



Değerli Konut Vergisinde Önemli Değişiklikler Yapılmıştır

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Kanun ile 7 Aralık 2019 tarihli ve 30971 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7194 sayılı Kanun ile ihdas edilen Değerli Konut Vergisi'nde önemli değişiklikler yapılmıştır.

7221 sayılı Kanun uyarınca değerli konut vergisi uygulaması 1 yıl ertelenmiş olup ilk beyannameler 2021 yılında verilecektir. 2020 yılına ilişkin olarak değerli konut vergisine ilişkin bir beyanname verilmeyecek ve vergi tahakkuku yapılmayacaktır. Ayrıca kanun değişikliği öncesinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen değerler değerli konut vergisinin hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

Kanun değişikliği ile büyük eleştirilere neden olan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün konut değerlerini belirlemesi ve değerli konut vergisinin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün belirlediği değer üzerinden hesaplanması yönündeki düzenleme Kanun'dan çıkarılmaktadır. Dolayısıyla değerli konut vergisinin emlak vergisinin de matrahı olan bina vergi değeri üzerinden hesaplanması söz konusu olacaktır. Verginin konusuna giren konutun değeri ise 5 milyon TL'nin üzerindeki konutlar olarak belirlenmiştir. Yani değeri 5 milyon TL ve altındaki konutlar için değerli konut vergisi söz konusu olmayacaktır.

Kanun değişikliğiyle vergiden muafliğin da kapsamı genişletilmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın maliki ve intifa hakkı sahibi olduğu taşınmazlar da muafiyet kapsamına alınmaktadır. Ayrıca, değişiklik öncesinde mesken nitelikli tek taşınmaz olan kişilerden hiçbir geliri olmayanlar ile tek geliri emekli maaşı olanlar bu vergiden muaf iken, kanun değişikliği ile mesken nitelikli tek taşınmaz olan herkes muafiyetten yararlanacaktır. Birden fazla değerli konut vergisine tabi konutu olanlar ise söz konusu konutlar için en düşük değerli tek taşınmaz için bu muafiyetten yararlanacak olup ikinci ve sonraki konutlar açısından vergiyi ödeyeceklerdir.

7221 sayılı Kanun ile vergi oranlarında değişiklik yapılmamakla birlikte verginin hesaplanması açısından önemli bir değişiklik yapılmaktadır. Buna göre,

- 5 - 7,5 milyon TL arasında değere sahip konutların 5 milyonu aşan kısmı üzerinden binde 3;
- 7,5 - 10 milyon TL arasında değere sahip konutların 7,5 milyon TL'si için 7.500 TL, fazlası için binde 6;
- 10 milyondan fazla değere sahip konutların 10 milyon TL'si için 22.500 TL, fazlası için binde 10

oranında vergiye tabi olacaktır.

Değişiklik öncesinde yukarıda yer alan değerlerin her yıl yeniden değerlendirilme oranında artırılması söz konusu iken 7221 sayılı Kanun ile söz konusu artışın yeniden değerlendirilme oranı

Significant Changes Have Been Made to the Valuable House Tax

Along with Law No. 7221 published in the Official Gazette dated 20.02.2020 and numbered 31045, significant changes have been made to the valuable house tax which was introduced by Law No. 7194 published in the Official Gazette numbered 30971.

As per Law No. 7221, the valuable house tax has been postponed for one year and the first tax returns will be submitted in 2021. Regarding valuable house tax for the year 2020, no tax returns will be submitted and no tax will be accrued for the valuable house tax. Additionally, the values determined by the General Directorate of Land Registry and Cadaster will not be considered when calculating the valuable house tax prior to enactment of the amendment to the Law.

Along with the amendment to the Law, the regulation on the calculation of house values to be determined by the General Directorate of Land Registry and Cadaster and calculation of the valuable house tax to be determined based on the value determined by the General Directorate of Land Registry and Cadaster, which caused great criticism, have been removed from the Law. Therefore, the valuable house tax will be calculated based on the property tax value, which is also the tax base of the property tax. It has been determined that properties with a value exceeding 5 million Turkish Liras are subject to the tax. Therefore, the valuable house tax will not be applicable to properties with a value less than or equal to 5 million Turkish Liras.

The amendment has also expanded the scope of exemptions from the tax. The immovables that the Housing Development Administration of Turkey has ownership or usufruct rights over will be included in the exemption. In addition, anyone with a single residential immovable will benefit from the exemption, whereas previously only those with no income or whose only income is retirement pension who have a single residential immovable were exempt from this tax. Those who have more than one valuable house will benefit from the exemption for their least valuable immovable and will pay the tax for the other houses.

Although Law No.7221 makes no changes to the tax rates, it significantly amends the method for calculating the tax. Accordingly,

- A tax rate of 0.3% has been proposed for values exceeding 5 million for properties with a value between TRY 5,000,000 and TRY 7,500,000;
- A tax of TRY 7,500 for properties amounting to TRY 7,500,000 and a tax rate of 0.6% for the exceeding value of the property for properties with a value between TRY 7,500,000 and TRY 10,000,000 TL; and
- A tax of TRY 22,500 for properties amounting to TRY 10 million and a tax rate of 1% for the exceeding value of

yarısı nispetinde yapılacağı ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı düzenlenmesine yer verilmiştir. Cumhurbaşkanına yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırma yetkisi verilmektedir.

the property for properties with a value exceeding TRY 10,000,000 TRY.

Prior to the amendment, the above values would be increased every year at the revaluation rate, whereas Law. No.7221 regulates the increase to be equal to half of the revaluation rate and the round offs up to TRY 1,000 after this calculation to be disregarded. The President has also been given the authority to increase the half of the revaluation rate up to the revaluation rate.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Ayşe Hergüner Bilgen (abilgen@herguner.av.tr)
Zaman Özer (zozer@herguner.av.tr)
Dr. Numan Emre Ergin (eergin@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Ayşe Hergüner Bilgen (abilgen@herguner.av.tr)
Zaman Özer (zozer@herguner.av.tr)
Numan Emre Ergin, PhD (eergin@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.

Bu e-postayı düzgün görüntüleyemiyorsanız lütfen tıklayınız.

Bilgilendirme e-postalarını almak istemiyorsanız lütfen tıklayınız.