



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

	www.bbdas.com.tr		/bbdas.com.tr		/bogazici_bbdas
	info@bbdas.com.tr		/bogazicibbdas		/company/bogazici-bagimsiz

Hamza ERTEKİN
SMMM / Denetim ve İdare Müdürü
Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.
hamzaertekin@bbdas.com.tr

19 Şubat 2025

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANI HAKKINDA SORU VE CEVAPLAR

1- 2025 Yılında Verilmesi Gereken Değerli Konut Vergisi Beyannamesinin Verilme ve Ödeme Süresi Ne Zaman Sona Eriyor?

Emlak Vergisine esas bina vergi değeri 2024 yılında 12.880.000 TL'yi geçen meskenler için **20 Şubat 2025** tarihine kadar beyanname verilmesi gerekmektedir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın **ŞUBAT** ve **AĞUSTOS** aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

2- Hangi Konutlar İçin 2025 Yılında Değerli Konut Vergisi Beyanı Verilmesi Gerekliyor?

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri belli bir tutarın üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Buna göre meskenlerde; **2024** yılı bina emlak vergisi değeri **12.880.000 TL'** yi aşan konutlardan **2025** yılı emlak vergi değeri **15.709.000 TL** yi aşanlar **"Değerli Konut Vergisi"** kapsamındadır. Belirtilen değer altındaki konutlar kapsama girmemektedir. Tek değerli konutu olanlar beyanname ve bildirim vermeyecekler. **(Detaylı açıklanacak)**

Merkez :	Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL	Tel: 0 212 433 83 00	Fax: 0 212 433 83 03
Antalya İrtibat :	Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA	Tel: 0 242 248 26 06	Fax: 0 242 248 66 03
Kayseri İrtibat :	Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ	Tel: 0 352 220 50 30	Fax: 0 352 220 50 40
Bursa İrtibat :	İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA	Tel: 0 224 240 09 07	Fax: 0 224 240 09 07
Bolu İrtibat :	Kıraçayır Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU	Tel: 0 374 210 10 28	Fax: 0 374 210 10 29
Fethiye İrtibat :	Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye / MUĞLA	Tel: 0 507 182 76 79	
Ticaret Sicil No :	700923	Mersis No :	0470058081600010
		Web :	www.bbdas.com.tr
		E-mail :	info@bbdas.com.tr

3- 2026 Yılında Beyan Edilecek Değerli Konutlar Hangileridir?

86 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğiyle Değerli Konut Vergisinin kapsamına giren meskenler için dikkate alınacak alt tutar, 2024 yılına ait tutarın 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 oranında artırılması suretiyle 2025 için 15.709.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Dolayısı ile; 2025 yılı emlak vergi değeri 15.709.000 TL yi aşan konutlardan, 2025 yılı sonunda belirlenecek yeniden değerlendirme oranının yarısı uygulanarak tespit edilecek emlak vergi değerini aşacak konutlar için 2026 Yılı Şubat ayının 20'sine kadar "Değerli Konut Vergisi Beyanı" verilmesi gerekecektir.

4- Değerli Konut Vergisi Kapsamına Giren Tek Taşınmazı Olanlar Değerli Konut Vergisi Beyanı Veya Bildirimi Verecekler mi?

Öncelikle, bu verginin konusuna girmeyen konutlar için sayısı ne olursa olsun bu vergi kapsamında değerlendirilmez.

Değerli konut vergisi kapsamına giren tek konutu olan veya, birden fazla konutu olmakla birlikte sadece bir tanesi bu verginin kapsamına giriyor ise, Emlak Vergisi Kanunu'nun "Muafliklar" başlıklı 46'ncı maddesinin (b) bendinde yer alan;

"Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.)."

hükmüne göre istisna edildiğinden, beyanname ve bildirim verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Konuya ilişkin, İstanbul VDB'lığının 30.03.2021 tarih 97895701-175.01[2020/6.1-38]-277600 sayılı özelgesi aşağıdaki gibidir:

"... Buna göre, Türkiye sınırları içinde değerli konut vergisi konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile bu verginin konusuna giren birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların bunlardan en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanacak olup muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanacaktır.

