

T.C.
ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
EKONOMİ VE FİNANS ANABİLİM DALI
EKONOMİ VE FİNANS İNTERDİSİPLİNER PROGRAMI
2017-YL-084

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKULLERİN
VERGİLENDİRİLMESİNDE ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR
VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

HAZIRLAYAN
Deniz KARTAL

TEZ DANIŞMANI
Yrd. Doç. Dr. Hamza KAHRİMAN

AYDIN 2017

T.C.
ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
AYDIN

(Anabilim Dalı Adı) Anabilim Dalı (Yüksek Lisans/Doktora) Programı öğrencisi (öğrencinin Adı Soyadı) tarafından hazırlanan (Tezin Başlığı) başlıklı tez, (savunma tarihi) tarihinde yapılan savunma sonucunda aşağıda isimleri bulunan jüri üyelerince kabul edilmiştir.

	Ünvanı, Adı Soyadı	Kurumu	İmzası
Başkan			
Üye			
Üye			
Üye			
Üye			

Jüri üyeleri tarafından kabul edilen bu (Yüksek Lisans-Doktora) tezi, Enstitü Yönetim Kurulunun tarih Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Prof. Dr. Ahmet Can BAKKALCI

Enstitü Müdürü

T.C.
ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
AYDIN

Bu tezde sunulan tüm bilgi ve sonuçların, bilimsel yöntemlerle yürütülen gerçek deney ve gözlemler çerçevesinde tarafımdan elde edildiğini, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce, sonuç ve bilgilere bilimsel etik kuralların gereği olarak eksiksiz şekilde uygun atıf yaptığımı ve kaynak göstererek belirttiğimi beyan ederim.

...../...../2017

Deniz KARTAL

ÖZET

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİNDE ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Deniz KARTAL

Yüksek Lisans Tezi, Ekonomi ve Finans Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Hamza KAHRİMAN

2017, xix+ 213 Sayfa

Gayrimenkuller dünya ekonomilerinin her döneminde ihtiyaç duyulan ve tercih edilen en önemli iktisadi kaynak ve yatırım aracı özelliğindedir. Ülkelerin gayrimenkul sektöründeki başarıları ya da başarısızlıkları ülke ekonomilerinin aynası niteliğindedir. Gayrimenkul sektöründe var olan canlılık ülke ekonomileri ve ticari döngünün kilit noktasını oluşturmaktadır. Gayrimenkul sektörüne şeklini veren inşaat sektöründen başlayarak gayrimenkul sektörünün hammaddesini sağlayan sektörlerden; gayrimenkullerin pazara sürülmesi, kredilendirilmesi ve yönetimi gibi görevlerini üstlenen bankacılık sektörüne kadar ekonominin birçok alanında gayrimenkul sektörünün rolü olduğu görülmektedir. Bu sebeple Türk Vergi Sistemi içerisinde var olan birçok vergi kanunları nezdinde gayrimenkullere ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Gayrimenkullerin ülkemiz ekonomisindeki önemine orantılı olarak vergilendirilmesi de bir o kadar önem taşımaktadır. Gayrimenkullerin vergilendirilme sürecini gayrimenkulün muhatap olduğu işlemler başlatmaktadır. Sözü edilen bu işlemler; gayrimenkullerin kiralanması ve gayrimenkullerin elden çıkarılmasıdır. Bu iki farklı işlemler doğrultusunda gayrimenkullerin vergilendirme boyutu şekil almaktadır.

Türkiye’de gayrimenkullerin vergilendirilme aşamasında pek çok sorun bulunmaktadır. Bu sorunların başlangıç noktasını gayrimenkullerin değerlerinin takdir aşaması oluşturmaktadır. Zira ülkemizde taşınmazların değerlerinin olması gerektiği gibi, gayrimenkulün hak ettiği değerde doğru ve tarafsız bir şekilde tespit edildiği konusu tartışmaya açık bir konudur. Gayrimenkullerin değerlemesinde var olan bazı kilit noktaların mevzuatta yoksunluğu, gayrimenkuller üzerinde yetkili olan idareler arasındaki iletişim kopukluğu, gayrimenkullerin değerlendirme alanında çalışan kişilerin taşınmaz değerlerinin takdir edilmesinde yeterli bilgiye olmaması gibi pek çok unsur gayrimenkullerin vergilendirilmesindeki sorunları oluşturmaktadır. Bu sorunların çözüm noktasının başlangıcı ise gayrimenkullerin vergilendirilmesini kapsayan mevzuatlarda yapılması gereken düzenlemeler oluşturmaktadır.

ANAHTAR SÖZCÜKLER: Gayrimenkul, Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi, Gayrimenkullerin Vergilendirilmesinde Yaşanan Sorunlar, Çözüm Önerileri, Türkiye.



ABSTRACT

THE PROBLEMS AND SOLUTIONS PROPOSED IN THE TAXATION OF REAL ESTATE IN TURKEY

Deniz KARTAL

Yüksek Lisans Tezi, Ekonomi ve Finans Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Hamza KAHRİMAN

2017, xix+ 213 Sayfa

Real estate is considered as the most preferred and important economic resource and investment tool needed in every period of world economies. Rise and falls of real estate industries at individual country level reflects status of the relevant countries. Buoyant real estate industry constitutes key point of general economy and commercial cycling in the country. It is seen that real estate industry plays significant role in numbers of economy areas starting from construction industry which shapes real estate industry, to row material provider industries for real estate, and to banking industry which undertakes marketing, funding and management functions for real estate industry. Accordingly, Turkish Code of Taxation includes regulations on real estate properties within tax scope. As much as the proportional significance of real estate industry in Turkish economy, their taxation is important. Taxation process of properties is initiated by the relevant operations applied across the real estate industry. These operations are basically rental and sales of properties. Taxation processes in the real estate industry differ in line with these two different operations.

There are number of issues encountered in the taxation processes in Turkey. Value assessment stage is considered as the starting point of these issues. Yet, meeting certain values of properties in Turkey is controversial subject as well as unbiased assessment of value accurately. Prominent issues in taxation of real estate are abundant literature on real estate, lack of some key points regarding valuation of real estate, lack of communication among administrations authorized on real estate, in sufficient competency of individuals employed in the real estate value assessment field and their inappropriate posture in terms of expert and surveyor. The starting point of the solution to these problems is the regulations that must be made in the legislation covering the taxation of real estates.

KEYWORDS: Real Estate, Taxation of Real Estate, Real Estate Tax Problems, Solution Suggestions, Turkey.

ÖNSÖZ

Son yıllarda etkisini tüm dünyada hissettiren küreselleşme ile birlikte ülkelerin ekonomik yapıları, rekabet üstünlüğü üzerine kurulu ekonomik düzene ayak uydurmaya programlı bir hale gelmiştir. Ülkelerin ekonomisinde önemli bir yatırım aracı olarak kullanılan gayrimenkuller, ekonomilere şekil veren ve ekonomilerin bütünü içerisinde ayrılmaz bir parça özelliğindedir. Ülkemizde de gayrimenkul sektörünün öneminin giderek uluslar arası boyut kazanan gayrimenkul sektörü özellikle şu günlerde ekonomik kalkınmayı tetikleyici ve destekleyici bir araç mahiyetinde işlev görmektedir. Gayrimenkullerin ekonomi içerisinde öneminin giderek artmasıyla birlikte gayrimenkuller üzerinden alınan vergi ve harçların da önemi gittikçe artan bir yapıda ilerlemektedir. Fakat ülkemiz vergi sistemi içerisinde gayrimenkullerden alınan vergiler üzerinde giderek artış gösteren sorunları ve bu sorunlara ilişkin çözüm önerileri bu tez çalışması literatürde geçen çalışmalar kullanılarak açıklanmıştır.

Tez çalışmam boyunca engin bilgisi ve manevi değerleri ile hem yapmış olduğum araştırmama hem de bana kattığı her şey için, öncelikli olarak, değerli danışman hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Hamza KAHRİMAN 'a teşekkür eder ve minnettarlığımı sunarım.

Varlıklarından güç aldığım çok değerli annem Fatma ÇİÇEK ve babam Halil ÇİÇEK ve eşim Barış KARTAL' a bana kattıkları değerler teşekkür eder ve saygılarımı sunarım.

Deniz KARTAL

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY SAYFASI.....	iii
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİM SAYFASI	v
ÖZET.....	vii
ABSTRACT	ix
ÖNSÖZ.....	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xix
TABLolar DİZİNİ	xxi
GRAFİKLER DİZİNİ	xxiii
KISALTMALAR DİZİNİ	xxv
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM.....	4
1. GAYRİMENKUL KAVRAMI	4
1.1. Türk Medeni Kanunu’na Göre Gayrimenkul Kavramı	5
1.1.1. Üst Hakkı	6
1.1.2. Kaynak Hakkı	6
1.2. Vergi Usul Kanunu’na Göre Gayrimenkul Kavramı.....	6
1.3. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Mevcut Durumu	7
1.3.1. Türkiye’de Konut Sektörü	9
1.3.2. Arsa ve Arazi Sektörü.....	20
1.3.3. Sanayi Sektörü	21
1.3.4. AVM Sektörü.....	21
1.3.5. Ticari İş Yerleri ve Depo Sektörü.....	23
1.4. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünü Olumlu ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	25
1.4.1. Gayrimenkul Sektörünü Olumlu Etkileyen Faktörler.....	25
1.4.1.1. Enflasyon	25
1.4.1.2. Demografik yapı	27

