

Tax-IA Bulletin

Bulletin nr : 2019-53
To : The clients and company web site
From : Independent Advisors / Tax
Date : December, 23th 2019
Subject : Değerli Konut Vergisi, Kapsamı, Sorun Alanları ve Değerleme Bildirim Yazısı Üzerine yapılması gerekenler

GİRİŞ

Değerli Konut Vergisi *hukuki, teknik ve uygulama* alanındaki pek çok sorun ve tartışmalı yönleri ile yürürlüğe girdi. Aşağıda;

- ◆ Bir bakışta değerli konut vergisi düzenlemesi,
- ◆ Düzenlemenin hukuki, teknik ve uygulama alanındaki eksiklikleri,
- ◆ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tebliğ edilmeye başlanan “konut değerleri”ne ilişkin yazıları alanların yapması gerekenler

üzerine ayrıntılı açıklamalara yer verdik.

BİR BAKIŞTA DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Değerli Konut Vergisi Nedir?

Değerli Konut Vergisi, 07.12.2019 günlü Resmi Gazetede yayımlanan 7194 sayılı Kanunla vergi sistemimize dahil olmuştur.

Türkiye sınırları içinde bulunan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce belirlenen değeri **beş milyon Türk Lirası ve üzeri** mesken nitelikli taşınmazlar Değerli Konut Vergisine tabi olacak. **Bir tür servet vergisidir. Değerli konutu olduğu halde yeterli akarı olmayanlar için varlık vergisine dönüşme riski de mevcut.**

Değerli konut vergisi için belirlenen limitler her yıl yeniden değerlendirilme oranlarında artırılabilecektir. 2020 yılında Kanunla getirilen tutarlar esas alınacak, artırım 2021 yılından itibaren uygulanacaktır.

Mükellefi Kimler?

Değerli konut vergilemesinde esas alınan unsur konutun kendisidir. Bu nedenle konuta tam veya

hisseli sahip olmak vergi mükellefiyetini etkilemiyor. **Beş milyon ve üzeri konuta hisseli de olsa sahip olanlar verginin mükellefidir.**

Oranı Kaç?

Değerli konut vergisinde, konutun değerine göre artan oranlar öngörülmüştür.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

- 5.000.000 - 7.500.000 TL (Binde 3),
- 7.500.001 TL - 10.000.000 TL (Binde 6),
- 10.000.001 TL ve üzeri (Binde 10)

oranında vergilendirilecektir.

Beyanı

Mesken nitelikli taşınmazın değerinin değerli konut vergisinin kapsamına giren tutara ulaşması veya aşması durumunda, bu durumu takip eden yılın **Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar** beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Emlak vergisinden farklı olarak, Değerli Konut Vergisinin her yıl beyan zorunluluğu söz konudur.

verilecektir. Farklı yerlerde birden fazla değerli konutu olanlar taşınmazların bulunduğu yerleri dikkate alarak ayrı ayrı beyanname verecektir.

Beyanname Hangi Vergi Dairesine Verilecek?

Beyanname taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine

Verginin Ödenmesi

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

DÜZENLEMENİN HUKUKİ, TEKNİK VE UYGULAMA ALANINDAKİ EKSİKLİKLERİ

Düzenlemede Ödeme Gücü İlkesi Göz Ardı Edilmiştir.

Anayasanın 73 üncü maddesine göre; *“Herkes, kamu giderlerini karşılamak üzere, mali gücüne göre, vergi ödemekle yükümlüdür.”* Değerli konut düzenlemesinin mimarisine baktığımızda, Kanun Koyucunun kişinin değerli konut sahibi veya hissedarı olmasını tek başına mali güç karinesi olarak dikkate aldığı anlaşılmaktadır.

Değerli konut bir servet unsurudur, ancak her durumda ödeme gücünü yansıtmaz. Özellikle kiraya verilmeyip sahiplerince ikamet amaçlı kullanılan konut, tek başına ödeme gücünü artıran bir unsur değildir.

