

## Özet Bülten

Tarih : 02.03.2020

Sayı : 2020/37

### **Değerli Müşterimiz;**

Son günlerde mevzuatımızda meydana gelen gelişmeler, konu başlıkları itibariyle aşağıdadır.

#### **A. Konu Başlıkları;**

- 1. Değerli Konut Vergisinde 7221 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler Sonrası Son Durum,**
- 2. Eski Nesil Akaryakıt Pompa ÖKC'lerin Yeni Nesil Akaryakıt Pompa ÖKC'ler Haline Dönüştürülmesine Dair "Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ" Taslağının Güncel Hali Yayınlanmıştır.**

Söz konusu gelişmeleri konu başlıkları altında özetle bilgilerinize sunuyoruz.

#### **B. Konu Özetleri;**

- 1. Değerli Konut Vergisinde 7221 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler Sonrası Son Durum,**

7194 sayılı Kanunla, Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen 42-49 uncu maddelerle 2019 Aralık ayında ihdas edilen Değerli Konut Vergisi (DKV) hakkında daha önce gönderdiğimiz muhtelif Özet Bültenlerimizde detaylı açıklamalarda bulunulmuştu.

Verginin eşit ve adil olmayan yapısı ve matrahının dayandırıldığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerlerin son derece tartışmalı olması nedeniyle kamuoyunda ciddi manada tepki görmüş ve bunun üzerine 7221 sayılı Kanunla (RG 20.02.2020, 31045) DKV'nin yapısında çok önemli değişikliklere gidilmiştir.

7221 sayılı Kanunla yapılan değişiklikler sonrası Değerli Konut Vergisindeki son durum aşağıda başlıklar halinde açıklanmış olup, değişiklik öncesi ve sonrası bütün yasa maddelerini içeren karşılaştırmalı bir tablo Özet Bültenimize eklenmiştir.

- 1.1. Değerli Konut Vergisi Yürürlüktedir. Ancak Mükellefiyetinin Başlangıcı 2021 Yılına Ertilenmiştir.**

7221 sayılı kanunla Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 24 üncü maddeyle; DKV mükellefiyetinin başlangıcı 2021 yılına ertelenmiş olup, ilk DKV beyannamesi 2021 yılının 1 Ocak-20 Şubat tarihleri arasında verilecektir, 2020 yılında beyanname verilmeyecektir.

Diğer taraftan bu durum; mükellefiyet kapsamına girecek konutların tespiti açısından Emlak Vergisine (EV) esas 2020 yılına ait bina vergi değerlerinin esas alınmasına engel teşkil etmemektedir. Yani konutların bu vergiye tabi olup olmadıklarının tespitinde **2020 yılına ait Emlak Vergisine esas bina vergi değerleri esas alınacak**, beyannameler ise **2021 yılı başında 1 Ocak - 20 Şubat tarihleri arasında verilecektir.**

(Bilindiği gibi, Emlak Vergisine esas arsa ve bina değerleri her 4 yılda bir yeniden belirlenmekte, izleyen yıllarda yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak endekslenmektedir. En son değer takdiri 2018-2021 yılları boyunca uygulanmak üzere 2017 yılında yapılmıştı. Buna göre, bundan sonraki ilk değer takdiri, 2022-2025 yıllarında uygulanmak üzere 2021 yılında yapılacaktır.)

Değerli Konut Vergisinin yapısının bu şekilde kurgulanmış olması;

-Yani konutun verginin kapsamına girip girmediğinin tespitinde içinde bulunulan yılın Emlak Vergisine esas bina vergi değerinin esas alınması,

-Buna mukabil mükellefiyetin/beyanın takip eden yıldan itibaren başlayacak olması ve ayrıca takip eden yani beyanın yapıldığı yılda uygulanacak tarifinin yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde endekslenerek uygulanacak olması nedeniyle,

-Konutun vergiye tabi olup olmadığının belirlenmesinde kullanılan alt sınır rakamı ile tarifinin alt sınır rakamı arasında bir uyumsuzluğun ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Bu durum Özet Bültenimizin 7, 8 ve 9 uncu bölümlerinde açıklanmıştır.