Bu çerçevede başvurunuz eklerinin incelenmesinden, üzerinize kayıtlı bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan değerli konut vergisi kapsamına giren tek meskeninizin bulunduğu anlaşılmış olup, söz konusu meskeninizin değerli konut vergisinden muaf tutulması gerekmektedir...”

5- Birden Fazla Değerli Konut Vergisi Kapsamına Giren Mesken Nitelikli Taşınmaz Bulunanların Değerli Konut Vergisi Konusuna Giren En Düşük Değerli Mesken Nitelikli Tek Taşınmaz İçin İstisna Nasıl Uygulanacak?

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, bu 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.

6- 2025 Yılında Beyan Edilecek Değerli Konut Vergisinin Matrahı ve Nispeti Nedir?

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. Dolayısı ile 2025 yılı Değerli Konut Vergisinin Matrahı, 2024 yılı için alt limit olarak esas alınan 12.880.000 TL’ yi aşan konutlardan 2025 yılı için belirlenen emlak vergi değeri 15.709.000 TL yi aşan kısım olacaktır.

2025 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanunu’nun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2024 yılına ait değerlerin 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 oranında artırılması suretiyle aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	
15.709.000 TL’yi aşan kısmı için	(Binde 3)
31.421.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil)	
23.564.000 TL’si için 23.565 TL, fazlası için	(Binde 6)
31.421.000 TL’den fazla olanlar	
31.421.000 TL’si için 70.707 TL, fazlası için	(Binde 10)

7- Değerli Konut Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Başlıyor?

Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleflerdir. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

- a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi,
- b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi,
- c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulunduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

8- Değerli Konut Vergisinden Muaf Olan Taşınmazlar Hangileridir?

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.

b) (Değişik: 14/2/2020-7221/16 md.) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).

c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.

ç) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç).

9- Değerli Konut Vergisinin Beyanı Nereye, Nasıl Verilir?

Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri Tebliğ 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 buldukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 30/9/2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 340 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 3/3/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine tevdi edilir.

Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahipleri), bu taşınmazların tamamı için bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak tek beyanname vereceklerdir. Birden fazla meskeni olanların, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskenleri beyannameye dahil edilmeyecek, bu meskene ilişkin bilgiler Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) ile bildirilecektir.

Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi kullanılacaktır. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, her bir taşınmaz için ayrı beyanname verilecektir.

Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmaza sahip olup da elbirliği mülkiyete konu taşınmazı en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaz kapsamında olanlar, bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) "Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim"i, değerli konut vergisinin konusuna giren tek meskeni olanlar ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2B) "Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi"ni dahil edeceklerdir.

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. Bu kapsamda münferiden beyanname verilmesi durumunda, diğer malikler de beyannamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. Muaf maliklere isabet eden vergi tutarı ise muaf maliklerin sayısının toplam maliklerin sayısına oranı dikkate alınmak suretiyle hesaplanacaktır. Beyanname ekinde verilmeyen maliklerin muafiyet durumlarına ilişkin belgelerin, 15 gün içerisinde ilgili vergi dairesine tevdi edilmesi gerekir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri (...), buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aşığı (...),43 yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir. Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.

Bu Kanununun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.

10- Tapu Kayıtlarında Mesken Niteliğinde Olan Konutların Fiilen İşyeri Olarak Kullanılması Durumunda Değerli Konut Vergisi Beyan Edilecek mi?

Konuya ilişkin İstanbul VDB'liğinin 28/03/2021 tarih E-97895701-175.01[2021/6.1-15]-271359 sayılı özelgesi aşağıdaki gibidir;

"... Buna göre, Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmekte olup değerli konut vergisi uygulamasında binaların mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılmaktadır.