1.4.1.3. Kentleşme oranı	28
1.4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünü Olumsuz Etkileyen Faktörler	29
1.4.2.1. Taşınmazların mülkiyet ve kadastro	28
1.4.2.2. Kredi koşulları ve faiz oranları	30
1.4.2.3. Gelir seviyesi	32
1.4.2.4. Döviz kuru	35
1.4.2.5. Kredi sınırlaması	36
2. BÖLÜM.....	37
2. ÇEŞİTLİ ÜLKELERDE VE TÜRKİYE’DE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİ	37
2.1. Türkiye’de Kira Gelirlerinin Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi	38
2.1.1. Gayrimenkul Kira Gelirlerinde Gelir Vergisi Uygulaması.....	38
2.1.1.1. Gayrimenkul sermaye iradı	39
2.1.1.2. Gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükellefler	41
2.1.1.3. Gayrimenkul sermaye iradına konu olan mal ve haklar.....	44
2.1.1.4. Gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olay	45
2.1.1.5. Gayrimenkul sermaye iradının elde edilmesi.....	48
2.1.1.6. Kira bedelinin hiç olmaması ya da düşük olması (emsal kira bedeli uygulaması).....	48
2.1.1.7. Gayrimenkul sermaye iratlarında gayrisafi hâsılatın tespiti.....	54
2.1.1.8. Gayrimenkul sermaye iratlarında istisna.....	55
2.1.1.9. Gayrimenkul sermaye iradında matrahın tespitinde gider yöntemleri..	61
2.1.1.10. Gayrimenkul sermaye iradının beyanı ve vergilendirilmesi	68
2.1.1.11. Gayrimenkul sermaye iratlarında verginin hesaplanması	71
2.1.2. Gayrimenkul Kira Gelirlerinde Katma Değer Vergisi Uygulaması	74
2.1.2.1. Kiralama işlemlerinde katma değer vergisi.....	76
2.1.2.2. Kiralama işlemlerinde uygulanan katma değer vergisi istisnaları	80
2.1.3. Gayrimenkul Kira Gelirlerinde Damga Vergisi Uygulaması	82

2.1.3.1. Kiralama işlemlerinde damga vergisinin matrahı	84
2.2.3.2. Kiralama işlemlerinde damga vergisi oranı	86
2.1.3.3. Kiralama işlemlerinde damga vergisinin beyanı ve ödenmesi.....	87
2.1.3.4. Kiralama işlemlerinde damga vergisinde zamanaşımı.....	88
2.1.3.5. Kira sözleşmelerinde meydana gelen haller itibariyle damga vergisinin durumu	89
2.1.3.6. Kiracı ve kiralayanın damga vergisi mükellefi olmamaları hali	92
2.1.3.7. Damga vergisinden istisna olan gayrimenkul sermaye iratları	92
2.1.3.8. İş yerinin kiraya verilmesinde damga vergisi	93
2.1.3.9. Damga vergisinde sorumluluk	93
2.2. Türkiye’de Gayrimenkul Satış İşlemlerinin Vergilendirilmesi	95
2.2.1. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Gelir Vergisi Uygulaması.....	95
2.2.1.1. Gayrimenkul satış kazançları	95
2.2.1.2. Safi değer artışının tespiti.....	99
2.2.1.3. Gayrimenkullerin iktisap bedelinin tespiti	99
2.2.1.4. Değer artış kazancına konu olan gayrimenkullerin iktisap şekli.....	100
2.2.1.5. Değer artış kazancına konu olan gayrimenkullerin iktisap tarihinin belirlenmesi.....	100
2.2.1.6. İvazsız olarak edinilen arsanın kat karşılığı verilmesi	103
2.2.1.7. Değer artış kazancının beyan edilmesi.....	103
2.2.2. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Kurumlar Vergisi Uygulaması	104
2.2.3. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Katma Değer Vergisi Uygulaması.....	105
2.2.3.1. Gayrimenkul satışlarında katma değer vergisinin konusu	105
2.2.3.2. Özel mülkiyete konu olan gayrimenkullerin satışında katma değer vergisi.....	106
2.2.3.3. İşletmenin aktifine kayıtlı gayrimenkullerin satışında katma değer vergisi uygulaması	107
2.2.3.4. Arsa karşılığı gelir paylaşımı esasına göre yapılan işlerde katma değer vergisi uygulaması	107

2.2.3.5. Hazine tarafından yapılan taşınmaz satışları.....	108
2.2.3.6. Bankaların gayrimenkul satışlarında katma değer vergisi uygulaması.....	109
2.2.3.7. Konut yapı kooperatiflerine inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi uygulaması.....	109
2.2.4. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Harç Uygulaması.....	110
2.2.4.1. Gayrimenkullerin alım satımında tapu işlemleri ve tapu harcının beyanı ve ödenmesi.....	110
2.2.4.2. Vergi usul kanunu ve harçlar kanunu çerçevesinde tapu ve kadastr harçlarının değerlendirilmesi.....	111
2.2.4.3. Tapu harcına konu olan işlemler ve mükellefleri.....	111
2.2.4.4. Gayrimenkul devir veya iktisaplarında tapu harcı matrahı.....	112
2.2.4.5. Kat irtifakı şeklinde yapılan satışlarda harç uygulaması.....	113
2.2.4.6. Tapu ve kadastr harçlarında muafiyet ve istisnalar.....	115
2.2.5. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Emlak Vergisi Uygulaması.....	115
2.2.5.1. Türk vergi sistemi içerisinde emlak vergisinin mahiyeti.....	115
2.2.5.2. Emlak vergisinin konusu.....	116
2.2.5.3. Emlak vergisinin mükellefi.....	118
2.2.5.4. Emlak vergisinin matrahı.....	119
2.2.5.5. Emlak vergisinin oranı.....	119
2.2.5.6. Emlak vergisinde vergileme bakımından belediyelerin konumu.....	121
2.3. Çeşitli Ülkelerde Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi.....	123
2.3.1. Belçika.....	123
2.3.2. Fransa.....	125
2.3.3. Hollanda.....	130
2.3.4. İngiltere.....	133
2.3.5. Romanya.....	136

3. BÖLÜM	138
3. TÜRKİYE’DE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİNDE ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	138
3.1. Türkiye’de Gayrimenkullerin Rayiç Bedeli Sorunu.....	138
3.1.1. Taşınmaz Değerlemesi.....	138
3.1.1.1. Piyasa (Pazar ya da Rayiç) değer	139
3.1.1.2. Emlak vergisi değeri.....	140
3.1.1.3. Tapu değeri.....	141
3.1.2. Türkiye’de Rayiç Bedelin Piyasa Fiyatlarının Altında Olması	142
3.1.3. Çözüm Önerileri	148
3.2. Rayiç Bedelin Kurumların Farklı Muamelesine Maruz Kalıp Vatandaşın Mağdur Olması	150
3.2.1. Belediyeden Kaynaklanan Sorunlar	152
3.2.2. Tapu Sicil ve Tapu Kadastro Müdürlüklerinden Kaynaklanan Sorunlar	153
3.2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan Kaynaklanan Sorunlar	156
3.2.4. Kıymet Takdir Komisyonlarından Kaynaklanan Sorunlar	158
3.2.5. Çözüm Önerileri	160
3.3. Değer Artışı Kazancı ile İlgili Sorunlar.....	163
3.3.1. Çözüm Önerileri	166
3.4. Kentsel Dönüşümde Tapu Harç Meselesi	169
3.4.1. Çözüm Önerileri	173
3.5. TOKİ Evleri ve Tapu Harç Meselesi	175
3.5.1. Çözüm Önerileri	181
4. TARTIŞMA VE SONUÇ	183
5. KAYNAKLAR	187
ÖZGEÇMİŞ	213

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1. Ülkeler Arası Küresel Fiyat Artışlarında Görülen Artışının Karşılaştırması..... 19

Şekil 3.1. Gelir Seviyesi Düşük Olan Hane Halkı İçin TOKİ Konut Uygulama Süreci..... 177



TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1.1. Taşınmazların Amaçlar Doğrultusunda Sınıflandırılması	4
Tablo 1.2. TOKİ Sosyal Konut Üretimi Dağılımı.....	11
Tablo 1.3. Türkiye’de Tahmini Konut Stoku	11
Tablo 1.4. Konut Satış Türlerine Göre Konut Satış Adetleri	12
Tablo 1.5. Ülkemizi Taşınmaz Yatırımlarında Tercih Eden İlk 10 Ülke (2016 İlk 9 Ay).....	14
Tablo 1.6. Konut Fiyatlarında Görülen Nominal Artış Oranları.....	17
Tablo 1.7. Ülkemizde Birincil Perakende Kira Fiyatları (Mart-2016).....	23
Tablo 1.8. İş Yeri Tanımının İçerisine Giren Kavramlar	23
Tablo 1.9. Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (Bin Kişi)	29
Tablo 1.10. Taşınmazların Mülkiyetine ve Kadastroşuna İlişkin Sayısal Bilgiler.....	30
Tablo 1.11. 2015 ve 2016 Yıllarında Konut Kredilerinin Kullanımlarına Ait Sayısal Veriler.....	31
Tablo 1.12. Hane Halkı 2014 - 2015 Aylık Olarak Ortalama Tüketim Harcamaları.....	34
Tablo 1.13. Ülkemizde Konut Harcamalarının Fert Gelirlerine Göre %20 Gelir Gruplarına Bağlı Dağılışı (%).....	34
Tablo 2.1. Gelir Vergisi Kanunu’nda Sayılan Gelir Türlerinin Elde Edilme Şekilleri.....	47
Tablo 2.2. Yıllara Göre İstisnadan Yararlanmada Dikkate Alınacak Tutarlar.....	59
Tablo 2.3. Gider Yöntemlerine Göre Safi Tutarın Tespit Edilmesi	61
Tablo 2.4. 2017 Yılı Gelir Vergisi Tarifesi	68
Tablo 2.5. 2017 Yılı Konut ve İş Yeri Kira Geliri Bedeline Göre Beyan Durumu	73
Tablo 2.6. Kiralama İşlemlerinde Katma Değer Vergisi	81
Tablo 2.7. Bina Vergisinde Vergi Değerine Uygulanacak Olan Oranlar.....	120
Tablo 2.8. Arazi Vergisinde Vergi Değerine Uygulanacak Olan Oranlar	121
Tablo 3.1. Emlak Vergisi Değerinin Tespit Edilmesinde Yaşanan Sorunlar	148
Tablo 3.2. Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Çalışmalarını Yürüten Kurumlar	157

