Exclusive Correspondent of PKF International

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Atatürk Cad. Mayıs İş Mrk. Ekim Apt. No:174/1 Pasaport-İzmir
Hürriyet Bulvarı Musullugil İşhanı No:5/1 Kat:6 D:601-602-603 Çankaya-İzmir
Tel: (232) 483 99 67 Faks: (232) 445 13 05
e-mail:info@pkfizmir.com web: http://www.pkfizmir.com

İZMİR
21.02.2020

Sayı : YMM.03.2020-14
Konu: 7221 sayılı kanunla imar kanununa eklenen madde ile **taşınmaz değer artışı payı** altında yeni bir yükümlülük getirilmiş, ayrıca **değerli konut vergisi** ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

Muhasebe Müdürlüğüne,

20 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazetede 7221 sayılı "**Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**" yayınlanmıştır.

1) Değerli Konut Vergisinde yapılan değişiklikler:

Bilindiği üzere değerli konut vergisi emlak vergisi kanunu 7194 sayılı kanun ile eklenen madde ile yürürlüğe girmişti.

Kapsama giren konutlar için 2020 yılı Şubat ayı içerisinde beyanname verilmesi gerekmekteydi. 7221 sayılı yasa ile yeni önemli değişiklikler yapılmış olup yapılan değişiklikler kısaca aşağıdaki gibidir.

* Önceki düzenlemede emlak vergisine esas değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değer denilmekte iken yeni düzenlemede değeri **emlak vergisi değeri dikkate** alınacağı belirtilmiştir.

* Önceki düzenlemede vergilendirme değeri kanunda yazılı tutarları geçince tamamı üzerinden vergi hesaplanmakta iken yeni düzenlemede değeri kanunda belirlenen değeri aşan kısımdan hesaplanacaktır. Örnek eski düzenlemede 5.100.000 TL değeri olan konutun tamamı üzerinden binde 3 alınacaktı. Yeni düzenlemede 5 milyonu geçen 100.000 TL üzerinden binde 3 oranında vergi hesaplanacaktır.

Yeni düzenlemede vergi dilimleri aşağıdaki gibidir.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 TL ile 7.500.000TL arasında olanlar(bu tutar dahil) 5.000.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde3)
10.000.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için (Binde 6)
10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için (Binde 10)

oranında vergilendirilir.

* Uygulama yürürlüğü 2020 de değil 2021 yılında başlayacaktır.

* Türkiye'de 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 vergiden muaf tutulmuştur. Bu muafiyet, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanacaktır.

2)İmar planı değişikliğinde taşınmaz değer artış payı adı altında yeni bir yükümlülük getirilmiştir.

7221 sayılı yasanın 12. Maddesi ile İmar Kanununa eklenen Ek.8. Maddede "**taşınmaz değer artışı payı**" adıyla yeni bir mali yükümlülük bulunmaktadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır.

Kanun maddesi yazımızın ekinde olup, bir kısmı aşağıdaki gibidir.

"*Taşınmaz **maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği** sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı **değer artış payı** olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.*

*İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. **Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir**. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.*

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez."

Yasa yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla.

Sun Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.