

# DEĞERLİ KONUT VERGİSİ ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER

## THE ASSESSMENTS ON VALUABLE HOUSING TAX



Fatih SARAÇOĞLU\*

### ÖZ

Mali gücün doğru biçimde kavranması hedefine yönelik olarak değerli konut vergisi yürürlüğe konulmuştur. Vergi, 100.000'den fazla konutu kapsamaktadır. Değerli konut vergisi; özellikle mükelleflerin sahip olduğu toplam varlık değerinin dikkate alınmaması, matrahının kanunda açıkça belirtilmemiş olması, kayıt dışı çalışmaya neden olabileceği, hasılatının yerel yönetimlere bırakılmaması ve içinde yer aldığı kanun açısından önemli tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Değerli konut vergisi, küreselleşmenin vergi yapılarında neden olduğu bozulmalara karşı bir önlem olarak düşünülebilir. Ancak bu bozulmaya karşı yapılması gereken, kuşkusuz öncelikle kayıt dışı ekonominin azaltılması ve gelir üzerinden alınan vergilerin ıslahıdır.

**Anahtar Kelimeler:** Değerli konut vergisi, Toplam varlık değeri, Vergi matrahı, Yerel yönetimler

**JEL Sınıflandırma Kodları:** H23, H30, H71, K34.

### ABSTRACT

Valuable housing tax is entered into force towards the aim understanding ability to pay in a right manner. The tax covers more than 100.000 houses. Valuable housing tax brings important debates along in terms of especially not considering total asset value taxpayers have, not determining tax base in the act clearly, causing working informally, not leaving its the revenues to local administrations and the act it places. Valuable housing tax can be described as a precaution against distortions that globalisation causes in tax structures. However, the first thing to do is to decrease the level of underground economy and to reform taxes imposed on income.

**Keywords:** Valuable housing tax, total asset value, tax base, local administrations

**JEL Classification Codes:** H23, H30, H71, K34,

\* Doç. Dr., Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İİBF Maliye Bölümü Öğretim Üyesi, fatih.saracoglu@hbv.edu.tr, ORC-ID: 0000-0002-5778-0488.

Saraçoğlu, F. (Aralık 2019). Değerli Konut Vergisi Üzerine Değerlendirmeler, *Vergi Raporu*, 243, (34-41).

M.G.T.:28.11.2019 / M.K.T.: 04.12.2019

## GİRİŞ

Mali gücün tam ve doğru biçimde kavranabilmesi, gelir – harcama ve servet üzerinden alınan vergilerin bir arada ve koordinasyon içinde uygulanmasını gerektirmektedir. Ülkemizde de bu çerçevede gelir, harcama ve servet üzerinden alınan vergiler uygulanmaktadır.

Servet üzerinden alınan vergiler, bazı servet unsurlarına sahip olunması ya da servet unsurlarının el değiştirmesi dolayısıyla uygulanan emlak vergileri ve motorlu taşıtlar vergisi ile veraset ve intikal vergisidir. Öte yandan ülkemizde servet vergileri hasılatı oldukça düşük düzeylerde gerçekleşmektedir. Ancak servet unsurlarının mali gücün kavranması bakımından oldukça önemli olduğu bir gerçektir. Bu açıdan servet unsurlarının fazlalığı ve büyüklüğü, ortalama gelir düzeyindeki bir vatandaşın sahip olamayacağı unsurlara sahip olunması vergileme açısından da bir gerekçe oluşturmaktadır. Dolayısıyla yüksek değerli taşınmaz ya da taşınmazlara sahip olunması, mali gücün yüksekliğinin ölçütü olarak dikkate alınıp vergileme yoluna gidilebilecektir.

Ülkemizde de değerli konut vergisi bu açıdan yürürlüğe konulmakta; yüksek değerli bir veya daha fazla mesken nitelikli taşınmaza sahip olunması, mali gücün yüksekliğinin ölçütü olarak dikkate alınıp vergileme yoluna gidilmektedir.

Değerli konut vergisi, mali güce göre vergilendirme ilkesini esas alarak, Türkiye sınırları içinde bulunan ve emlak vergisine esas bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenmiş değeri 5.000.000 TL ve bu tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlardan alınacak bir vergidir.