GRAFİKLER DİZİNİ

Grafik 1.1. 2016 Yılı (İlk 9 Ay) Taşınmaz Yatırımlarında Bulunan Yabancı Toplam Kişi Adeti	14
Grafik 1.2. Ülkemizde Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl (2016 Yılı İlk 9 Ay)...	15
Grafik 1.3. Yabancıların Taşınmaz Yatırımlarında İl Bazında 2016 Yılı (İlk 9 Ay) Toplam Kişi Adeti.....	16
Grafik 1.4. 2016 Yılı İkinci Çeyreği Küresel Konut Fiyat Artışı	19
Grafik 1.5. Ülkemizde Yıllar İtibariyle Açılış Yapan AVM ve GLA Adetleri	22
Grafik 1.6. 2015-2016 Yıllarında İstanbul Ofis Sektöründeki Stok Sayısı.....	25
Grafik 1.7. 2016 Yılı İçin Enflasyon Dağılımı.....	26
Grafik 1.8. 2016 Yılında Bireysel Krediler Gelişimleri.....	32
Grafik 1.9. Hane Halkı Tüketim Harcamalar Dağılımları (2015).....	33
Grafik 1.10. Yıllara Göre Döviz Kur Dağılımları.....	35
Grafik 3.1.01.01.2017-12.07.2017 Tarihleri Arasında TOKİ Toplam Konut ve Sosyal Donatı Uygulamaları	178

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AVM	: Alışveriş Merkezi
DVK	: Damga Vergisi Kanunu
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
GİB	: Gelir İdaresi Başkanlığı
GSMİ	: Gayrimenkul Sermaye İradı
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KDV	: Katma Değer Vergisi
KDVK	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
MİA	: Merkezi İ Alanı
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TADBİS	: Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Vd	: Ve diğerleri
Vs	: Ve benzerleri
VUK	: Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Gayrimenkuller, toplumda bireylerden başlayarak işletmeler ve hatta devletler için küreselleşen dünyada gittikçe önem kazanan bir süreç içerisinde. Zira gayrimenkuller her daim ülke ekonomileri için önemli bir yatırım enstrümanıdır. Gayrimenkuller, dünya ekonomisinde olduğu gibi ülkemizde de son yıllarda ekonomide söz sahipliğinin artış gösterdiği bir alan ve enflasyona karşı korunmak için kullanılan etkin bir yatırım aracı niteliğindedir. Bu doğrultuda ülkemizde gayrimenkulleri kapsayan pek çok yasal düzenleme mevcuttur. Gelir Vergisi, Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Emlak Vergisi, Harçlar ve Veraset ve İntikal Vergisi gibi Türk vergi sistemi içerisinde var olan birçok vergi kanunlarında gayrimenkullerin vergilendirilmesine yönelik hükümler bulunmaktadır. Bununla birlikte özel hukuk alanının temelini oluşturan Türk Medeni Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Borçlar Kanunu kapsamı içerisinde de gayrimenkuller ile ilgili düzenlemelerin varlığı söz konusudur.

Türk Medeni Kanunu'nda 'Taşınmaz Mülkiyeti' olarak adlandırılan gayrimenkullerin konusunu oluşturan mal ve haklar ile Gelir Vergisi Kanunu'nda gelirin türlerinden biri olan 'Gayrimenkul Sermaye İradı' kapsamına giren mal ve haklar birbirlerinden farklılık göstermektedir. Türk Medeni Kanunu'nda gayrimenkul kavramını taşınamayan ve bir yerden bir yere götürülemeyen mal ve haklar oluşturmaktadır. Gelir Vergisi Kanunu'nda ise gayrimenkulün sözlük anlamıyla bağdaşmayan taşınabilen değerler de gayrimenkul kavramının kapsamı içerisinde yer almaktadır.

Gayrimenkul sektörünün şekil almasını sağlayan işlemler, gayrimenkullerin alım-satım faaliyetleri ve gayrimenkullerin kiralama faaliyetlerini bünyesine alan eylemler bütünüdür. Bu iki kapsamı birbirinden farklı olan eylemler vergisel açıdan da birbirlerinden farklılık arz etmektedir. Kiralamak eylemine konu olan gayrimenkullerin vergilendirilmesi ve alım satıma mevzu olan gayrimenkullerin vergilendirilmesi birbirlerinden farklılık göstermektedir. Dolayısıyla bu çalışma da gayrimenkullerin kiralama işlemlerinden doğan vergilendirilme işlemleri ile gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu ortaya çıkan vergilendirilme işlemleri ayrı ayrı başlıklar altında incelenmiştir.

Gayrimenkullerin elden çıkarılması yani alım satım eyleminin gerçekleşmesi neticesinde ortaya çıkan vergi kanunlarının temelini 'Taşınmaz Değerlemesi' işlemleri oluşturmaktadır. Taşınmazların değerlendirme işlemleri ise gayrimenkullerin alım satım

işlemlerinde gayrimenkullerin gerçek değerlerinin saptanmasını ifade etmektedir. Ülkemizde gayrimenkul ya da gayrimenkule bağlı olan hakların ve faydaların belirli bir tarihte olası değerinin bağımsız ve objektif olarak takdir edilmesini ifade eden taşınmaz değerlendirme sürecinde yaşanan sorunlar silsilesi günümüze kadar süregelmektedir. Taşınmazların değerlerinin günün piyasa koşullarında var olan normal alım satım bedeli olarak bilinen rayiç değer üzerinden takdir edilmesi gerekmektedir. Ancak ülkemizde uygulama alanında gayrimenkullerin değerlendirme sürecinde birbirini takip eden pek çok sorunlar mevcuttur. Ülkemizde gayrimenkullere ilişkin yaşanan bu sorunlar vergilendirmede adalet ilkesinin doğru olmayan bir çizgide ilerlemesine neden olmaktadır.

Gayrimenkuller, ülkemiz ekonomisi için makro ve mikro alanda pek çok getiriye sahip olup bugünlerde en önemli yatırım aracı niteliğindedir. Ancak ülkemizde gayrimenkuller üzerinden alınan vergi ve harç düzenlemelerinde bazı sorunlar mevcuttur. Gayrimenkullerin ülkemiz ekonomisi için önemi ile ülkemizde gayrimenkuller için var olan düzenlemeler ve günümüze kadar süregelen taşınmaz değerlendirme sürecinde bulunan sorunlar birbirleriyle aynı ölçüde ilerlememektedir. Bu tezin temel amacı, yukarıda bahsedilen ülkemizde gayrimenkullerin vergilendirilmesinde yaşanan ve tıkanıklığa sebep olan sorunları tespit etmek ve tespit edilen bu sorunlara çözüm üretmektir.

Bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde; gayrimenkul kavramının medeni kanun ve vergi kanunları bünyesinde yer alan kapsamına ilişkin bilgiler verilmiştir. Türkiye’de gayrimenkul sektörünün hali hazırdaki durumunda dikkati çeken durumları açıklanmıştır. Sonrasında ise, gayrimenkul sektörünün en önemli alt başlıklarından biri olan Konut sektörü detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Bununla birlikte gayrimenkul sektörünü oluşturan diğer önemli alt başlıklar olan Arsa ve Arazi sektörü, Sanayi sektörü, AVM Sektörü, Ticari İş Yeri ve Depo sektörlerinin ülkemiz ekonomisindeki mevcut durumu değerlendirilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde; Türkiye’de ve bazı Dünya ülkelerinde gayrimenkullerin vergilendirilmesi detaylı bir şekilde incelenmiştir. Ülkemizde gayrimenkullerin kira gelirlerinden elde edilen gelirlerin hangi vergilerin kapsamında değerlendirildiği açıklanmıştır. Bununla birlikte gayrimenkullerin satışından doğan kazançların vergilendirme işlemleri ele alınmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise Türk vergi sisteminde gayrimenkullerin vergilendirilmesine ilişkin bugünkü piyasa şartları göz önünde bulundurularak karşılaşılan sorunlara ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Ülkemizde gayrimenkullerin üzerinden alınan vergi ve harç düzenlemelerinde var olan ve taşınmazların değerlemesi sürecinde domino etkisiyle bugüne değin sürüp gelen sorunların hangi hususlardan kaynaklandığı ele alınmıştır. Ayrıca bu bölümde ülkemizde gayrimenkullerin vergilendirilmesinde tespit edilen sorunlara ilişkin çözüm önerileri açıklanmıştır.

Çalışmanın kapsamında, gayrimenkul sektörünün Türkiye'deki mevcut durumu ve Türk vergi sistemi içerisinde gayrimenkullerin vergilendirilmesinde var olan sorunlar ve bu sorunlara üretilen çözüm önerileri yer almaktadır.

Çalışmanın hazırlanması sırasında; gayrimenkulleri kapsayan konu başlıkları tasnif edilerek gayrimenkul sektörü ve Dünya'da ve Türkiye'de gayrimenkullerin vergilendirilmesi çeşitli kaynaklardan yararlanılarak konunun bütünü değerlendirilmiştir. Bahsi geçen konuyu desteklemek adına, çalışmada ülkemizde gayrimenkul sektörünün öncülerinden GYODER ve REIDIN tarafından gayrimenkul sektörüne ilişkin yayınlanan raporlar da bulunan istatistikî veriler ile çeşitli kaynaklarda var olan sayısal verileri ele alan tablolar, şekiller ve grafikler kullanılmıştır.

