

BİLGENER SİRKÜLER

12 Şubat 2025/ 14

Değerli Konut Vergisi Beyannamesi 20 Şubat'a Kadar Verilecek.

7194 sayılı Kanun ile ihdas edilen değerli konut vergisinin 2025 yılında uygulanacak tarifesi 86 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile belirlenmiş olup beyannamenin 20 Şubat Salı günü sonuna kadar verilmesi gerekmektedir.

2024 Yılı Değerli Konut Vergisi Tarifesi

2025 yılında değerli konut vergisi tarifesi 15.709.000.-TL'den başlamaktadır. Dolayısıyla 2025 yılı emlak vergisi değeri 15.709.000.-TL'yi aşan ve kanunda belirtilen şartları taşıyan mesken nitelikli taşınmaz sahipleri/intifa hakkı sahipleri/tasarruf edenler bu vergiyi ödemekle mükelleftirler.

Ancak 2024 yılı emlak vergisi değeri 12.880.000.-TL'nin altında kalan taşınmazlar ile 2024 yılı emlak vergisi değeri 12.880.000.-TL'yi aşıp 2025 yılı emlak vergisi değeri 15.709.000,00.-TL'yi aşmayan konutlar için beyanname verilmeyecektir. Bu sebeple değerli konut vergisine tabi olunması için 2024 yılı emlak vergisi değeri önem arz etmektedir.

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

Değerli Konut Vergisi Mükellefleri

Bu verginin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmazı malik gibi tasarruf edenlerdir. Mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olur iken elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

Değerli Konut Vergisi Beyan ve Ödeme Süreleri

Mükellefler, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alacakları bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi beyannamelerine eklemek suretiyle, 2025 yılının Şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar vergi dairesine beyannamelerini verebileceklerdir.

Bilgener Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Buyaka İş Merkezi
Kule: 2 No: 22
34771 Ümraniye/ İstanbul

+90 216 651 4 651
info@bilgener.com
bilgener.com

Bilgener; vergi, denetim ve danışmanlık alanlarına odaklanan uzman firmalardan oluşan profesyonel hizmetler sağlayıcı grubudur. 1995 yılından bu yana deneyim ve uzmanlığı birleştiren benzersiz yaklaşımıyla hem yerel hem de küresel girişimcilere rehberlik etmektedir.

Türkiye'de faaliyet gösteren girişimcilerin operasyonel ihtiyaçlarına yönelik kapsamlı ve yüksek kaliteli hizmetler sunan **Bilgener**, yönetim süreçlerini hızlandırarak doğru kararlar almayı kolaylaştırır. Müşterilerimize tek bir noktadan sağladığımız çözüm odaklı hizmetlerle, sürdürülebilir büyümeyi destekliyoruz.

Müşterilerinin sınır ötesi muhasebe, denetim, vergi ve danışmanlık ihtiyaçlarını karşılamak üzere profesyonel hizmet firmaları tarafından kurulan Londra merkezli **Morison Global**'in 2002 yılından beri Türkiye bağımsız üyesiyiz. **Morison Global**, International Accounting Bulletin tarafından yayımlanan 2024 World Survey'e göre dünyanın en büyük 9'uncu uluslararası birliğidir.

Beyannamenin verileceği vergi dairesi, taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesidir. Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi, tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini; bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (mal müdürlüklerini); birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini ifade etmektedir. Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilir.

Değerli Konut Vergisi Muafiyet

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

değerli konut vergisinden muaftır.

İlgili Tebliğe **buradan** ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla,

BİLGENER