Bu çalışmada Plan ve Bütçe Komisyonu'ndaki görüşmelerde tartışılan hususlar da dikkate alınarak, değerli konut vergisinin konusu ve mükellefleri, vergiye ilişkin istisna ve muafiyetler,

vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi, verginin matrahı ve oranı, beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri, vergi hasılatı konuları incelenecek; verginin konusu, vergiye ait değerlerin tespiti, vergi matrahının belirlenme şekli, çifte vergileme, verginin düzenlendiği kanun ve vergi hasılatı açısından sorunlar ortaya konulacaktır.

## 1- DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN KONUSU ve İSTİSNA

Değerli konut vergisi, 7193 sayılı Kanun'un 30-37. maddeleriyle Emlak Vergisi Kanunu (EVK)'na eklenen 42-49. maddelerinde düzenlenmiştir.

7193 sayılı Kanununun 30. maddesiyle EVK'ya eklenen 42. maddeye göre; Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Yapılan düzenlemeyle bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olan konutlar vergi kapsamına alınmaktadır. Ancak bu noktada değerli konut vergisinde, vergi mükelleflerinin sahip olduğu toplam varlık değerine bakılmamakta, yani tek bir konut üzerinden değerlendirme yapılmaktadır. Bu açıdan örneğin, 3.000.000 TL değerinde 5 tane konutu olan bir kişinin değerli konut vergisi ödemesi söz konusu olmazken, değeri 5.000.000 TL'yi geçen bir konutu olan kişinin değerli konut vergisi ödemesi gerekmektedir.<sup>1</sup>

Benzeri durum arazisi üzerine yüzlerce bina yapılan ve bunlar içinde yer alan konutların toplam değeri 5.000.000 TL'yi aşan, ancak konutlarının hiçbirinin değeri 5.000.000 TL'yi aşmayan mükellefler açısından da söz konusu olmaktadır. Ayrıca yine buna benzer şekilde 10 tane konutu olan ve bunların değerleri toplamı 10.000.000 TL

<sup>1</sup> Nedim TÜRKMEN, "Vergi Bombardımanı Başlıyor", Sözcü Gazetesi, 20.10.2019, sozcu.com.tr, Erişim tarihi: 20 Ekim 2019.

olan bir kişinin de vergi ödemesi söz konusu olmamaktadır.<sup>2</sup>

Ayrıca vergi konusuna sadece konutların alınması nedeniyle değeri 5.000.000 TL'den çok çok daha fazla olan işyerlerinin vergi dışında kalması tartışmalara neden olacaktır. Öte yandan tersten bakıldığında işyeri olarak kullanılan, ancak tapu da kaydı mesken olarak görünen taşınmazlar da vergiye tabi olmaktadır.

Madde hükmünde dikkat çeken bir başka husus, "mesken nitelikli taşınmazlar" ibaresidir. Verginin adı "Değerli Konut Vergisi" iken içeriğinde konut değil de mesken ibaresinin kullanılması doğru görünmemektedir.

## **2- DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE VERGİYE AİT DEĞERLERİN TESPİTİ, İLANI ve KESİNLEŞMESİ**

7193 sayılı Kanununun 31. maddesiyle EVK'ya eklenen 43. maddeye göre; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 5.000.000 TL'lik tutarı aşan (bu tutar dahil) mesken nitelikli taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edilecek ve ilgisine ayrıca tebliğ edilecektir. Tebliğ tarihinden itibaren 15. günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşmektedir. Süresinde yapılan itirazlar, 15. gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılacak ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilecektir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilmektedir.

Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılmaktadır.

Bina vergi değeri, EVK'nın 29. maddesine göre belirlenen vergi değeridir.

Kanun hükmüne göre vergiye ait değerler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edecek ve ayrıca ilgisine tebliğ edilecektir. Tebliğ tarihinden itibaren 15. gün içinde itiraz edilmeyen değer kesinleşmekte; süresinde yapılan itirazlar 15. gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktadır. Kanun hükmü idari işleme karşı yargı yolunun kapalı olup olmadığı konusunda tereddüt yaratmakta<sup>3</sup>, yargı yoluna başvurma imkanının kapatılmış olduğu biçiminde değerlendirilmektedir. Zira örneğin EVK ve VUK'ta tebliğe karşı dava açılacak süreler belirtilmektedir. Ancak değerli konut vergisi için bu yönde bir düzenleme yer almamaktadır.