1. BÖLÜM

1. GAYRİMENKUL KAVRAMI

Türkçeye Arapçadan girmiş olan Gayrimenkul kelimesi “gayr” ve “menkul” sözcüklerinin bir araya gelmesiyle oluşmuş olup “taşınmaz” ya da “taşınmaz mal” anlamına gelmektedir. Gayrimenkul kavramını oluşturan “gayr” sözcüğünün sözlük anlamı başkası, el, yabancı olup “menkul” sözcüğünün ise nakil(taşımak) anlamına gelmektedir (Mert, 2012:3). Gayrimenkul kavramı, taşınması mümkün olmayan duran, sabit, hareketsiz varlıklar sıfatına giren malları kapsamaktadır (Özen ve Önsesveren, 2016:39). Bu sebeple bir malı gayrimenkul olarak ifade edebilmek için taşınamayan, bir yerden bir yere götürülemeyen bir özelliğe sahip olması gerekmektedir (Doğrul, 2011:15). “*Arsa, arazi, bina, apartman, iş yeri, konut, villa, fabrika, değirmen, bağ, bahçe, maden ocakları ve benzeri değerler*” gayrimenkulün sözlük anlamı ile orantılı olan malları belirtmektedir (Gültekin, 2013:183-185). Bir eşya hukuku terimi olan gayrimenkule iktisadi bir terim olarak baktığımızda dayanıklı mallar grubunda yer almaktadır. Eşya hukukunun önemli bir payını oluşturan gayrimenkullerin ekonomik değeri ve sosyal açıdan etkisinin toplamı nedeniyle gayrimenkul mal ve haklara ait farklı düzenlemelerin varlığı söz konusudur. Bu farklılığın oluşmasına sebep olan faktör ise gayrimenkullerin iktisadi, hukuki ve sosyal alanlarda arz ettiği işlevidir (Kıldış, 2015:69-71). Gayrimenkul kavramının Konut, Ticari Taşınmaz, Endüstriyel Taşınmaz, Tarımsal Taşınmaz ve de Özel Amaçlı Taşınmaz şeklinde alt başlıkları bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda gayrimenkul amaçlarına göre ayrılan taşınmazlara dair aklımıza gelen örnekler verilmiştir.

Tablo 1.1. Taşınmazların Amaçlar Doğrultusunda Sınıflandırılması

Gayrimenkuller		
Konut	Ticari Taşınmazlar	Özel Amaçlı Taşınmazlar
Apartman Müstakil Ev Ev Villalar Konak Prefabrik Konut Gökdelen vs.	Büro/Ofis Dükkân/Mağaza Otel İş Merkezi/Plaza Lojistik Merkezleri AVM Yurt Pansiyon vs.	Okul Üniversite Spor Salonu Kütüphane Hastane/Sağlık Ocağı Camiler Havalimanı/Liman Müze Stadyum vs.
Gayrimenkuller		
Endüstriyel Taşınmazlar	Tarımsal Taşınmazlar	
Fabrika/Depo vs. İmalathane vs.	Arsa/Arazi	

Kaynak: İçellioğlu, 2013:3 kaynağı kullanılarak ve çalışmanın tümü göz önünde bulundurularak tablo, yazar tarafından hazırlanmıştır.

Gayrimenkul kavramı çeşitli kanunlarımızda farklı tanımlamalarla addedilmektedir. Gayrimenkul sözcüğü başlı başına özel hukuk alanını düzenleyen başlıca “Türk Medeni Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Borçlar Kanunu” gibi kanunlarda sıkça sözü edilmiştir. Bununla birlikte “Gelir Vergisi, Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Emlak Vergisi, Harçlar ile Veraset ve İntikal Vergisi “ vs. birçok farklı vergi kanunlarımız kapsamında gayrimenkul ile ilgili düzenleme yer almaktadır (Özen ve Özsesveren, 2016:39). Özellikle Medeni Hukuk ve Vergi Hukuku kapsamında Gayrimenkul kavramı ayrı ayrı ele alındığında bu farklılıklar daha iyi görülebilir.

1.1. Türk Medeni Kanunu’na Göre Gayrimenkul Kavramı

Türk Medeni Kanunu’na (TMK) göre Gayrimenkul kavramının konusunu taşınması mümkün olmayan durağan olan mal ve haklar oluşturmaktadır (Berberoğlu ve Erdoğan, 2013:20). Gayrimenkul kavramı 22.11.2001 tarihli 4721 sayılı yeni Medeni Kanunu’nda farklı bir tabir kullanılarak gayrimenkul yerine “taşınmaz mülkiyeti” şeklinde bahsedilmiştir (Aytekin, 2007:208). TMK Madde 704 ‘e göre; “*Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:*

- ✓ *Arazi*
- ✓ *Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar*
- ✓ *Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir”*

TMK’ya göre 704. maddede addedilen mal ve hakların haricinde kalanlar gayrimenkul kapsamında olmayıp menkul yani taşınan mallar bünyesinde yer almaktadır (Sarılı, 2015:93). TMK 762. maddesinde menkul kavramını ise “*Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir*” şeklinde açıklamıştır. TMK’nın 704. maddesinde yer alan taşınmaz mülkiyetinin kazanılması yine TMK’nın 705. maddesine göre “*mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır*” denilmiştir.

Diğer yandan TMK’nın taşınmaz mülkiyeti bünyesinde sayılan tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz mahiyetinde sayılabilmesi bunların fiili özelliklerinde farklılık yaratmak değil; tam tersine sözü edilen hakların taşınmaz olarak işleme tabi olması anlamındadır (Pala, 2007:14). TMK madde 998’e göre, “*Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması*

gerekir. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı özel kanun hükümlerine tabidir”. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ikiye ayrılmaktadır. Bunlar üst hakkı ve kaynak hakkıdır.

1.1.1. Üst Hakkı

TMK 826. madde gereğince Üst Hakkı, “Sahibine bir arazinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir” şeklinde açıklanmaktadır. Belirtmek gerekirse bir kişi bir diğer kişinin arsasının üzerinde bir yapı veya arsanın altında bir garaj, bir depo yapılabilir. Bu haliyle belirtilen inşaatlar “tapu siciline irtifak hakkı “ şeklinde ilgili kütüğe geçirilebilmektedir (Dörtgöz, 1997:343).

1.1.2. Kaynak Hakkı

Bir suyun yerin altından dünya üzerine çıkmış olduğu yer kaynak olarak adlandırılmaktadır. Kaynak bir kişinin arazisinin ayrılmaz bir bölümünü kapsamakta ve iyeliği de yer üstüne çıkmış olduğu arazinin mülkiyetiyle beraber elde edilmektedir (Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık, 2016).

“ Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar. Bu hak aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer. Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir”(TMK, md. 837).

1.2. Vergi Usul Kanunu’na Göre Gayrimenkul Kavramı

“Bu kanuna göre aşağıda yazılı kıymetler gayrimenkul gibi değerlendirilir:

- ✓ Gayrimenkullerin mütemmim cüzileri ve teferruatı;
- ✓ Tesisat ve makineler;
- ✓ Gemiler ve diğer taşıtlar;
- ✓ Gayrimaddi haklar” (Vergi Usul Kanunu, md.269).

Vergi Usul Kanunu'nda belirtilen mütemmim cüz'ün anlamı TMK madde 684'de "bütünleyici parça" şeklinde bahsedilmiştir. Yine VUK 269. maddesinde belirtilen "teferruat" kelimesinin yerine TMK'nın 686. maddesinde "eklenti" sözcüğü ile genel tasarımı tarif edilmiştir (Aytekin, 2007:209-210). TMK 686. maddede "Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır" şeklinde tanımlanmıştır.

1.3. Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Mevcut Durumu

Gayrimenkul hem hane halklarının ve işletmelerin hem de ülke ekonomisinin koşullarını yansıtan birincil öğelerden birisi olmanın yanı sıra ekonominin gidişatını etkileyen faktörlerden biridir (Berberoğlu ve Erdoğan, 2013:3). Gayrimenkul ekonominin her döneminde yoğun bir şekilde tercih edilen yatırım araçları içerisinde bulunmaktadır. Gayrimenkul piyasasının aktörleri olan gayrimenkul talep edenler ve arz edenler aracılığı ile taşınmaz sektörü şekillenmektedir. Türkiye ekonomisinde de gayrimenkule yapılan yatırım gittikçe önem kazanmaktadır (Cimit, 2002:115).

Öte yandan ülkemizde gayrimenkul sektörünü yoğun bir şekilde demografik yapısı, refah düzeyinin artması, faiz oranlarının artıp-azalması ve konut sektörü kapsamında yapılan düzenlemeler gibi etkenler etkilemektedir. Gayrimenkul sektörünün canlı bir yapıda olması ülke ekonomilerinin büyümesiyle paralel bir gelişme içerisinde olması anlamına gelmektedir (ATIG Yatırım Menkul Değerler, 2014:2-4). Bir ülke için gayrimenkul yatırım seviyesinin artıp artmaması ülke ekonomisinin yatırım yapılabilme durumunun uygunluğuna ve söz konusu yatırımların finansman ayağında "para ve sermaye piyasalarının" ne denli kullanılıp kullanılmadığına bağlıdır. Gayrimenkuller duran varlık olduğu için uzun vadeye dayalı yatırım ya da tüketim malıdır. Bu sebeple gayrimenkul alımlarında uzun vadeli finansman aracına ihtiyaç duyulmaktadır. Elverişli kredi imkânlarının varlığı, faiz oranları ve vade koşullarında yapılacak iyileştirmeye yönelik çalışmalar ile gayrimenkul alımlarının talebi nicelik olarak artış göstermektedir (İçellioğlu, 2013:1). Bununla birlikte ülkemizde taşınmaz piyasasının finansman kaynağı genel olarak gayrimenkul ipotek kredileri ile sağlanmaktadır (Cimit, 2002:116).

Öte yandan gayrimenkul sektöründe yaşanan sirkülasyon o ülkedeki ekonomi hayatının tahmin edilmesinde önemli ip uçlara sahiptir. Zira ticari döngü ve gayrimenkuller arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. Örneğin; inşası yapılan bina sayısı, ticari döngü için bir gösterge niteliğinde olabilmektedir. Gayrimenkul sektöründe yaşanan hareketliliğin ülke içi ekonomi ve ticari döngü için hayati bir öneme sahip olduğunu Fisher (2008) ve Geraci (1996) tarafından kitaplarında kaleme alınmıştır. Bu kitaplarda yukarıda bahsedilen konuya ilişkin örnek olarak 2. Dünya Savaşı sonrasında ticari gayrimenkul sektörüne sermayenin aktarıldığını ve gayrimenkul piyasası (ipotek kredileri) ile ekonominin tekrar canlandığını ifade etmişlerdir (Hussein, 2011:20).

