

Sirküler Tarihi : 11 / 02 /2022

Sirküler No : 2022 / 32

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

2022 yılına ilişkin Değerli Konut Vergisi (DKV) Beyannamesinin en geç 21 Şubat 2022 tarihine kadar verilmesi gerekmektedir.

DKV Beyannamesinin bu verginin kapsamına giren mesken niteliğinde binalar için her yıl Şubat ayının 1-20 nci günleri arasında binanın bulunduğu yerin vergi dairesine verilmesi gerekmektedir.

- DKV sadece mesken/konut niteliğindeki binalar/gayrimenkuller için geçerlidir. İşyeri, boş arsa, arazi gibi gayrimenkuller bu verginin kapsamına girmemektedir.
- DKV'ne meskenin, Emlak Vergisine esas bina değeri esas alınmaktadır. Bu değer, meskenin bulunduğu yer belediyesinden temin edilir.
- 2021 yılı Emlak Vergisine esas bina değeri 2021 için asgari sınır olan **5.227.000 TL**'den az olan meskenler 2022 yılında DKV'den muaftır. Bunlar için 2022 yılında herhangi beyanname veya bildirim verilmez.
- 2021 yılı Emlak Vergisine esas bina değeri **5.227.000 TL**'den fazla olmakla birlikte aynı meskenin 2022 yılı Emlak Vergisine esas bina değeri **6.173.000 TL** yi aşmıyorsa bu mesken de 2022'de verilecek beyana dahil edilmez. Zira, 2022 yılında uygulanacak vergi tarifelerine göre DKV'nin alt sınırı **6.173.000 TL** den başlamakta olup, bu tutarın altında kalan kısım için DKV hesaplanmamaktadır.
- Dolayısıyla 2022'de yapılacak beyanlarda, meskenin 2021 Emlak Vergisi değerinin **5.227.000 TL**'yi aşmasının yanı sıra 2022 Emlak Vergisi değerinin de **6.173.000 TL**'yi aşması gerekmektedir.
- DKV'nin mükellefi meskenin maliki veya intifa hakkı sahibi olan gerçek ya da tüzel kişilerdir, beyanname bunlar tarafından veya bunlar adına verilir.
- Türkiye sınırları içinde DKV kapsamına giren mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların DKV kapsamına giren en düşük değerli mesken nitelikli taşınmazı DKV'den muaftır.
- Beyanname ve bildirim örnekleri Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği ekinde mevcuttur.
- 2022 yılı, Emlak Vergisine tabi arsa ve araziler için uygulanan ve 4 yılda bir tekrarlanan yeniden takdir döneminin ilk yılıdır. Bu kapsamda 2021 yılında 2022 yılından başlamak üzere arsa değerleri yeniden takdir edilmiş ayrıca bina m² inşaat maliyet bedelleri yeniden tespit edilmiştir.

Bu nedenle 2021 yılından 2022 yılına geçişte Emlak Vergisine esas bina değerlerinin, diğer olağan yıllarda olduğu gibi yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde ($\%36,20/2=\%18,10$) artmış olması söz konusu değildir. Büyük bir ihtimalle farklı bir oranda artmış olmalıdır. Bu nedenle DKV Beyannamesi verilmeden önce mutlaka ilgili belediyeden meskenin 2021 ve 2022 yıllarına ait bina vergi değerlerinin temin edilmiş olması gerekir.

- 2021 yılında fahiş değer artışı yapılan parseller için arsa değer takdirlerine dava açılmış ve bu sebeple 2022 yılına ilişkin Emlak Vergisi değerleri henüz kesinleşmemiş ise belediyeden temin edilecek 2022 yılına ilişkin tutara itibar edilerek DKV Beyannamesi verilebilir ancak, sürdürülmekte olan arsa değer takdiri davası ile tenakuza düşülmemesi adına DKV Beyannamesinin de ihtirazi kayıtla verilerek dava konusu yapılması alternatifi mutlaka düşünülmelidir.