## **3- DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN MATRAHI ve ORANI**

Değerli konut vergisi (DKV)'nin matrahı ve oranına ilişkin düzenlemeler 7193 sayılı Kanunun 32. maddesiyle EVK'ya eklenen 44. maddede yer almaktadır. Buna göre; DKV uygulamasında verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanı olarak belirlenmiştir ve bu matrah üzerinden taşınmazın değerine göre binde 3, binde 6 veya binde 10 oranında vergi alınacaktır.

Ayrıca, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yeni bir değerlendirme yapılana kadar, vergi matrahının yıllar itibarıyla erozyona uğramasını engellemek amacıyla, değer tespitinin yapıldığı yıl hariç olmak üzere, yeni bir değerlendirme yapılın-

<sup>2</sup> Evren ÖZMEN, "Değerli Konut Vergisi Nedir?", medium.com, 22.10.2019, Erişim tarihi: 5 Kasım 2019.

<sup>3</sup> Ersun BAYRAKTAROĞLU, "Yeni Vergi Yasası Teklifinde Gayrimenkul Vergileri", Dünya Gazetesi, 30.10.2019, pwc.com.tr, Erişim tarihi: 8 Kasım 2019.

caya kadar her yıl söz konusu değerlerin yeniden değerlendirilmesinde artırılması gerekmektedir. Aynı şekilde, artan taşınmaz değerlerine bağlı olarak mükelleflerin bir üst orandan vergi ödemesini önlemek amacıyla vergi oranlarına esas taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının da her yıl yeniden değerlemeye tabi tutularak artırılması yönünde düzenleme yapılmıştır.

EVK'nın 44/1. maddesine göre verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır.

Dikkat edileceği üzere değerlendirilme yapılırken hangi ölçütlerden hareket edileceği belirlenmemiş olup, matrahın belirlenmesi sınırsız ölçütlere göre yürütmeye bırakılmaktadır.<sup>4</sup> Ayrıca bir taşınmazın birden çok değeri olabileceğinden bu değerlerden yüksek olan dikkate alınarak taşınmaz vergi kapsamına alınabilecektir.<sup>5</sup>

Vergilemede kanunilik ilkesi, sadece bir kanun çıkarılmış olmasını yeterli kılmamakta; vergi kanunlarında verginin konusu, matrahı, mükellefi, oranı, muaflık ve istisnalarda alt ve üst sınırlar gibi verginin temel unsurlarının belirtilmiş olmasını gerektirmektedir.<sup>6</sup> Bu çerçevede değerli konut vergisi matrahının da kanunda açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir. Ancak kanunda "vergi matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır" denilmekte ve bir anlamda Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce değerlendirilmesine yaptırılacak değerlemeye bırakılmaktadır. Dolayısıyla vergilemede kanunilik ilkesi bakımından doğru görünmemektedir.

DKV tarifesine EVK'nın 44. maddesinde yer verilmiştir. Buna göre DKV'ye tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar.....  | Binde 3  |
| 7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar..... | Binde 6  |
| 10.000.001 TL'yi aşanlar.....                        | Binde 10 |

oranında vergilendirilir.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınmaktadır (EVK md. 44/3).

Paylı mülkiyette ya da elbirliği mülkiyette matrah hesaplanırken konuttaki pay değerleri yerine toplam değere bakılması mali gücün kavranması bakımından sorun oluşturabilecektir. Şöyle ki, pay sahiplerinin sahip oldukları değerler ayrı ayrı 5.000.000 TL'nin altında kalmasına rağmen mükellef haline gelmelerine neden olmaktadır. Örneğin, 10.000.000 TL değerindeki

bir konuta 5 kişinin eşit paylarla sahip olmaları halinde her birinin sahip olduğu kısım 2.000.000 TL'ye karşılık gelmekle birlikte, bu kişilerin mükellefiyet kapsamına girmeleri söz konusu olmaktadır.

Verginin konusu açıklanırken belirtilen 5.000.000 TL'lik tutar, vergi tarifesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen ve 5.000.000 TL.'lik tutarı aşan (bu tutar dahil) mesken nitelikli

<sup>4</sup> Bumin DOĞRUSÖZ, "Varlık Vergisi Gibi Değerli Konut Vergisi", Dünya Gazetesi, 31.10.2019, (<https://www.bumindogruso.com/article/varlik-vergs-gb-degerli-konut-vergs>). Erişim tarihi: 10 Kasım 2019.