Diğer yandan gayrimenkul sektörünü besleyen ve şekil almasını sağlayan inşaat sektörünün üretiminde ise yalnızca klasik konut kavramı yer almayıp “teknik ve uzmanlık” gerektiren (barajlar, tüneller, köprüler v.s.) yapılarla da ülke ekonomisine mühim avantajlar kazandırmaktadır. Türk inşaat ve müteahhit işletmeleri uluslararası platformda yapmış oldukları projelerle ülke ekonomisine döviz girişini sağlamaktadır. Öte yandan 2015 yılı içerisinde uluslararası alanda 171 adet yeni çalışma üstlenilmiştir. Bununla beraber Türk müteahhit işletmeleri 1972 ve 2015 yılları arasında “107 ülkede 8.662 proje” üstlenerek toplam değeri “322 milyar ABD dolarına” erişmiştir (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:49-51).

Yine gayrimenkul malların piyasaya sürülmesi, satımı, kredilendirilmesi ve yönetimi gibi faaliyetler nedeni ile finansal kuruluşların piyasa içerisindeki rolünü de artırmaktadır. Gayrimenkul sektörü birçok sektörün lokomotif gücü niteliğindedir (İçellioğlu, 2013:3-4).

Öte yandan günümüze geldiğimizde ise şöyle bir tablo ile karşı karşıya olduğumuz görülmektedir:

2016 yılının son iki çeyreğinde “büyüme ve küresel merkez bankalarının” sergilediği tutum karşısında ekonomilerin yoğun bir şekilde etki altına girmesi öne çıkan bir durumdur. 2016 yılının üçüncü çeyreğine baktığımızda ülkemizin iç ve dinamiklerin yaratmış olduğu riskler nedeniyle zorlu bir süreçten geçtiği görülmektedir. Türkiye ekonomisinde 2015 yılının birinci çeyreği ile 2016 yılının birinci çeyreği karşılaştırıldığında 2016 yılında %4, 8 büyüme söz konusu iken ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında %3, 1 büyümenin gerçekleştiği görülmektedir. Fakat 2016 yılının üçüncü çeyreği zaman dilimine denk gelen 15 Temmuz’da meydana gelen darbe girişimi sebebiyle

büyüme hızı ivmesinin giderek gerilediği dikkat çekmektedir. Bununla birlikte küresel risk iştahı üzerinde dalgalanan bir seyrin süregelmesi gelişmekte olan ülkeler içerisinde kaynak çıkışına sebep olmuştur. Ülkemizde 15 Temmuz darbesi ve “Jeopolitik Risklerin” yaşanması Türkiye risk priminin yükselişe geçmesine yol açmaktadır. Buna karşılık Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası faizin düzeyini azaltarak ülke ekonomisinin tekrar sağlıklı işlerliğini kazanmasını sağlamıştır (GYODER, 2016a).

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)’ne göre 2015 yılında Türkiye’de toplam konut satışı “936.615” adet gerçekleşmiş olup 2016 yılının ise Ocak-Eylül döneminde ise “935.811” adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2016 Temmuz ayı içerisinde Kastamonu, konut satış fiyatlarındaki yüzde 2, 26 oranı ile konut satış fiyatlarının en fazla artış gösteren şehri olmuştur. Yine aynı zaman dilimi içerisinde konut fiyatlarında en fazla düşüşün görüldüğü ilimiz yüzde 1, 75 oranı ile Giresun olmuştur. Yine 2016 Temmuz ayı içerisinde Aydın’da konut kira bedellerinde yüzde 2, 26 rakamında artış gözlenmiş ve en fazla azalış ise yüzde 1, 75 oranıyla Uşak’da gerçekleşmiştir (REIDIN, 2016:3-4). 2016 yılı Ağustos ayıyla beraber başlayan konut kredisinin faiz oranlarında gerçekleşen düşüşler gayrimenkul sektörü için artı yönlü atılan bir adımdır. Temmuz ayı içerisinde yüzde 1, 15 olan konut kredi faiz oranı 2016 yılının dördüncü çeyreğinde %0, 82’ye kadar düşmüş ve buna bağlı olarak senelik konut kredilerinin maliyeti yüzde 9 ‘a inmiştir (GYODER, 2016a).

Diğer yandan 2016 yılı içerisinde Osmangazi Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Avrasya Tüneli, Ilgaz Tüneli ve Üçüncü Havalimanı Projesi gibi altyapı projeleri ile gayrimenkul sektörünü canlandırmaya yönelik büyük çalışmalar yer almıştır (İlcalı, 2013:25-47).

1.3.1. Türkiye’de Konut Sektörü

Dünya üzerinde gerçekleşen teknolojik ilerlemeler ve globalleşme ile insanlar her konuda yapılan çalışmaları çok çabuk tüketip sürekli değişim ve farklılık arzusu içerisinde girmiştir. Bu değişim ve farklılık arzusu insanların tercihleri, olmasını umduğu istekleri, gereksinimleri ve yaşam düzeyi ölçüsünde yenilik ve gelişen dünyaya ayak uydurma istemleri her alanda talep farklılıklarını ortaya çıkarmıştır. Talep farklılığının gerçekleştiği en büyük alan ise konut pazarıdır (Çakır, 2014:1). Geçmişten günümüze baktığımızda barınma ihtiyacı her tarih dönemi için geçerli olmuştur. Abraham Maslow’un bir kişinin

hayati önceliklerin sıralanmasını yaptığı ihtiyaçlar Hiyerarşisi Piramit’inde de ilk sırada fizyolojik gereksinimler gelmektedir. Yani insanoğlunun temel ihtiyaçları olan nefes alma, yeme, içme, uyuma, açık ve yağmurdan korunma gereksinimleridir (Yetiş, 2010:6). İlk çağlarda mağaralarda başlayan ve sadece barınma, korunma ihtiyacını karşılamak için kullanılan, günümüzde ise görkemi ve ihtişamıyla dünyanın en yüksek gökdelenleri insanların lüks, post modern isteklerini karşılamak için kullanılan mekânlar halini almıştır. Konut insanoğlunun barınma gereksinimine cevap veren, insanlara emniyetli ve sağlıklı olarak hayat geçirme fırsatı tanıyan, ekonomik olarak yatırım malları grubuna giren sosyal ve kültürel anlamda ise insanların toplum içerisindeki saygın olma durumunu belirleyen bir korunma aracıdır (Çakır, 2014:1).

Türk Dil Kurumuna göre Konut, bir kimsenin uyuyup uyandığı, iş saatleri haricinde konakladığı veya tüzel kişiliğe haiz olan bir müessesenin yer aldığı ev, apartman vs. mekân, mesken, ikametgâh şeklinde tanımı yapılmıştır (Türk Dil Kurumu, 1981:506).

Türkiye İstatistik Kurumuna göre Konut, çevresi çıplak olmayan, yanları ve “tavanı” örtülü olan, bir ailenin ya da bir topluluk oluşturan insan grubunun öteki bireylerden yalnız bir şekilde yaşama imkânı veren, direkt olarak yola, caddeye ya da “koridora” çıkan, kişinin şahsına ait kapısının bulunduğu yere konut denmektedir (Türkiye İstatistik Kurumu, 2010:344).

Türkiye’de konut sektörü üzerine son yıllarda çeşitli ilerlemeler, gelişimler söz konusu olmuştur. Bu gelişimler hane halkının konut üzerindeki sahipliğini ve satın aldığı konutun özelliklerini büyük ölçüde değişikliğe uğratmıştır. Bilhassa 2000 yıllarında inşa edilen binalar için “Yapı Denetim Kanunu ve “Deprem Yönetmeliği’nin” mecburi olmasından dolayı son yapıların daha emniyetli ve kaliteli bir yapıya sahip olmasını sağlamıştır (Özlük, 2015:15). Ülkemizde konut pazarı hem özel hem de kamu sektörü tarafından iki koldan yürütülmektedir. Konut pazarına özel sektör, “konut yapı kooperatifleri, yap-satçılar ve gayrimenkul şirketleri” aracılığıyla katkıda bulunmaktadır. Kamu sektörü eliyle ise TOKİ olarak bilinen “Toplu Konut İdaresi “ aracılığıyla konut pazarına destek verilmektedir (Odabaş:2011:28).16 Şubat 2016 tarihi itibarıyla TOKİ etkinlikler özetini çıkardığımızda;

81 ilimizde 794 bin 352 adet konut üretimi gerçekleşmiş ve hala da gerçekleşmektedir. TOKİ’nin konut üretiminde bulunduğu alt başlıkları incelediğimizde “

Sosyal Konut Üretimi”675 bin 491 adet, Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri adı altında 109 bin 469 adet, ihalesinin devam ettiği konut ise 11 bin 782 adet şeklinde sıralanmaktadır (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2017).

Tablo 1.2. TOKİ Sosyal Konut Üretimi Dağılımı

	Adet	Yüzde Oranı
Dar ve Orta Gelir Grup	350, 458	44, 65%
Gecekondu Dönüşüm	131, 363	16, 73%
Alt-Yoksul Gelir Grup	150, 189	19, 13%
Afet Konutu Uygulaması	37, 734	4, 81%
Tarım Köy Uygulaması	5, 747	0, 73%

Kaynak:Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2017.

Yukarıdaki tabloda ise dar gelirli grubuna girenlere hizmet eden hususi olarak yapılan ucuz konut olarak tanımı yapılan “Sosyal Konut” üretiminin hangi amaçlarla yapıldığını yüzdesel oranları ile gösterilmektedir.

Tablo 1.3. Türkiye’de Tahmini Konut Stoku

Konut Stoku	
2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire (Bin Adet)	16, 236
2002-2014 yılları arasında iskan belgesi alan toplam daire (Bin Adet)	5, 219

Kaynak: GYODER, 2016a.

Ülkemizde 2000 yılı için yapılan Devlet İstatistik Enstitüsü sayımında 16 bin 236 adet konut stoku belirlenmiştir. 2002-2014 yapı kullanım izni olan toplam daire ise 5 bin 219 adettir. Ülkemizde konut piyasası içerisinde yer alan en mühim sorun konut stok sayısının azlığı değil kalitatif açıdan yetersiz ve ruhsatı olmayan binaların çok olması, hızlı ve plansız kentleşmenin bir neticesi olan gecekondulaşmanın artış göstermesi de sorunların baş edilemez bir hal almasına sebep olmuştur. Yine konut piyasasında şiddetli büyümeye karşı yaşanan bu gelişmelerin toplumun geneli üzerine dağıtılamaması da konut sektörü için önemli bir sorun teşkil etmektedir (Özlük: 2015, 15-17).

