

# Hergüner Bilgen Özeke

## DEĞERLİ KONUT VERGİSİ'NDE UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ YAYIMLANDI

15 Ocak 2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazete'de "Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği" ("Tebliğ") yayımlanarak yürürlüğe girdi. Böylece, yürürlük tarihi 2021 yılının başlangıcına ertelenen değerli konut vergisine ilişkin esaslar belirlenmiş oldu. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda ("Kanun") yapılan daha önceki değişikliklere ek olarak, Tebliğ ile şu düzenlemeler geldi;

Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların bina vergi değerinin; daha sonraki yıllarda, 2021 yılı için 5.227.000 Türk Lirası olarak belirlenen ve her yıl 521 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde öngörülen yeniden değerlendirme oranınca güncellenen tutarın altında kalması halinde, mükellefin bu durumu tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirmesi şartıyla ilgili yıla ilişkin beyanname verilmeyecek.

Bina vergi değerinin, ilgili yılda Kanun uyarınca uygulanan tutarı aşması halinde ise, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlayacak.

Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda ayrı ayrı her bir bağımsız bölümü ifade edecek ve her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilecek.

Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılacak.

Bina vergi değerinin, Kanun uyarınca ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacak.

Tebliğ ile gelen değişikliklere ek olarak, bina vergi değerine ilişkin Kanun'un 42. maddesinde yer alan tutarlar, 2021 yılı itibarıyla Emlak Vergisi Kanunu 78 Seri Numaralı Genel Tebliği ile artırıldı.

Bunun sonucunda 2021 yılı için değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri:

- 5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (Binde 3);
  - 7.841.001 TL ile 10.455.000 TL'ye kadar olanlar (Binde 6);
  - 10.455.001 TL'yi aşanlar (Binde 10);
- oranında vergilendirilecek.

Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki ya da intifa hakkı sahibi olduğu taşınmazların kuru mülkiyet sahiplerinden değerli konut vergisi alınmayacak.

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını Tebliğ ekinde yer alan "Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli

## THE GENERAL COMMUNIQUE ON THE IMPLEMENTATION OF VALUABLE HOUSE TAX HAS BEEN INTRODUCED

"The General Communique on the Implementation of Valuable House Tax" ("Communique") was published in the Official Gazette dated 15 January 2021 and numbered 31365 and entered into force simultaneously. Accordingly, the procedures for valuable property tax have now been regulated. In addition to the previous amendments made in the Property Tax Law No. 1319 ("Law"), the Communique also sets forth that:

If the property tax value of a valuable residential immovable property is less than the amount updated annually as per the revaluation rate set forth under the General Communique on Tax Procedural Law with Item Number 521 in the following years, a tax return will not be submitted provided that the taxpayer notifies the relevant tax office of such situation and provides the supporting documentation.

However, if the property tax value exceeds the amount stated in the Law for the relevant year, valuable house tax liability will start from the beginning of the year following the date such value exceeds the regulated amount.

For the implementation of valuable house tax, the term "residential immovable property" will separately refer to each independent section in a residential building, and in buildings with more than one independent section, each independent section will be evaluated separately for taxation purposes.

When evaluating whether the immovable property has the characteristics of a residential building, the actual use of the immovable property will be taken into consideration as well as the type of the immovable property listed in the official records. The value of the immovable property that exceeds the amount applied in the Law for the relevant year will be the tax base for the residential immovable property.

In addition to the amendments introduced in the Communique, the amounts set out in Article 42 of the Property Tax Law have been increased as per the General Communique on the Property Tax Law with Item No. 78.

Accordingly, the tax rates for valuable house tax in 2021 are dependent on the value of the residential property:

- Between TRY 5,227,000 and TRY 7,841,000 (0.3%),
- Between TRY 7,841,001 and TRY 10,455,000 TL (0.6%), and
- Properties exceeding TRY 10,455,0001 (1%)

Valuable Housing Tax will not be collected from bare owners of immovable properties or usufructus rights owned by general and special budget administrations, municipalities, universities, and Housing Development Administration of Turkey.

Taxpayers who have more than one residential immovable property will notify the relevant tax office of their least valuable immovable property through the "Notification on Exempted Least Valuable Immovables of Those Who Have More Than One Residential Immovable Property (Including those with Usufructus Rights)" before the end of the 20th day of February.

Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim” ile Şubat ayının 20’nci günü sonuna kadar ilgili vergi dairesine bildirecek.

Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, cezalı olarak ve gecikme faizi ile birlikte alınacak.

---

**Daha fazla bilgi ve sorularınız için:**

Serkan Gül ([sgul@herguner.av.tr](mailto:sgul@herguner.av.tr))  
Nazım O. Kurt ([nkurt@herguner.av.tr](mailto:nkurt@herguner.av.tr))  
Tunç Çatal ([tcatal@herguner.av.tr](mailto:tcatal@herguner.av.tr))

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

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

- © 2021 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.

Tax will be collected with penalty and default interest from taxpayers who benefit from an exemption but did not fulfill the conditions for exemption and from taxpayers who did not notify the tax office of changes to their situation despite no longer qualifying for an exemption.

---

**For further information please contact:**

Serkan Gül ([sgul@herguner.av.tr](mailto:sgul@herguner.av.tr))  
Nazım O. Kurt ([nkurt@herguner.av.tr](mailto:nkurt@herguner.av.tr))  
Tunç Çatal ([tcatal@herguner.av.tr](mailto:tcatal@herguner.av.tr))

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

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

- © 2021 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.