## **1.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce Belirlenmiş Olan Değerlerin ve Bu Değerlere Yapılmış Olan İtirazlarla Açılmış Olan Davaların Durumu;**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce Aralık 2019-Ocak 2020 döneminde belirlenerek kurumun internet sitesinden ilan edilen ve aynı zamanda mesken sahiplerine tebliğ edilen değerler **7221 sayılı Kanunla hükmünü tamamen kaybetmiş** olup bu vergi uygulamasında dikkate alınmayacaktır.

Bu değerler; 7194 sayılı Kanun kapsamında sadece Değerli Konut Vergisi açısından hüküm ifade etmek ve vergileme işlemlerinde kullanılmak üzere belirlendikleri ve diğer taraftan da 7221 sayılı Kanunla yine Değerli Konut Vergisi açısından tamamen işlevsiz/hükümsüz hale getirildikleri için, böylelikle bu değerlerin belirlenmesine yönelik idari işlemin, Kanunla hukuken tamamen ortadan kaldırılmış olduğunu düşünüyoruz.

### **Bu nedenle;**

-Değerlere yapılmış olan itirazlara Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün herhangi bir cevap verip vermemesinin hukuken bir anlamının kalmadığı,

-İdarenin süresinde cevap vermesinden sonra ve/veya İdarenin süresinde cevap vermemiş olması nedeniyle, bu değerlere karşı İdare (veya Vergi) Mahkemeleri nezdinde açılan davaların da **konusuz kalmış** sayılmaları gerektiği görüşündeyiz.

Ayrıca, açılmış davalardan feragat edilmesi de mümkündür.

### **1.3. Değerli Konut Vergisi Mükellefiyetinde Sadece Emlak Vergisi'ne Esas Bina Vergi Değeri Esas Alınacaktır.**

DKV mükellefiyetinde bundan böyle, gerek binanın değer ölçüsü (binanın değerinin 5.000.000 TL'lik alt limiti aşır aşmadığının tespit edilmesi) ve gerekse vergi tarifesi (verginin matrahı) olarak sadece EVK'nın 29 uncu maddesine göre tespit edilen bina vergi değeri esas alınacaktır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne değer belirlenmesi esası iptal edilerek, kanun metninden tamamen çıkarıldığından bundan böyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından bu amaçla değer belirlenmesi ve mükelleflere tebliğ edilmesi söz konusu değildir.

### **1.4. Verginin Hesaplanmasında Artan Oranlilik Prensibine Geçilmiştir.**

Verginin hesaplanmasında artan oranlilik prensibine geçilerek, önceki düzenlemede yer alan eşit ve adil olmayan hesaplama şekli büyük ölçüde düzeltilmiştir.

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısımdır. Böylece değeri **5.000.000 TL'nin altında olan meskenler verginin kapsamı dışında bırakıldığı** gibi, değeri **bu tutarın üzerinde olanlar bakımından da 5.000.000 TL'lik kısım vergi dışında tutularak** önemli bir vergileme ilkesine riayet edilmiş olmaktadır. **7221 sayılı Kanunla getirilen yeni Değerli Konut Vergisi tarifesi aşağıdaki gibidir.**

*Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;*

*-5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.000.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)*

*-10.000.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için (Binde 6)*

*-10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için (Binde 10) oranında vergilendirilir.*

### **1.5. Muaflikların Kapsamı Genişletilmiştir.**

Muaflikların kapsamı genişletilerek, Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu tek taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı olanların Değerli Konut Vergisi konusuna giren mesken nitelikli en düşük değerli bir adet taşınmazı, başka bir kayıt ve şart aranmaksızın vergiden muaf tutulmuştur.



**Örnek 1:** Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli olup Emlak Vergisi değeri 15.000.000 TL olan tek dairesi vardır. Bu dairenin kendisi tarafından kullanılması veya kiraya verilmiş olması durumuna bakılmaksızın Değerli Konut Vergisinden muaf tutulması gerekmektedir.