Gayrimenkul sektörü içerisinde yer alan bileşkelerden en mühimi olan konutun satışları öteki gayrimenkul mallarına göre “sosyal” ve “ekonomik” açıdan farklı bir etki yaratmaktadır. Taşınmaz sektöründe en büyük paya sahip konut piyasası içerisindeki değişimi ifade edebilmek için konut satışlarında yaşanan gelişim önemli bir veri kaynağıdır (Coşkun, 2015:50). Konutun satışları birçok faktörden etki altına giren, dalgalanan bir seyir izleyen bir yapısı söz konusudur. Ekonomik gelişmelerin yanında yatırımcının ya da

tüketicinin davranışına bağlı değişimler de konut satışlarını etkileyebilmektedir. Fakat konut satışlarında tüketicilerin ya da yatırımcıların satın alma güdüsünün kesin bir karara dönüşmesine etki eden en güçlü değişkenler “fiyat”, “borçlanma oranı”, “faiz oranı”, “risk” ve “belirsizliktir” (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:89).

Tablo 1.4. Konut Satış Türlerine Göre Konut Satış Adetleri

	İlk Satış	İkinci El	Toplam	İpotekli
Ç3'14	141.240	165.271	306.511	109.394
Ç4'14	158.471	175.623	334.094	114.489
2014 Top.	541.554	623.827	1.165.381	389.689
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Top.	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297

Kaynak: GYODER, 2016a.

Eylül'16 tarihinde 108 bin 918 adet konut satışının gerçekleşmiştir. Eylül'16 dönemi ile daha önceki dönemin aynı ayı karşılaştırıldığında hem ilk defa satışının olduğu konut için (konut üreticileri vasıtasıyla bir konutun ilk kez satılması) hem de ikinci el konutun satışı için (sıfır konutu satın alan kimsenin bu konutu yine bir başka kimseye satışı) sayıca artışı söz konusudur (GYODER, 2016a). Buna göre 2016 Eylül ayı için 2015 Eylül ayına kıyasla yüzde 17, 8 rakamında artış göstermesi dikkat çekicidir. Bu konut satışları oranları içerisinde İstanbul ilimize yapılan 17 bin 040 adet yapılan konut satışının önemi çok büyüktür. İpotekli konut satışlarını irdelediğimizde 2016 Eylül ayında 2015 Eylül ayına oranla yüzde 46, 7 oranı ile yükselişte olması göze çarpmaktadır. Bununla birlikte ipotekli konut satışlarının toplam konut satışlarına katkısı yüzde 38, 6 oranında olmuştur. İl bazında baktığımızda ise ipotekli konut satışlarının en çok olduğu ilimiz 7 bin 310 adet konut satışıyla ve yüzde 17, 4 rakamı ile İstanbul'dur. Toplam konut satışları içerisinde ise ipotekli konut satışının etkisinin en büyük olduğu ilimiz ise yüzde 53, 8 oranıyla Ardahan olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016d).

Ülkemizde gayrimenkul sektörü içerisinde mevsimin etkisine bağlı olarak dalgalanmalar görülmektedir. Genel olarak baktığımızda kış ayları itibariyle konut satışları ve kiralarında gerileme söz konusudur. Yılın diğer döneminde ise tamamen tersi hal görülmektedir. Diğer satış türü grubunda gözlemlenen kararlı artışın sebebi kendilerinin

gereken para ve kredi sağlaması ve “ölçek” büyüklüğünü kullanarak daha az maliyete sahip kredi temin edebilmeleridir. “İpotekli konut” satışları için faiz oranlarına bakılarak ileriki zaman diliminde risk ve belirsizlik algısının azlığı ve çokluğu ehemmiyet oluşturmaktadır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:90).

Konut satışlarını incelediğimizde 2015 yılı içerisinde 2014 yılına göre %10, 6 oranında bir artışın varlığı söz konusudur. 2015 yılı konut satışlarına iller bazında baktığımızda ise “İstanbul 239.767” ile yüzde 18, 6 oranıyla pastanın en büyük payını elinde bulundururken “Ankara 146.537” ile yüzde 11, 4 oranıyla ikinci sırada ve “İzmir 77.796” ile de yüzde 6 oranıyla üçüncü sırada yer almaktadır. Pastanın en küçük kısmına sahip olan ilimiz ise “139 konut “ ile Hakkâri olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016d).

Ülkemiz geneline göre 2016 Ocak ayı itibariyle incelediğimizde 2015 yılı Ocak ayı karşılaştırması yapıldığında yüzde 1, 9 oranı ile konut satışları azalış seyir ederek 84.556 adet ile sınırlı kalmıştır. İller bazında ise “İstanbul 15.526” ile yüzde 18, 4 oranına sahipken “Ankara 9, 012” ile yüzde 10, 7 ve “İzmir 5.243” ile yüzde 6, 2 oranında konut satışı yaşanmıştır. Konut satışı sayılarında son sıralarda yer alan illerimiz “Hakkâri, Ardahan ve Şırnak” olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016e).

Öte yandan ülkemizdeki ipotekli konut satışlarını incelediğimizde 2016 yılı Ocak ayı itibariyle daha önceki döneme göre yüzde 19, 9 oranında azalışla 26.584 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarının toplamı içerisinde ipotekli satışın almış olduğu pay ise yüzde 31, 4 olmuştur. Bu pay içerisinde yani konut satışlarının toplamı içerisinde yer alan ipotekli konut satışının ilk sırada bulunduğu ilimiz ise Artvin olmuştur (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:91).

Gayrimenkul sektörünün önemli bir alt dalı olan konut piyasası içerisinde yer alan önemli konulardan biri de yabancılara yapılan taşınmaz satışlarıdır. Bu konuyla ilgili olarak “6302” sayılı “Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” tasarısı 18.06.2012 tarihli “28296 sayılı resmi gazetede” yayınlanmıştır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:93). Ülkemizde nitelikli konut açığı ve demografik yapıda gerçekleşen değişimler ulusal konut yatırımcılarının yanı sıra yabancı girişimcileri de çekebilmek için pek çok çalışma yapılmıştır. Öte yandan bu çalışmalar yalnızca konut yatırımları için değil değişen ve gelişim gösteren ticaret hacmiyle birlikte Ofis, Otel, AVM, Lojistik ve Gayrimenkul

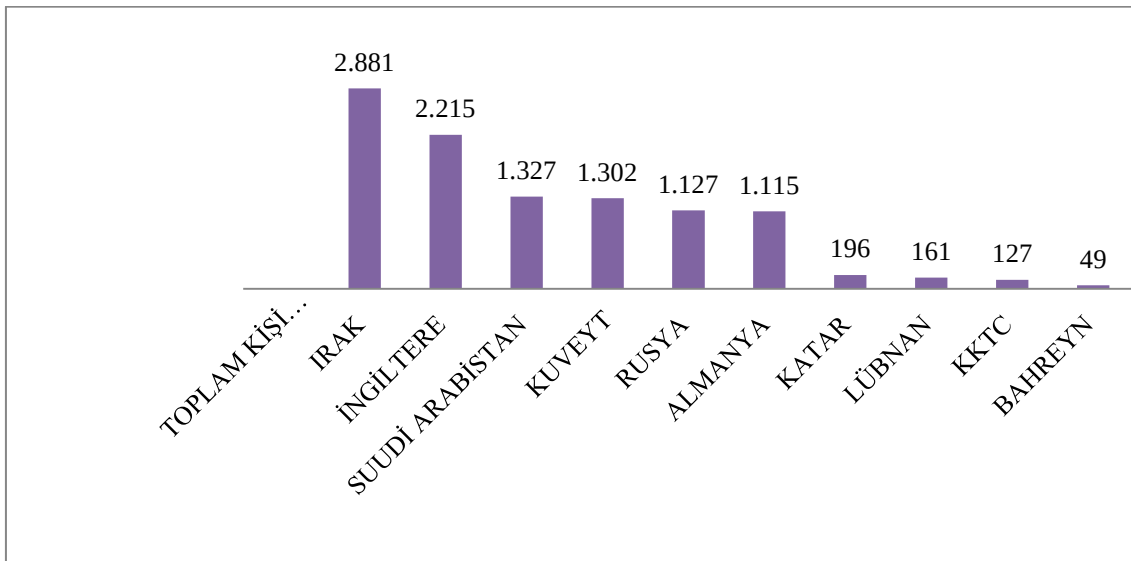
Yatırım Ortaklıkları gibi alanlardaki yabancı taşınmaz yatırımlarını da kapsamaktadır (Coşkun, 2015:18).

Tablo 1.5.Ülkemizi Taşınmaz Yatırımlarında Tercih Eden İlk 10 Ülke (2016 İlk 9 Ay)

Almanya	599 Bin Metrekare
Suudi Arabistan	564 Bin Metrekare
İngiltere	519 Bin Metrekare
Kuveyt	386 Bin Metrekare
Irak	215 Bin Metrekare
Lübnan	175 Bin Metrekare
Rusya	158 Bin Metrekare
KKTC	123 Bin Metrekare
Bahreyn	112 Bin Metrekare
Katar	109 Bin Metrekare

Kaynak: GYODER, 2016a.

