



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

2021 yılı için değerli konut vergisi hesabında kullanılacak konut vergi değerlerinin alt ve üst sınırları açıklandı.

No: 2021 – 02

Tarih: 04.01.2021

Özet: Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan vergi değeri 5.000.000 TL'yi aşanlar değerli konut vergisine tabidir. 2020 yılı için geçerli olan bu tutar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranı dikkate alınmak suretiyle artırılmış ve 5.227.000 TL olarak hesaplanmıştır. Ayrıca 2021 yılında uygulanacak olan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları da yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %4,555 oranında arttırılmak suretiyle aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için 7.842 TL, fazlası için	Binde 6
10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL, fazlası için	Binde 10

Söz konusu tutarlar 29 Aralık 2020 tarihli mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 78 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile duyurulmuştur.

7194 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen 42. madde uyarınca, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir. Kanun'un 44. maddesinde ise vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerine ilişkin alt ve üst sınırlar yer almaktadır.

42. maddedeki tutar ile 44. maddede yer alan vergi oranlarına esas konut değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılmaktadır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmamaktadır.

Ayrıca Cumhurbaşkanı'nın, yeniden değerlendirme oranının yarısı olarak belirlenen artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırma yetkisi de bulunmaktadır.

Bu açıklamalar kapsamında, 42. maddede yer alan 2020 yılına ait 5.000.000 TL'lik tutar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranı dikkate alınmak suretiyle artırılmış ve 5.227.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca 2021 yılında uygulanacak olan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları da yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %4,555 oranında arttırılmak suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığınca aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için 7.842 TL, fazlası için	Binde 6



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL, fazlası için

Binde 10

Değerli konut vergisi mükellefiyeti, mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42. maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlamaktadır. Bu kapsamda 2021 yılı vergi değeri 5.227.000 TL'yi aşan konutlar için 2022 yılında beyan edilip ödenecek olan vergiler yukarıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır.

Söz konusu tutarlar 29 Aralık 2020 tarihli mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 78 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile duyurulmuştur.

Saygılarımızla.