**Örnek 2:** Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli 2 adet dairesi olup Emlak Vergisi değerleri aşağıdaki gibidir.

1 inci daire: 3.000.000 TL

2 nci daire: 7.000.000 TL

Değerli Konut Vergisinin konusuna giren 2 nci daire vergiden muaftır. (1 inci daire verginin konusuna girmemektedir.)

**Örnek 3:** Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli 3 adet dairesi olup Emlak Vergisi değerleri aşağıdaki gibidir.

1 inci daire: 3.000.000 TL

2 nci daire: 4.000.000 TL

3 üncü daire: 7.000.000 TL

DKV konusuna giren 3 üncü daire vergiden muaftır. (1 inci ve 2 nci daireler verginin konusuna girmemektedir.)

**Örnek 4:** Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli 3 adet dairesi olup Emlak Vergisi değerleri aşağıdaki gibidir.

1 inci daire: 3.000.000 TL

2 nci daire: 7.000.000 TL

3 üncü daire: 10.000.000 TL

DKV konusuna giren iki daireden en düşük değerli 2 nci daire vergiden muaf olup 3 üncü daire vergiye tabidir. (1 inci daire verginin konusuna girmemektedir.)

#### **1.6. Verginin Konusuna Giren Binaların Alt Limitinin Belirlenmesinde Emlak Vergisi Değeri Kullanılacak Olup Alt Limit Tutarı Yeniden 5.000.000 TL Olarak Belirlenmiştir.**

Eski düzenlemede; binanın kapsama girip girmediğinin tespitinde ikili ölçü kullanılmakta ve buna göre bina vergisine esas değer veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerden yüksek olan rakam esas alınarak bunlardan birinin 5.000.000 TL ve üzerinde olması halinde ilgili meskenin DKV'nin konusuna/kapsamına girdiği kabul edilmekteydi.



Yapılan değişiklikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerler kanunun yapısından tamamen çıkarıldığından bundan böyle ikili ölçü değil sadece Emlak Vergisi'ne esas bina değeri ölçüsü kullanılacaktır.

7221 sayılı Kanunla 42 nci maddenin rakamı da içine alan ilgili ibareleri yeniden düzenlenerek, alt limit tutarı yeniden 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve 2020 yılı itibariyle Emlak Vergisi'ne esas bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olan meskenler verginin konusuna dahil edilmiştir.

Buna göre, 2020 yılında uygulanan Emlak Vergisine esas bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar verginin kapsamına girmekte olup, değeri 5.000.000 TL ve altında olanlar verginin konusu/kapsamı dışındadır.

### **1.7. 2020 Yılı İçin Uygulanacak Alt Limit Tutarı;**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 7221 sayılı Kanunla değişik 44'üncü maddesi gereğince alt limit tutarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması gerekmektedir.

Burada, kanunun 42 nci maddesinin ilk şeklinde yer verilen ve daha sonra 7221 sayılı Kanunla yinelenen 5.000.000 TL'lik alt sınırın hangi yıldan itibaren endeksleneyeceği sorusu akla gelmektedir.

7194 sayılı Kanunla 2019 yılında ve 2019 yılı için ihdas edilmiş olan 5.000.000 TL'lik alt limitin hükmü 7221 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır.

Her ne kadar 7221 sayılı Kanunla belirlenen alt limit tutarı da 5.000.000 TL ise de;

-Bu belirleme 2020 yılı içinde, 2020 yılı için ve yeniden yapıldığından bu limitin 2020 yılında yürürlüğe girdiğinin kabul edilerek mükellefiyetin başlayacağı 2021 yılında yapılacak ilk beyanda 5.000.000 TL'lik alt limitin esas alınması,

-Diğer bir ifadeyle 2020 yılı için endeksleme yapılmaması, ilk endekslemenin 2022 yılında yapılacak beyan için 2021 yılı başında ilan edilecek 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısının esas alınarak yapılması gerektiği görüşündeyiz.