<sup>5</sup> DOĞRUSÖZ, a.g.m., Erişim tarihi: 10 Kasım 2019.

<sup>6</sup> Mualla ÖNCEL – Ahmet KUMRULU – Nami ÇAĞAN, Vergi Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara 2018, s. 16; M. Kamil MUTLUER, Vergi Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara 2011, s. 28; Yusuf KARAKOÇ, Vergi Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 74.

taşınmazların değeri her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak VUK hükümlerine göre belirlenen yenden değerlendirme oranında artırılacak, bu şekilde hesaplanan tutarların 10.000 TL'ye kadar olan kesirleri dikkate alınmayacaktır. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen taşınmaz değeri, değer tespitinin yapıldığı yıl yenden değerlendirme oranında artırılmayacaktır (EVK md. 44/4).

#### 4- DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MÜKELLEFİYET

7193 sayılı Kanun'un 33. maddesiyle EVK'ya eklenen 45. maddede, verginin mükellefinin mesken nitelikli taşınmazın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerin olduğu belirtilmekte ve mükellefiyetin başlama ve sona ermesini sağlayan haller ile süreler düzenlenmektedir.

Buna göre DKV'yi mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler ödeyecektir (EVK md. 45/1).

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleflerdir. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar (EVK md. 45/2).

DKV mükellefiyeti;

- Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer EVK'nın 42. maddesinde belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dahil) belirlendiği tarihi,
- EVK'nın 33. maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- Muafiyetin sukut ettiği tarihi, takip eden yıldan itibaren başlamaktadır (EVK md. 45/3).

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını

kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların gerçekleştiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona ermektedir (EVK md. 45/4).

#### 5- DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MUAFLIKLAR

Kanunda muaflik denilmekle birlikte, aşağıda açıklanan düzenlemeler istisna niteliğindedir. Zira muaflik, kişi ya da kişi gruplarının vergi dışında bırakılması iken; istisna vergi konusunun vergi dışında bırakılmasıdır.

DKV'ye ilişkin muafliklar 7193 sayılı Kanun'un 34. maddesiyle EVK'ya eklenen 46. maddede düzenlenmiştir. Buna göre aşağıda belirtilen mesken nitelikli taşınmazlar DKV'den muaftır.

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar DKV'den muaftır.
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) DKV'den muaftır. Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanmaktadır.
- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametlerine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar DKV'den muaftır.

- 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 dahil) DKV'den muaftır. Bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hallerinde muafıktan yararlanılamamaktadır.

Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler değerli konut vergisinden muaf tutulmaktadır. Bu durum vergi kapsamına giren ancak çalışmakta olan kişilerin işi bırakmalarına ya da kayıt dışı çalışmalarına neden olabilecektir. Çünkü özellikle ödeyeceği değerli konut vergisi elde ettiği gelirinden yüksek olanlar bu yolu tercih edebileceklerdir. Dolayısıyla değerli konut vergisi de alınamamış olacaktır.

Ayrıca muafıklar (istisnalar) düzenlenirken, tasarrufu kısıtlı binaların (tarihi eser niteliği taşıyanların) da dikkate alınması bir zorunluluktur. Zira bu konutların değeri 5.000.000 TL'den yüksek olsa da alınıp satılması mümkün olmamaktadır.

## 6- DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN BEYANI, ÖDEME SÜRESİ ve ÖDEME YERİ

DKV'nin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri 7193 sayılı Kanununun 35. maddesiyle EVK'ya eklenen 47. maddede düzenlenmiştir.

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değer, buna ait belgelerle, mesken nitelikli taşınmazın bulun-

duğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42. maddede belirtilen tutarı (bu tutar dahil) aştığı yılı takip eden yılın Şubat ayının 20. 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 (EVK md. 47/1).

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise beyanname münferiden verilir (EVK md. 47/2).

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir (EVK md. 47/3).

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir (EVK md. 47/4).

Emlak vergileri, birinci taksiti Mart, Nisan, Mayıs aylarında ve ikinci taksiti Kasım ayında ödenirken; değerli konut vergisinin, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenmesi gerekmektedir. Ancak bu durum karmaşıklığa neden olabilecektir. Dolayısıyla emlak vergileri ile değerli konut vergisinin ödeme zamanları aynı belirlenerek karmaşıklık giderilebilecektir.

