



Sirküler Tarihi : 02.01.2023  
Sirküler No : 2023/018

## 2023 YILINDA DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE ESAS ALINACAK DEĞERLER TESPİT EDİLMİŞTİR

Bilindiği üzere, Değerli Konut Vergisi uygulaması ilk kez 2021 yılında başlamış ve ilk beyannameler 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilmiştir.

Emlak Vergisi Kanununa göre, Değerli Konut Vergisine tabi olacak meskenlerin alt sınır değeri ile bunlara uygulanacak vergi tarifesi her yıl yeniden değerlendirilme oranının yarısı nispetinde artırılarak tespit edilmektedir.

2022 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 542 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 122,93 olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 30.12.2022 tarihli ve 32059 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 82\)](#) ile, Değerli Konut Vergisine tabi olacak meskenlerin 2023 yılında uygulanacak alt sınır değeri ile vergi tarifesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

### BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14  
Park Plaza Kat:4  
34398 Maslak/İstanbul  
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00  
Fax: +90 212 365 62 02  
e-mail: [bdo@bdo.com.tr](mailto:bdo@bdo.com.tr)  
[www.bdo.com.tr](http://www.bdo.com.tr)

*Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.*

*BDO International global ağına toplam gelirleri 2022 yılında 12,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 164'dan fazla ülkede bulunan 1.803 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 111.307 kişi çalışmaktadır.*

*Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.*

**1. Emlak Vergisi Kanunu'nun 42 nci Maddesinde Yer Alan Tutarın Tespiti:**

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri belli bir tutarın üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Bu tutar;

- 2020 yılı için 5.000.000 TL
- 2021 yılı için 5.227.000 TL ve
- 2022 yılı için 6.173.000 TL olarak uygulanmıştır.

82 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğiyle söz konusu tutar, 2022 yılına ait tutarın 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 oranında artırılması suretiyle 9.967.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre;

Emlak Vergisine esas bina değeri 2022 yılında 6.173.000 TL'yi geçenlerin 2023 yılında, Emlak Vergisine esas bina değeri 9.967.000 TL'yi geçenlerin ise 2024 yılında beyan edilmesi gerekmektedir.

**2. Emlak Vergisi Kanununun 44 üncü Maddesinde Yer Alan Vergi Oranlarına Esas Mesken Nitelikli Taşınmaz Değerlerinin Alt ve Üst Sınırlarının Tespiti (2023 yılı vergilendirme dönemi DKV vergi tarifesi):**

2023 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanununun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2022 yılına ait değerlerin 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 oranında artırılması suretiyle aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

9.967.000 TL ile 14.951.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)  
9.967.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

19.936.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil)  
14.951.000 TL'si için 14.952 TL, fazlası için (Binde 6)

19.936.000 TL'den fazla olanlar  
19.936.000 TL'si için 44.862 TL, fazlası için (Binde 10)

Saygılarımızla.