



Dost Yeminli Müşavirlik & Bağımsız Denetim

ÖZET;

İş Bu Notu “Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların değerli konut vergisine tabi olmasına ilişkin” hazırlanmıştır.



www.dostymm.com.tr

2025 Yılında Verilecek Değerli Konut Vergisi

30 Aralık 2024 tarih 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 86 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile; Emlak Vergisi Kanunu’nun 42. maddesi uyarınca Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların değerli konut vergisine tabi olmasına ilişkin alt sınırı **15.709.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre, bina vergi değeri 2025 yılı için 15.709.000,00 TL limitini aşan ve değerli konut vergisinden muaf olmayanlar 2025 yılı Şubat ayının 20. günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine beyanda bulunacaklardır.

Diğer yandan bina vergi değeri 2024 yılı için 12.880.000,00 TL limitini aşan ve değerli konut vergisinden muaf olmayanlar 2025 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine beyanda bulunmaları gerekecektir. Vergi tutarı 2025 yılı değerli konut tarifesine göre hesaplanacaktır.

Mükellefler, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer **belediyesinden alınan bina vergi değerini** (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi Değerli Konut Vergisi beyannamesine ekleyeceklerdir.

Tebliğde **2025 yılı değerli konut vergisi** uygulamasına ilişkin açıklama yapılmıştır.

- ✓ **2025** yılı bina vergi değeri **15.709.000,00 TL** ve üzerinde olan mesken niteliğindeki taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir.
- ✓ Vergi değeri 2024 yılında **12.880.000,00 TL** ve üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisine tabi bulunmakla birlikte, değerli konut vergisi konusuna giren mesken niteliğindeki taşınmazın 2025 değerli konut tarifesine göre 2025 yılı bina vergi değeri **15.709.000,00 TL**’sına ulaşmayanlar fiili olarak bir vergi ödeme yükümlüsü olmayacaktır.
- ✓ Bu konutlar için **20 Şubat 2025** günü sonuna kadar beyanda bulunulmalı ve tahakkuk eden vergi Şubat ve Ağustos aylarının son gününe kadar iki eşit taksit halinde ödenmelidir.
- ✓ Verginin matrahı beyanda bulunulacak değerli konut vergisi konusuna giren mesken niteliğindeki taşınmazın **2025** yılı bina vergi değerinin **15.709.000,00 TL**’sinin üzerindeki kısmıdır.
- ✓ **Tek meskeni olanlar, değerli konut vergisine tabi değildir.**

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükelleflerin, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinin (“Tebliğ”) ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim” ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.

İlgili yıl için belirtilen tutarın altında olan taşınmazlar Değerli Konut Vergisi’nin kapsamına girmediğinden herhangi bir beyannameye dahil edilmesi söz konusu olmayacaktır. Yani 2024 yılı emlak vergisi değeri 12.880.000,00 TL’nin altında kalan taşınmazlar ile 2024 yılı emlak vergisi değeri

12.880.000,00 TL'yi aşp 2025 yılı emlak vergisi değeri 15.709.000,00 TL'yi aşmayan konutlar için herhangi bir beyanname verilmeyecek, dolayısıyla DKV ödenmeyecektir.

2024 yılı emlak vergisi değeri 12.880.000,00'yi aşmasına, kural olarak 2025 yılında beyanname verme yükümlülüğün olmasına rağmen konut nitelikli birden fazla taşınmazı olanlar için yükümlülük sadece söz konusu taşınmazlardan 2025 yılı emlak vergisi değeri 15.709.000,00 TL'yi aşanlar için söz konusu olacaktır. İlgili haddin altında kalan taşınmazlar ile değeri 15.709.000,00 TL üzerinde olan taşınmazların bir arada bulunması halinde değerlendirme sadece söz konusu tutarın üzerinde olan taşınmazlar için yapılacak ve bunlardan en düşük değerdekilerden biri yukarıda belirtildiği şekilde vergilendirilmeyecektir.

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

Mükellef, Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi

- ✓ 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; bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar.
- ✓ Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.
- ✓ Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

Verginin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

- ✓ 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. günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.
- ✓ Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı buldukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.
- ✓ Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir.
- ✓ Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir.

- ✓ Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.
- ✓ Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferiden beyanname vermek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle mükelleftir.
- ✓ Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda mükellefler, müşterek imzalı bir beyanname verebilecekleri gibi bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verilmesi mümkündür.

2025 yılında uygulanacak değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazın alt ve üst sınırları (matrahı) aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Taşınmazın Değeri	Vergi Oranı
15.709.000,00 TL ile 23.564.000,00 TL (bu tutar dahil) 15.709.000,00'yi aşan kısmı için	Binde 3
31.421.000,00 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000,00 TL'si için 23.565,00 TL, fazlası için	Binde 6
31.421.000,00 TL'den fazla olanlar 31.421.000,00 TL'si için 70.707,00 TL, fazlası için	Binde 10

Bilgilerinize sunarız...