DKV hasılatının genel bütçe geliri olarak kaydedilmesine bağlı olarak EVK'nın 37. maddesinin 2. ve 3. fıkra hükümleri<sup>7,8</sup> DKV bakımından uygulanmayacaktır (EVK md. 47/5).

<sup>7</sup> EVK'nın 37. maddesinin 2. fıkrasında "Bu kanunda geçen 'Vergi dairesi' tabiri, belediyeleri ifade eder." hükmüne yer verilmiştir.

<sup>8</sup> EVK'nın 37. maddesinin 3. fıkrasında "Bu kanunun uygulanmasında, Vergi Usul Kanununun vergi inceleme yetkisi hariç olmak üzere;

1. Belediye gelir şube müdürü, gelir şube müdürü olmayan yerlerde belediye hesap işleri müdürü, hesap işleri müdürü olmayan yerde muhasebeci, vergi dairesi müdürü sıfat ve yetkisini haizdir.

2. Vergi Usul Kanununda mahallin en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkiler, belediye başkanları tarafından kullanılır." hükmüne yer verilmiştir.

## 7- DEĞERLİ KONUT VERGİSİ HASILATI

7193 sayılı Kanununun 36. maddesiyle EVK'ya eklenen 48. maddede DKV hasılatına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Buna göre tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2.7.2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.

DKV, değeri 5.000.000 TL'nin üzerindeki konutlardan alınmak ve hasılatı genel bütçeye kaydedilmek üzere EVK'da yapılan düzenlemelerle getirilen bir vergidir. Bu durum öncelikle aynı konutlardan hem emlak (bina) vergisi hem de DKV vergisi olmak üzere iki vergi alınması anlamına gelmekte ve dolayısıyla çifte vergileme sorunu gündeme gelmektedir. Vergi matrahı ve vergi hasılatının verildiği yerlerin farklı olduğu ifade edilebilirse de özü itibarıyla bakıldığında çifte vergileme sorunu açık görünmektedir. Dolayısıyla DKV kapsamına giren konutların emlak vergisi dışında tutulması yoluna gidilmelidir.

Öte yandan yukarıda belirtildiği üzere DKV, EVK'da düzenlenmekte ve hasılatı genel bütçeye verilmektedir. Ancak EVK yerel yönetimlerin gelirlerini düzenleyen bir kanundur ve dolayısıyla hasılatı genel bütçeye gelir kaydedilecek bir verginin bu kanunda düzenlenmesi doğru bir yaklaşım biçimi değildir.

Plan ve Bütçe Komisyonunda yapılan görüşmelerde emlak vergisi değerleri esas alındığında 103.000 civarında konutun bu vergi kapsamına gireceği ve 2,5-3 milyar TL. hasılat beklendiği

ifade edilmiştir.<sup>9</sup>

Ancak değerli konutlara ilişkin bir araştırmaya göre ülkemizde 150 bine yakın mülk sahibinin bu vergiden etkilenmesi beklenmektedir.<sup>10</sup> Ülkemiz genelinde 35 ilde 147 bin 256 adedi bulan, değeri 5.000.000 lira ve daha yüksek olan konuttan 121.042'si İstanbul'da, 11.038'i Muğla'da, 8.118'i İzmir'de, 2.015'i Antalya'da, 1.041'i Ankara'da, 632'si Sakarya'da, 495'i Kocaeli'de, 473'ü Bursa'da, 381'i Balıkesir'de bulunmaktadır.<sup>11</sup>

Dolayısıyla Plan ve Bütçe Komisyonunda yapılan görüşmelerde belirtildiğinden daha yüksek sayıda konutun vergi kapsamına girmesi ve daha yüksek hasılat elde edilmesi mümkün görünmektedir.

## 8- DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASINDA YETKİ

7193 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle EVK'ya eklenen 49. maddede DKV uygulamasında yetkiye ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Buna göre DKV'nin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

## SONUÇ

Küreselleşme vergi yapılarında önemli değişiklikleri beraberinde getirmektedir. Bu açıdan özellikle dolaysız vergilerde oranların düşürül-

<sup>9</sup> Plan ve Bütçe Komisyonu'nda Sayın Vedat DEMİRÖZ tarafından verilmiş rakamlardır. Bkz. TBMM Tutanak Hizmetleri Başkanlığı, 31.10.2019, s. 230.