### **1.8. 2021 Yılında Uygulanacak Tarife;**

EVK'nun 7221 sayılı Kanunla değişik 44 üncü maddesi gereğince, alt limit tutarının yanı sıra, 44/2 üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının da (kısaca vergi tarifesinin de) her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması gerekmektedir.

Burada, mükellefiyetin ilk defa başlayacağı 2021 yılında kanunda yer alan tarifinin mi yoksa 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı esas alınarak endekslenmiş tarifinin mi uygulanacağı sorusu akla gelmektedir.

7221 sayılı Kanunla yeniden oluşturulan vergi tarifesi, 2020 yılı içinde yürürlüğe girdiğine ve EVK'nun 44 üncü maddesine göre her yıl endekslenmesi gerektiğine göre 2021 yılında uygulanacak tarifenin endekslenmiş tarife olması gerektiği görüşündeyiz.

EVK'nun Geçici 24 üncü maddesine göre her ne kadar bu vergi 2020 yılında uygulanmayacak olsa bile, bu durumun vergi tarifesinin endekslenmesine engel teşkil etmediği görüşündeyiz.

Buna göre, 2020 yılı sonunda 2020 yılı için ilan edilecek yeniden değerlendirme oranının örneğin %12 olduğu varsayımıyla, Kanunun 44/2 üncü maddesinde yer alan ve Özet Bültenimizin 4 üncü bölümünde yer verilen vergi oranlarına esas alt ve üst tarife dilimlerinin %6 ile endekslenerek artırılması gerekecektir.

### **1.9. Kanunun 42 nci ve 44 üncü Maddelerinde Yer Alan 5.000.000 TL'lik Rakamda Endeksleme Nedeniyle Ortaya Çıkan Eşitlik/Senkronizasyon Sorunu;**

Kanunun 42 ve 44 üncü maddelerinde yer alan 5.000.000 TL'lik alt sınırın tedvin(düzenleme) tarzı ile Geçici 24 üncü madde ile mükellefiyetin başlangıcının 2021 yılına ertelenmiş olması birlikte değerlendirildiğinde, 42 nci maddedeki tutar ile 44 üncü maddede tarifenin alt diliminde yer alan tutar arasında kanunda mevcut olan eşitlik/senkronizasyon, öngörülen endekslemenin aynı yıl başlayamayacak olması nedeniyle bozulmuş olacaktır.

Bu durumun nasıl düzeltileceği konusunda Gelir İdaresi Başkanlığı'nca yapılacak düzenlemeleri beklemek gerekmektedir.

Diğer taraftan, bu hususun açık bir çelişki yaratmadığı; bir meskenin verginin konusuna girip girmediğinin tespitinde 5.000.000 TL'lik bir rakam ölçü alınırken aynı meskenin vergisinin hesabında 5.300.000 TL'lik kısmın vergi dışında bırakılarak bunun üstünde kalan kısım üzerinden vergi hesaplanmasının mümkün olduğu ileri sürülebilir.

Bu yorumun hem mükellef lehine hem de kanuna aykırılık teşkil etmeyen bir yorum olduğu görüşündeyiz.

### **2. Eski Nesil Akaryakıt Pompa ÖKC'lerin Yeni Nesil Akaryakıt Pompa ÖKC'ler Haline Dönüştürülmesine Dair "Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ" Taslağının Güncel Hali Yayınlanmıştır.**

Akaryakıt istasyonlarında gerçekleştirilen akaryakıt (LPG, doğalgaz, elektrik vb. ürünlerin) satışlarında vergi kayıp ve kaçacağını etkin bir şekilde engellemek amacıyla birinci ve ikinci sınıf tacirlerin işletmelerindeki akaryakıt pompalarına bağlanma mecburiyeti getirilmiş ödeme kaydedici cihazların "Yeni Nesil Akaryakıt Pompa Ödeme Kaydedici Cihazlar (Yeni Nesil Pompa ÖKC)" haline dönüştürülmesine dair "Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği"nin güncel taslağı Gelir İdaresi Başkanlığının web sayfasında yayınlanmıştır.

**Saygılarımızla**  
**Hasan Zeki Süzen (YMM) – Ekrem Kayı (YMM)**