

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Değerli Konut Vergisinin beyan ve ödeme dönemi Şubat ayıdır. Bu sirkülerimizde 2026 yılına ilişkin özellikler ve unsurlarına yer verilmiştir. Değerli konut sahiplerinin beyan ve ödeme yükümlülükleri takip eden yılın şubat ayında gerçekleşmektedir. 2025 yılında emlak değeri 15.709.000,-TL olan meskenlere ilişkin beyan ve tahakkuk edecek verginin ödemesi bu ay içinde olacaktır. (31.12.2025 tarih 33124 (5. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete yayımlanan 88 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

Değerli Konut Vergisine Tabi Olan Meskenler

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan emlak bina vergi değeri; 2025 yılında 15.709.000,-TL (2026 yılında bu tutar 17.711.000,-TL) üzerinde olanlar değerli konut vergisine konu edilmektedir.

2026 Yılında Uygulanacak Değerli Konut Vergisi Tarifesi

Matrah Dilimleri	Vergi Oranı
17.711.000,-,-TL kadar vergi hesaplanmıyor,	
17.711.000,-,-TL ile 26.567.000,-TL arası uygulanacak oran	Binde 3 (0,003)
35.425.000,-TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 26.567.000TL'si için 26.568,-TL, fazlası için	Binde 6 (0,006)
35.425.000,-TL'den fazla olanlar 35.425.000,-TL'si için 79.716,-TL, fazlası için	Binde 10 (0,010)

Yukarıda da görüleceği üzere, 2025 yılı emlak değeri 15.709.000,-TL ve üzeri olan mesken taşınmazlar kapsama dâhil iken vergilendirme tarifesi asgari 17.711.000,-TL den başlamaktadır. 2025 yılında beyana tabi olan ve emlak değeri 15.709.000,-TL aşanlarda 17.711.000,-TL olana kadar vergi ödemesi çıkmamaktadır.

Beyan ve Ödeme

-Emlak Vergisine Esas Değeri 2025 yılında 15.709.000,-TL yi aşan birden fazla mesken Taşınması Olanlar en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı dışındaki mesken taşınmazları için 2026 yılında vergi ödeyecekler. Belirlenen değeri aşan mesken nitelikli taşınmazların her biri ayrı ayrı vergilendirilecektir.

-Mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (2025 ve 2026 yıllarına ilişkin) gösteren belge 20.02.2026 tarihine kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine verilecektir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, ilgili belgeler beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine verilebilecektir.

-Değerli Konut Vergisi Beyannamesi her yıl şubat ayının 20 kadar verilecek. Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

SAYGILARIMIZLA...

Not; 15.02.2021 tarihinde yayımlanan **YORDAM-2021/S-21** nolu sirkülerimizde uygulama ilişkin bilgiler ayrıntılı olarak açıklanmış olup, sirkülerimizde örnekler 2021 yılı için belirlenen tutarlar üzerinden hazırlanmıştır.

SİRKÜLER NO: YORDAM-2021/S-21

İST. 15.02.2021

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

05.12.2019 tarihli ve 7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 29.07.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa 2020 yılında uygulanmak üzere “Değerli Konut Vergisi” eklenmiştir. Ancak ortaya çıkan zorunlar nedeniyle 20.02.2020 tarih 31045 sayılı resmi gazete yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uygulama değişikliğine gidilmiş, vergilendirme dönemi 2021 olarak belirlenmiştir.

Yeni getirilen ve uygulamaya 2021 yılında başlanan düzenleme ilişkin “Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğ” 15.01.2021 tarih 31365 sayılı Resmi Gazete yayımlanmıştır. Bizim bu sirkülerimizde özet bilgilere yer verilmiş olup, ayrıntılı açıklamalara tebliğden ulaşabilirsiniz.

Her yıl belirlenen emlak değerini aşan kişiler takip eden beyanda bulunacaktır.

Değerli Konut Vergisi (DKV) Özet Olarak

-Değerli Konut Vergisine tabi gayrimenkul; mesken nitelikli taşınmaz olacak

-2020 Yılında Emlak Vergisine Esas Bedeli 5.000.000,-TL tutarı aşan mesken taşınmazlar için mükellefiyet/vergilendirme 2021 yılından itibaren başlayacak.

-Emlak Vergisine Esas Değeri 5.000.000,-TL aşan ve Tek Taşınması Olanlar Yalnızca Bildirim Yapacak, vergi ödemesi yapmayacaklardır. Bu kişilerinden 5.000.000,-TL az/düşük değerli birden fazla mesken taşınmazı olması bu muafiyete etkilemeyecektir.

-Emlak Vergisine Esas Değeri 5.000.000,-TL yi aşan birden fazla mesken Taşınması Olanlar en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı dışındaki mesken taşınmazları için vergi ödeyecekler.

-Belirlenen değeri aşan mesken nitelikli taşınmazların her biri ayrı ayrı vergilendirilecektir.

-Mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (2020 ve 2021 yıllarına ilişkin) gösteren belge 20.02.2021 tarihine kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine verilecektir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, ilgili belgeler beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine verilebilecektir.