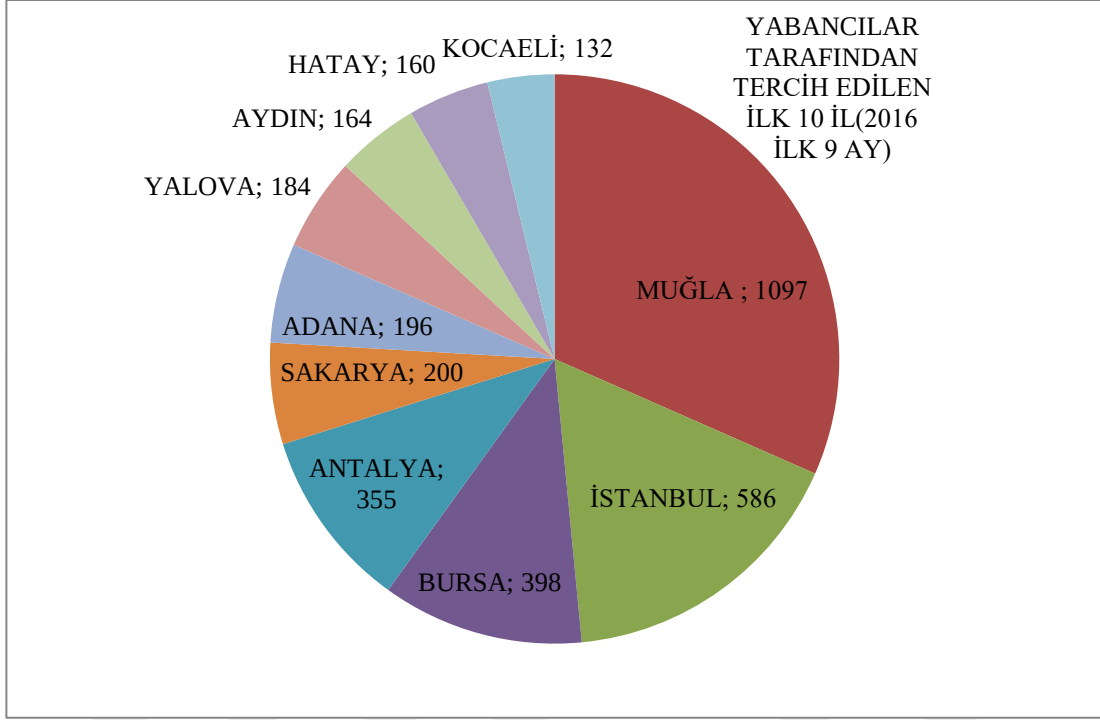
Ülkemize taşınmaz yatırımlarında 2016 yılı “Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü” dâhilinde baktığımızda ilk sırada yer alan ülke Almanya olmuştur. 2015 yılında ise ülkemize taşınmaz yatırımlarında bulunan yabancı ülkeler sıralamasında 850.000 m² ile Suudi Arabistan ilk sırada yer alıp ardından sırasıyla İngiltere, Kuveyt, Katar, Almanya, ABD, Irak, Rusya, Yemen ve Bae şeklinde sıralama gerçekleşmiştir. Bu tabloda 2015 yılında 5. sırada yer alan Almanya’nın 2016 yılının aynı döneminde taşınmaz yatırımlarında ilk sıraya yerleşmesi dikkat çekmektedir. Bununla birlikte 2015 yılında 164 bin m² ile 7. sırada bulunan Irak 2016 yılı için 215 bin m² 5. yabancı ülke olarak sıralamada yerini almıştır.



Kaynak: GYODER, 2016a.

Grafik 1.1. 2016 Yılı (İlk 9 Ay) Taşınmaz Yatırımlarında Bulunan Yabancı Toplam Kişi Adeti

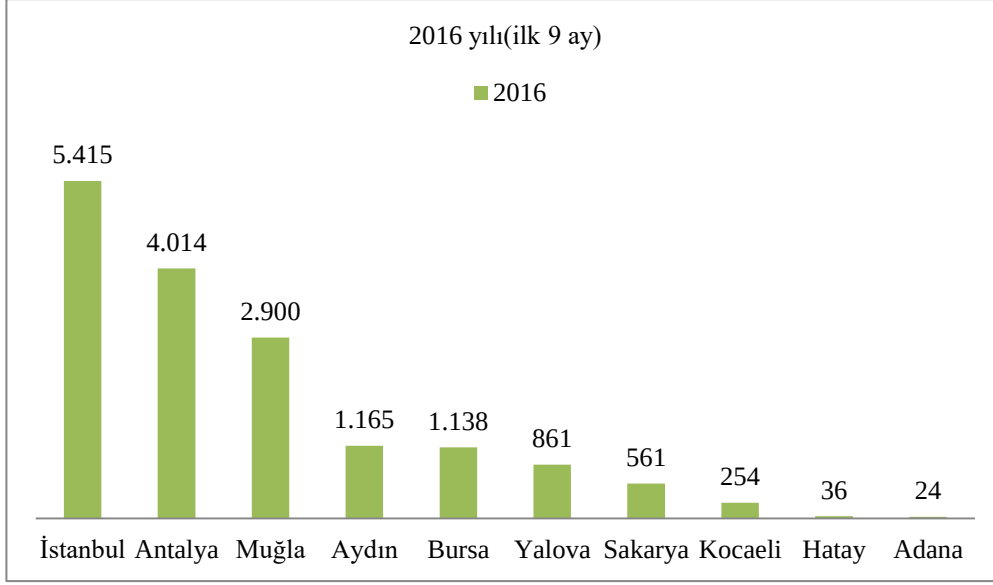
Grafikte yabancı taşınmaz yatırımlarında 2016 yılı toplam kişi âdeti olarak incelediğimizde alan olarak sıralamada 5. olan Irak'ın kişi sayısında birinci olduğunu görmekteyiz. 2015 yılında ise yine Irak'ın toplam kişi âdeti kapsamında ilk sırada yer alıp ardından İngiltere'nin gelmektedir.



Kaynak: GYODER, 2016a.

Grafik 1.2. Ülkemizde Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl (2016 Yılı İlk 9 Ay)

Yukarıdaki grafikte 2016 yılı (toplam hisseye isabet eden yüzölçümü bin m²) için yabancı taşınmaz yatırımlarında tercih edilen ilk on il yer almaktadır. GYODER verilerine dayanarak 2015 yılı aynı dönem için kıyaslama yapıldığında yabancıların taşınmaz yatırımlarında tercihte bulunduğu ilk sıradaki ilimizin 675 bin m² ile İstanbul olup hemen ardından Muğla gelmektedir.



Kaynak: GYODER, 2016a.

Grafik 1.3. Yabancıların Taşınmaz Yatırımlarında İl Bazında 2016 Yılı (İlk 9 Ay) Toplam Kişi Adeti

Grafikte yabancı taşınmaz satışına dair iller yer almaktadır. Buna göre toplam kişi âdeti 19.623'tür. Yabancı taşınmaz yatırımları vasıtasıyla toplam birey sayısında gerçekleşen artışa bakıldığında 2016 yılının 2015 yılına nazaran daha yüksek olduğu görülmektedir. Öte yandan 2016 yılında yabancı taşınmaz satışlarını analiz ettiğimizde Muğla alan bakımından İstanbul ilimizi geride bırakarak ilk sıraya yerleşmiştir. Fakat İstanbul 2016 yabancı taşınmaz yatırımlarında kişi sayısında Muğla'nın önünde yer almıştır.

Gayrimenkul sektöründe yer alan fiyatlandırma süreci, özellikle emlak piyasası içerisinde kendilerine yer edinen finansal ekonomistlerin ilgi alanına giren bir konudur. Zira gayrimenkullerin fiyatlarında gerçekleşen dalgalanmalar ya da belirsizlikler taşınmazlara ilişkin yatırım harcamalarını aynı ölçüde etkisi altına almaktadır (Titman, 2014:1).

Ülkemizde konut fiyatlarıyla bağlantılı iki önemli büyük gösterge vardır. Bunlar TCMB ve REIDIN¹ tarafından açıklanan konut fiyat endeksleridir. TCMB tarafından ilan edilen fiyat endekslerinde, “bireysel konut” kredilerinin kullanımı esnasında hazır hale getirilen değerlendirme raporları baz alınırken; REIDIN talep edilen ikinci el satış ve kirayı, yeni konutları geliştiren fiyatları esas almaktadır. İki göstergenin de metotları birbirinden ayrı olduğu için ikisi arasında mukayese yapabilmek mümkün olmamaktadır. Bu sebeple iki belirtilen konut fiyat endekslerini tek başına ayrı bir şekilde değerlendirmemiz gerekecektir

¹REIDIN, gelişmekte olan ülkelere odaklanan lider gayrimenkul bilgi şirketidir.

(Cushman & Wakefield, 2016a). Konutların fiyatları erişilebilir fiyat, konut talebi ve arzında yaşanan dalgalanmalar yolu ile konut pazarını etki altında bırakmaktadır (Coşkun, 2016:57). Konut fiyatlarında gerçekleşen gelişmelerin takibi iktisadi etkinliklerin öngörülmesi için önemi büyüktür (Mutluer, 2008:241).

Tablo 1.6. Konut Fiyatlarında Görülen Nominal Artış Oranları

	2. El Konut Fiyat		Yeni Konut Fiyat		Kira
	TCMB	REIDIN	TCMB	REIDIN	REIDIN
2010	3, 6%	2, 7%	4, 0%	5, 3%	2, 4%
2011	11, 3%	7, 8%	10, 3%	9, 9%	6, 2%
2012	11, 5%	17, 4%	12, 5%	9, 8%	15, 8%
2013	13, 8%	13, 6%	12, 7%	13, 6%	8, 0%
2014	16, 1%	16, 9%	15, 6%	5, 6%	15, 5%
2015	18, 4%	22, 2%	15, 6%	9, 4%	19, 7%
2016 1.Ç.	15, 3%	25, 6%	13, 5%	8, 5%	24, 2%

Kaynak: Cushman & Wakefield, 2016a.

Yukarıdaki tablo incelendiğinde iki göstergede de 2010 yılından sonra benzeri bir şekilde seyir izlediğini ve konut fiyatlarında kesintisiz artışın varlığı söz konusudur. Özellikle 2013 yılından sonra ikinci el konut fiyatlarında gerçekleşen artış sıfır yani yeni konut fiyatlarındaki artıştan daha fazla olduğu görülmektedir.

