

Sirküler No: 3613

Sirküler Tarihi: 07.02.2022

KONU: TAPU KAYITLARINDA MESKEN NİTELİĞİNDE OLUP FİİLEN İŞYERİ OLARAK KULLANILAN TAŞINMAZLARIN DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE TABİ TUTULMAYACAĞI HUSUSU.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü'nün 28.03.2021 tarih ve E-97895701-175.01[2021/6.1-15]-271359 sayılı özelgesinde;

2020 yılı bina vergi değerinin 5.827.000 TL olduğu, söz konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki nitelikleri "*Kargir Ev*" olsa da fiilen işyeri olarak kullanıldıkları belirtilerek bahse konu taşınmazların değerli konut vergisine tabi olup olmayacakları hususunda görüş talep edilmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde;

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinin Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı başlıklı 2'nci maddesinde,

1-) Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan her yıl belirlenen tutarı aşan (01/01/2022 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 6.173.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir.) mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

2-) Değerli Konut Vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder.

Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

3-) Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.

Hükümleri yer almaktadır.

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.

Açıklamalarına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.