Bu itibarla, tapu kayıtlarında mesken niteliğini haiz binaların, fiilen işyeri şeklinde kullanılması ve buna ilişkin olarak da ilgili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak faaliyette bulunulması, söz konusu binalara ilişkin emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi gibi bildirimlerin işyeri olarak verilmiş olması durumunda, bu binalar değerli konut vergisi uygulaması bakımından işyeri olarak değerlendirilecek olup değerli konut vergisinin konusuna girmeyecektir..."

Yine, İstanbul VDB'liğinin 28.03.2021 tarih E-97895701-175.01[2021/6.1-11]-271360 sayılı özelgesi aşağıdaki gibidir;

"... Bu itibarla, kayıtlarda mesken niteliğini haiz binaların, fiilen işyeri şeklinde kullanılması ve buna ilişkin olarak da ilgili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak faaliyette bulunulması, söz konusu binalara ilişkin emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi gibi bildirimlerin işyeri olarak verilmiş olması durumunda, bu binalar değerli konut vergisi uygulaması bakımından işyeri olarak değerlendirilecek olup değerli konut vergisinin konusuna girmeyecektir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, hisseli olarak maliki bulunduğunuz başvurunuza konu taşınmazların emlak vergisi bildirimlerinin ilgili belediyeye mesken olarak verildiği dikkate alındığında, hisseli olarak maliki bulunduğunuz söz konusu taşınmazlar da değerli konut vergisinin konusuna girecek olup hisseli ve tam mülkiyet kapsamında maliki bulunduğunuz değerli konut vergisinin konusuna giren tüm taşınmazlardan en düşük bina vergi değerine sahip olan mesken nitelikli tek taşınmaz için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanması, diğer taşınmazların ise beyan edilerek tahakkuk edecek verginin ödenmesi gerekmektedir..."

11- Değerli Konut Vergisi “Gider” Olarak Dikkate Alınabilir mi?

Konuya ilişkin İstanbul VDB’lığının 31.03.2022 tarih E-62030549-120-313046 sayılı özelgesi aşağıdaki gibidir;

“... Buna göre, şirketiniz tarafından kira geliri elde etmek amacıyla iktisap edilen mesken nitelikli taşınmazlar için ödenen değerli konut vergisi, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 40 mncı maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi uyarınca bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi aynı vergiler kapsamında olduğundan, aktifinize kayıtlı söz konusu taşınmazlar için ödediğiniz değerli konut vergisi tutarlarının kurum kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır...”

KAYNAKÇA:

- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği
- 84 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği
- 86 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği
- İstanbul VDB’lığının 30.03.2021 tarih 97895701-175.01[2020/6.1-38]-277600 sayılı özelgesi
- İstanbul VDB’lığının 28/03/2021 tarih E-97895701-175.01[2021/6.1-15]-271359 sayılı özelgesi
- İstanbul VDB’lığının 28.03.2021 tarih E-97895701-175.01[2021/6.1-11]-271360 sayılı özelgesi
- İstanbul VDB’lığının 31.03.2022 tarih E-62030549-120-313046 sayılı özelgesi

(!) Sirkülerimiz yayımlandığı tarih itibariyle; ilgili olduğu mevzuat düzenlemelerinin duyurulmasına yönelik genel açıklamalar içermektedir. Mevzuat düzenlemeleri karşısında, her olayın kendine has özellikleri ile birlikte değerlendirilerek getireceği yükümlülükler veya sağlayacağı avantajlar titizlikle değerlendirilmelidir. Mevzuat değişiklikleri üzerine yapılabilecek yorum, eleştiri veya tavsiyeler önemli görülen konulara dikkat çekmeye yönelik olup, uygulamada ilgili kurum veya kuruluşların belirlediği usul ve esaslara göre işlem yapılması esastır. Konularında uzman kadrolarımızdan olaya özgü ilave görüş alınmadan, sadece sirkülerimiz esas alınarak yapılacak işlemler sonucunda doğabilecek zarar ve yükümlülüklerden yazar veya müşavirliğimiz sorumlu tutulamaz.