Miras yolu ile kalan değerli konutlarda ikamet eden ve söz konusu konut dışında çok da bir geliri olmayanlar açısından değerli konut vergisi, *“servet vergisi”* niteliğinden çıkarak *“varlık vergisi”*ne dönüşme potansiyelini bünyesinde barındırmaktadır.

Ayrıca değerli konut vergisinde *“kişinin konuttaki hissesinin değeri”* yerine, *“konutun değeri”* nin esas alınması çok ortaklı değerli konutlarda küçük paya sahip çok da zengin olmayan kişilerin servet vergisine tabi tutulması gibi garip bir duruma çıkaracaktır.

Konutun Değerindeki Küçük Farklılaşma Vergiyi %100’ün Üzerinde Artırabilmektedir.

Artan oranlı tarife uygulamasında *“sınıf”* ve *“dilim”* usulü kullanılabilir. Değerli Konut Vergisinde *“sınıf usulü”* tarife benimsenmiştir. Dilim usulü tarifede dilimlere bölünmüş matrahın artan kısmı yeni oran üzerinden vergilenir. Sınıf usulünde ise bir üst matrah sınıfına geçtiğinizde matrahın tümü aynı oran üzerinden vergilenir. Bu durum aşağıdaki Tablo’da da görüldüğü üzere, vergi tekniği açısından ciddi hukuksuzluklara yol açar.

	Konutun Değeri	Vergi Oranı	Vergi Tutarı	Konutun Vergi Sonrası Değeri
1	5.000.000	0,003	15.000	4.985.000
2	6.000.000	0,003	18.000	5.982.000
3	7.495.000	0,003	22.485	7.472.515
4	7.501.000	0,006	45.006	7.455.994
5	9.000.000	0,006	54.000	8.946.000
6	9.990.000	0,006	59.940	9.930.060
7	10.001.000	0,01	100.010	9.900.990
8	100.000.000	0,01	1.000.000	99.000.000

Tablonun 3 ve 4 üncü satırlarında yer alan konutların değerleri arasındaki fark 6.000 TL olmasına karşın, 4 numaralı satırdaki konut için tahakkuk edecek vergi 3 numaradaki konuta göre bir kat daha fazla yüksektir. Bu durum vergi hukuku ve tekniği açısından kabul edilebilir değildir. Anayasal açıdan da, değerli konut sahibi olmayı ödeme gücü göstergesi saysanız bile, ödeme gücü ilkesine aykırıdır.

Emlak Vergisi Kanununda Düzenlenen Değerli Konut Vergisinden Belediyelere Pay Verilmemiştir.

Konutlara hizmet sunan ve konutların değerini artırıcı ana unsurları oluşturan birimler belediyelerdir. Bu nedenle emlak vergisi bir belediye öz gelir türüdür. Değerli Konut Vergisinin belediye vergisi kapsamında değerlendirilmemesi bir yana, bu gelirlerden belediyelere pay verilmemesine ilişkin özel düzenleme yapılması da yerel yönetimlerin mali yapılarının güçlendirilmesi şeklindeki demokratik gelişmelere uygun düşmemektedir.

Değerli Konut Vergisi Nedeniyle Lüks Konut Sektörü ve Yabancılar Konut Satışı Olumsuz Etkilenecektir.

Lüks konut sektörü özellikle yabancı yatırımcılara hitap eden bir sektördür. Yabancı yatırımcı, vergi belirsizliğini sevmez. Aldığı taşınmaz için mevcut binde 2 emlak vergisine ilave olarak her yıl konutun değerinin %1'i oranında değerli konut vergisi ödeyecek olması yabancı yatırımcı açısından olumsuz bir durum teşkil edecektir.

Mevcut durumda yabancılar satış yapan sitelerde ilk karşınıza çıkan ve sık sorulan sorular ara-

sında değerli konut vergisinin yer alması bu durumun önemli bir göstergesidir.

Konutların Değer Tespiti Önemli Bir Sorun ve İhtilaf Alanı Olacaktır?