-Değerli Konut Vergisi Beyannamesi her yıl subat ayının 20 kadar verilecek. Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

-2021 yılında uygulanacak değerli konut vergisi tarifesı

Matrah Dilimleri	Vergi Oranı
5.227.000,-TL kadar vergi hesaplanmıyor,	
5.227.000,-TL ile 7.841.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 3 (0,003)
7.841.000,-TL ile 10.455.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 6 (0,006)
10.455.000,-TL. fazlası için uygulanacak oran	Binde 10 (0,010)

Yukarıda da görüleceğı üzere, 2020 yılı emlak değeri 5.000.000,-TL ve üzeri olan mesken taşınmazlar kapsama dâhil iken vergilendirme tarifesı asgari 5.227.000,-TL den başlamaktadır. 2021 yılında beyana tabi olan ve emlak değeri 5.227.000,-TL ye kadar vergi ödemesi çıkmamaktadır.

A. Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000,-TL aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder.

Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

Bina vergi değeri, emlak vergisinin hesaplamasına esas bedeli ifade eder. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

B. Mükellefiyetin başlaması

Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

Değerli konut vergisi mükellefiyeti; Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi, takip eden yıldan itibaren başlar. 2020 yılında emlak vergisi hesaplama esas tutarı 5.000.000,-TL aşan mesken nitelikli taşınmazlar için 2021 yılında mükellefiyet başlar.

Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli

konut **vergisi muafiyeti uygulanır.** Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.

C. Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

Değerli konut vergisi, mükellefleri; Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi ve (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi üzerine tarh olunur.

Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın **Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.**

Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı bulundukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.

D. Matrah ve nispet

Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan **2021 yılında beyan edilecek vergilendirmeye esas değerler ve oranlar;**

Matrah Dilimleri	Vergi Oranı
5.227.000,-TL kadar vergi hesaplanmıyor,	
5.227.000,-TL ile 7.841.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 3 (0,003)
7.841.000,-TL ile 10.455.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 6 (0,006)
10.455.000,-TL. fazlası için uygulanacak oran	Binde 10 (0,010)

Oranında vergilendirilir.

Belirlenen bu tutarlar; her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz. 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranı % 9,11 (dokuz virgül on bir) olarak tespit edilmiştir.

Bilindiği üzere Değerli konut vergisi 2020 yılında uygulanmak üzere yasalaşmıştı. Daha sonra kanun bir yıl ertelendi.

2020 yılı için açıklanan değerler

Matrah Dilimleri	Vergi Oranı
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	Binde 3 (0,003)
7.500.000,-TL ile 10.000.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 6 (0,006)
10.000.000,-TL. fazlası için uygulanacak oran	Binde 10 (0,010)

oranında vergilendirilir.

Örnek;

Gerçek kişi A'nın 2020 yılında 15 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Bunların 5 adet işyeri, 10 adedi meskendir. 7 adet mesken taşınmazların birim değeri 5.000.000,-TL aşağıdadır. Diğer üç meskene ait 2020 yılı emlak vergisine esas tutarlar sırasıyla 5.100.000,-TL, 7.000.000,-TL, 8.500.000,-TL olarak ilgili belediyelerce belirlenmiştir. 2020 yılında yeniden değerlendirme oranı %9,11 belirlenmiş, bu oranın yarısı üzerinden hesaplanan yeni değerler aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Mesken	2020 Yılı Değeri	2021 Yılı Değeri	Belediye Başkanlıklarından alınan değer tespitini ilişkin bilgilere göre mesken taşınmazların tutarları
A	5.100.000,-TL	5.332.000,-TL	
B	7.000.000,-TL	7.319.000,-TL	
C	8.500.000,-TL	8.887.000,-TL	

Yukarıda yapılan açıklamalar kapsamında; işyerleri ve 5.000.000,-TL daha az değerli mesken taşınmazlar verginin konusuna girmemektedir.

Matrah Dilimleri	Vergi Oranı
5.227.000,-TL kadar vergi hesaplanmıyor,	
5.227.000,-TL ile 7.841.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 3 (0,003)
7.841.000,-TL ile 10.455.000,-TL. arası uygulanacak oran	Binde 6 (0,006)
10.455.000,-TL. fazlası için uygulanacak oran	Binde 10 (0,010)

Kanunda 5.000.000,-TL aşan en düşük değerli meskenlerden bir tanesi vergilendirmeden muaf olması sebebiyle **A meskeni vergilendirmeye konu olmayacaktır.**

B ve C mesken taşınmazlar için hesaplamalar ayrı ayrı yapılacaktır.

7.319.000,-TL değerindeki **B mesken** taşınmazın 5.227.000,-TL için vergi hesaplanmayacak, $(7.319.000 - 5.227.000) \times 0,003 = 6.276,-TL$ değerli konut vergisi ödenecektir.

8.887.000,-TL değerindeki **C mesken** taşınmazın 5.227.000,-TL için vergi hesaplanmayacak,

$(7.841.000 - 5.227.000) \times 0,003 = 7.842,-TL$
 $(8.887.000 - 7.841.000) \times 0,006 = 6.276,-TL$ olmak üzere

C mesken taşınmaz için Toplam

=14.118,-TL DKV ödenecektir.

Vergi mükellefi B ve C mesken taşınmazlar için toplam (6.276 + 14.118=) 20.394,-TL vergi tarh edilecek. Şubat ve Ağustos aylarının son günü kadar iki taksitte ödenecektir.

SAYGILARIMIZLA ...