<sup>10</sup> Gayrimenkul veri analizi platformu Endeksa tarafından yapılmış araştırmanın verileridir. Bkz. (<http://www.milliyet.com.tr/ekonomi/degerli-konut-vergisi-147-bin-yapiyi-etkileyecek-6069769>). Erişim tarihi: 10 Kasım 2019.

<sup>11</sup> Bkz. (<http://www.milliyet.com.tr/ekonomi/degerli-konut-vergisi-147-bin-yapiyi-etkileyecek-6069769>). Erişim tarihi: 10 Kasım 2019.

mesi yoluna gidilmektedir. Bu durum ise dolaysız vergi hasılatı azalırken, kaynak ihtiyacının dolaylı vergilere ağırlık verilerek sağlanması sonucunu doğurmaktadır. Dolayısıyla vergi sistemleri daha adaletsiz bir hal almakta, gelir dağılımı özellikle dar ve orta gelirli sınıflar aleyhine bozulmaktadır.

Gelir dağılımındaki bu bozulmayı gidermek açısından servet vergileri önemli bir işlev üstlenebilecektir. Nitekim değerli konut vergisi de bu çerçevede yürürlüğe konulmaktadır. Ancak vergi yapısındaki bozulma ve bunun gelir dağılımı üzerinde neden olduğu olumsuz etkilerinin giderilebilmesi öncelikle gelir üzerinden alınan vergilerin ve özellikle kurumlar vergisinin ıslahıyla mümkün olabilecektir. Bu açıdan da özellikle kayıt dışı ekonominin azaltılması gerekmekte, bu yönde gerçekçi adımlar atılmadıkça mali gücün tam ve doğru biçimde kavranması mümkün olmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle DKV'nin beklenen amaçlara hizmet etmesi pek mümkün görünmemektedir. Öte yandan değerli konut vergisinde;

- vergi mükelleflerinin sahip olduğu toplam varlık değerine bakılmaması,
- işyerlerinin vergi dışında kalması,
- vergiye ait değerlerin tespitinde yargı yoluna başvurma imkanının olmaması,
- vergi matrahının kanunda açıkça belirtilmiş olmaması,
- paylı mülkiyette matrah hesaplanırken toplam değere bakılması,
- mesken nitelikli tek taşınmaz olan kişilerin kayıt dışı çalışmalarına neden olabilecek olması,
- aynı konutlardan hem bina vergisi hem de değerli konut vergisi alınacağından çifte vergilemeye neden olması,
- vergi hasılatının yerel yönetimlere bırakılmaması,

- hasılatı genel bütçeye verilen bir verginin yerel yönetimlerin gelirlerini düzenleyen EVK'da yer alması,
- tartışılacak önemli sorunlar olarak gündeme gelmektedir.

#### KAYNAKÇA

- DOĞRUSÖZ, B. (2019). "Varlık Vergisi Gibi Değerli Konut Vergisi", Dünya Gazetesi, 31.10.2019, (<https://www.bumindogruso.com/article/varlik-vergs-gb-degerl-konut-vergs>). Erişim tarihi: 10 Kasım 2019.
- BAYRAKTAROĞLU, E. (2019). "Yeni Vergi Yasası Teklifinde Gayrimenkul Vergileri", Dünya Gazetesi, 30.10.2019, [pwc.com.tr](http://pwc.com.tr), Erişim tarihi: 8 Kasım 2019.
- (<http://www.milliyet.com.tr/ekonomi/degerli-konut-vergisi-147-bin-yapiyi-etkileyecek-6069769>). Erişim tarihi: 10 Kasım 2019.
- KARAKOÇ, Y. (2017). Vergi Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- MUTLUER, M. K. (2011). Vergi Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara.
- ÖNCEL, M. – KUMRULU, A. – ÇAĞAN, N. (2018). Vergi Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara.
- ÖZMEN, E. (2019). "Değerli Konut Vergisi Nedir?", [medium.com](http://medium.com), 22.10.2019, Erişim tarihi: 5 Kasım 2019.
- Plan ve Bütçe Komisyonu Tutanakları. (2019). TBMM Tutanak Hizmetleri Başkanlığı, ([https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon\\_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=2409](https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=2409)). Erişim tarihi: 31 Ekim 2019.
- TÜRKMEN, N. (2019). "Vergi Bombardımanını Başlıyor", Sözcü Gazetesi, 20.10.2019, [sozcu.com.tr](http://sozcu.com.tr), Erişim tarihi: 20 Ekim 2019.