Değerli konut vergisinin üzerinden alınacağı unsur, daha teknik ifade ile matrah konutun değeridir. Konutun değerli konut vergisi kapsamına girip girmediği, giriyor ise hangi oranda vergileneceği hususu açısından konutun değeri hayati öneme sahiptir.

Ancak ilk uygulamalar konutun değeri konusunun ciddi sıkıntılı başladığını göstermektedir. 7 Aralık 2019'da yürürlüğe giren düzenlemeden 3 gün sonra konut değerlerine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün "Değer Bildirim" yazıları ilgililere ulaşmaya başladı. Söz konusu yazıları alan mükellefler büyük şaşkınlık yaşıyorlar.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü konutlara ilişkin değerlendirme işlemlerini bu yıl yapma yönünde acele ediyor. Çünkü Değerli Konut Vergisi değerlemenin yapıldığı yılı takip eden yılda uygulanıyor. Ancak bu acele ile birlikte konut değerlemelerinde ciddi özensizlik ve hatalar olması kaçınılmaz hale geliyor.

Pek çok konut için, TKGM tarafından yapılan hesaplamalardaki konut değerleri konutların gerçek değerleri ile ilgisiz. Konut değerlerine ilişkin bildirim yazılarının ekinde "değerleme raporu" mevcut değil. **İdare bu değerlemeleri hangi ölçülere göre yaptı? İlgili taşınmazı yerinde görmeden konuta ilişkin gerçekçi değerlendirme yapmak mümkün mü?**

Aceleyle getirilen, somut dayanakta yoksun değerleme işlemleri, önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün; şubat ayında ihtirazi kayıtlarla verilecek Değerli Konut Vergisi Beyannameleri ile birlikte Gelir İdaresinin onbinlerce dava ile karşı karşıya kalması demek.

Vergilemede “verimlilik”, “etkinlik”, “doğruluk”, “gerçek durumun esas alınması” gibi pek çok ilkenin göz ardı edildiği Değerli Konut Vergisi düzenleme ve uygulaması önümüzdeki dönemde tartışma ve ihtilaf konusu olmaya devam edecek.

TAPU VE KADASTRO GENEL MüDüRLüğü’NDEN DE- ęER BİLDİRİM YAZISI ALANLAR NE YAPMALI?

Değerli Konut Vergisi mükellefleri açısından önümüzdeki günlerdeki en önemli konu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kendilerine tebliğ edilecek “konut değer bildirim” yazıdır.

Bu yazılara karşı 15 gün içinde TKGM’ne itiraz edilmez ise konutun değeri kesinleşiyor ve her yıl yeniden değerleme oranında arttırılacak. Konutun yanması, yıkılması, yok olması ve benzeri bir husus olmadığı sürece değerli konut vergisi yeniden değerleme oranında sürekli arttırılacak değerler üzerinden denecek. Bu nedenle, kamu idarelerinden beklenmeyen müthiş bir hızla m-

kelleflere tebliğ edilen yazılar üzerine gerekli argümanları da ileri sürmek suretiyle itirazda bulunmak, itiraz sonucunda idarenin vereceği karara göre yetkili idare mahkemesinde dava açmak büyük önem taşıyor. **Bu aşama kaçırıldığı takdirde vergileme aşamasında sonuç almak zorlaşacak.**

Konutun değerine ilişkin itiraz yanında şubat ayında verilecek beyannamenin de “ihtirazi kayıt” ile verilerek bu kez vergiye karşı vergi mahkemesi nezdinde dava süreci başlatmak gerekecek.

Saygılarımızla,



Tax & Independent Advisors

Mecidiyeköy Mahallesi şehit Ahmet Sok. Ada Residence No: 6-10/51, 34381 şişli
İstanbul

Tel: +90 212 211 11 10

Kent İř Merkezi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2152 Cadde, No:2 Kat:9 Daire No:18

ankaya/Ankara, 06510 Tel: +90 312 446 92 05

www.ia.com.tr