Hane halkının sahip olduğu konut onun için genel itibarıyla en büyük yatırım kaynağıdır. Değerinin konut fiyatlarına bağlı bulunan varlıklar nedeniyle finansal araçlar için de gayrimenkul sektörü içerisinde değişim gösteren fiyat kavramı önemlidir. Konutların fiyat davranışlarında gerçekleşen artı ya da eksi yönlü bir hareket yalnızca gayrimenkul piyasasında yer alan bireylerin yatırım yapma eylemini değil aynı zamanda finansal kurumların performansını da etkilemektedir. Bu sebeple gayrimenkul sektöründe fiyat ve finansal istikrar üzerinde sürdürülebilirliğin sağlanması ekonominin içerisinde yer alan her bir aktör için çok büyük öneme sahiptir. Bu konuda başarı sağlanabilmesi için merkez bankaları kilit önemdedir (Tsatsaronis and Zhu, 2004:65).

Ülkemizde konut piyasası içerisinde gerçekleşen konut fiyatlarındaki değişimi izleyebilmek için “tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi” kullanılarak hesap edilen konut fiyat endeksi (2010=100) 2016 Mart ayı baz alındığında daha önceki ay ile karşılaştırıldığında %1, 09 oranında artış göstererek “206, 18” düzeyine yükselmiştir. 2015 Mart ayı ile yan yana getirip incelediğimizde ise KFE’nin %15, 33 oranı ile artan bir seyir izlediği görülmektedir. Konutların metrekare birim fiyatı ise 2015 Mart ayı içerisinde “1569, 63

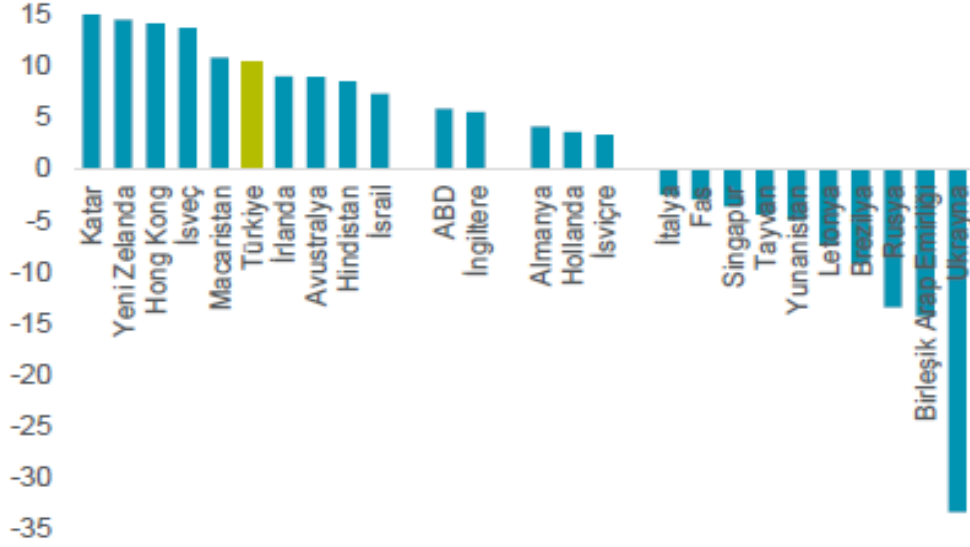
TL/m² “ ve 2016 Mart ayında ise “1774, 34 TL/m²” şeklinde oluşmuştur (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2016:3).

2016 Eylül tarihi itibarıyla REIDIN’e göre ülkemizde satılık konut fiyat endeksi rakamlarında 2016 Ağustos ayı ile kıyaslandığında yüzde 0, 26 oranında bir artış olmuştur. Ayrıca 2015 Eylül ve 2016 Eylül tarihleri kıyaslandığında ise yüzde 11, 45 bir yükseliş olduğu görülmektedir. Ülkemiz kiralık konut fiyat endeksi rakamlarını incelediğimizde 2016 Eylül tarihinde 2016 Ağustos ayına göre yüzde 0, 33 oranında artış yaşanmıştır. Eylül’16 ve Eylül’15 tarihlerini kıyaslandığında yüzde 12, 76 oranında bir artış gerçekleştirmiştir. (REIDIN, 2016:5). Bununla beraber 2015 yılının Ocak- Aralık ayları ile 2016 yılının Haziran ayına kadarki zaman zarfında “Yeni Konut Fiyat Endeksinde” sürekli olarak bir artış söz konusudur. Fakat 2016 Haziran ayından Eylül ayına kadar küçük düşüşlerin olduğu da görülmektedir (GYODER, 2016a).

Üç büyük ilimiz olan İstanbul, Ankara ve İzmir de ise konut fiyat endeksinde gerçekleşen gelişmeleri takip ettiğimizde 2016 Ağustos ayı için İstanbul %1, 22, Ankara %0, 19 ve İzmir ise %1, 95 oranları ile artan bir yapıya bürünmüştür. Daha önceki dönemin aynı ayı için karşılaştırıldığında İstanbul’da %19, 57, Ankara’da %9, 87 ve İzmir’de ise %16, 69 oranlarında artış söz konusudur (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2016:2).

2016 Mart ayında ise konut fiyat endeksindeki en şiddetli değişim gösteren %22, 35 oranıyla “TR32” olarak bilinen “Güney Ege Bölgesi (Aydın, Denizli, Muğla)” olmuştur. Akabinde “TR22” adlandırılan “Güney Marmara Bölgesi (Balıkesir ve Çanakkale)” %21, 77 oranıyla konut fiyat endeksinde değişim göstermiştir. Bunun tam tersine konut fiyat endeksinin en sakin seyir ettiği bölge ise %3, 03 oranı ile “TRC1 bölgesi (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep)” olmuştur (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2016:3).

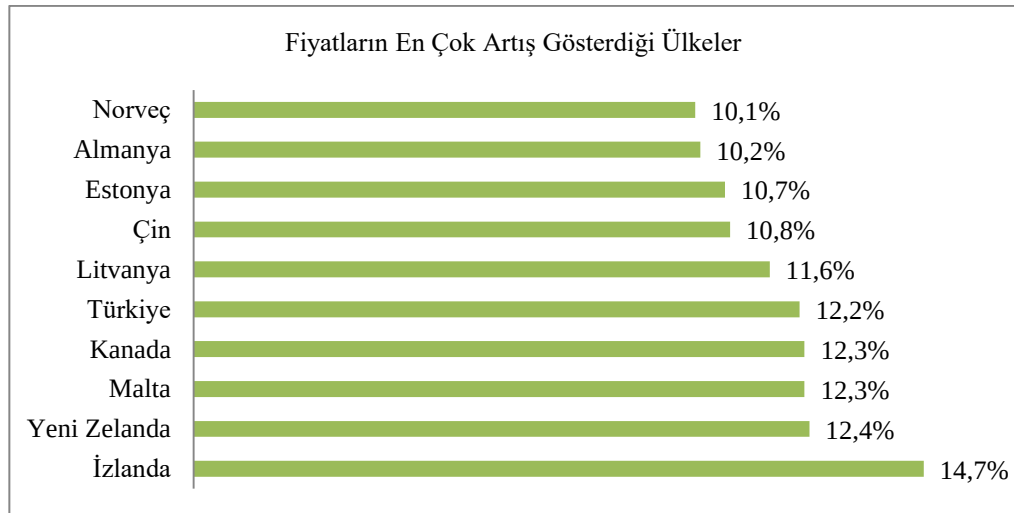
Diğer yandan Uluslararası Para Fonu’nun raporları doğrultusunda 2015 yılı sonu sayılmak üzere yıllık olarak esas alındığında en çok konut fiyat artışının gerçekleştiği ülkelerin sıralamasında ülkemiz altıncı sırada bulunmaktadır.



Kaynak: Cushman & Wakefield, 2016a.

Şekil 1.1. Ülkeler Arası Küresel Fiyat Artışlarında Görülen Artışının Karşılaştırması

Yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere “Katar, Yeni Zelanda, Hong Kong”, İsveç ve Macaristan konut fiyat artışı başlıklı konuda ilk 5 sırayı paylaşmışlardır. Yine aynı rapora göre Türkiye’nin konut kredisi pazarın geçen 5 yıl içerisinde hemen hemen üç kat büyümüştür. Ancak konut kredilerinin gayri safi yurt içi hâsıla içindeki payı ise yalnızca yüzde 6 civarında bulunmaktadır. Bu oran gelişmiş ülkelerle mukayese edildiğinde yetersiz bir orandır (Cushman & Wakefield, 2016a)



Kaynak: <http://evdenhaberler.com/dunyada-konut-fiyatlari-en-cok-hangi-ulkede-artti-turkiye-listede-kacinci/>,
Erişim Tarihi:30.03.2017.

Grafik 1.4. 2016 Yılı İkinci Çeyreği Küresel Konut Fiyat Artışı

Yukarıdaki grafiğe baktığımızda İngiltere kaynaklı global Gayrimenkul şirketlerinden biri olan Knight Frank tarafından 2016 yılında yayınlanan raporda Dünya üzerinde konut fiyatlarının en çok artış gösteren ülkelerin listesi yer almaktadır. Buna göre bu listede başı çeken ülke İzlanda'dır. Ülkemiz ise konut fiyatları yüzde 12, 2 oranda artış göstermiştir (<http://evdenhaberler.com/dunyada-konut-fiyatlari-en-cok-hangi-ulkede-artti-turkiye-listede-kacinci/>, Erişim Tarihi:30.03.2017).

1.3.2. Arsa ve Arazi Sektörü

Gayrimenkul Sektörü içerisinde yer alan en önemli alt başlıklarından biri de arsa ve arazi sektörü olmaktadır. Zira gayrimenkulleri oluşturan yapıların her biri arsa ya da arazilerin üzerine inşaa edilmektedir. Arazilerin kullanımı ülkemizde genel itibariyle “tarım alanı” şeklinde olmaktadır. (Kalender, 2013:31). Araziler, taşınmaz mülklerin temel bileşeni niteliğindedir. Bir araziye sahip olan kişiler aşağıda belirtilen haklara sahip olmaktadır.

- ✓ Yerleşim hakkına
- ✓ Satış hakkına
- ✓ İpotek hakkına
- ✓ Sahipliğini miras yolu ile bir başkasına devretme haklarıdır (Jhavar, 2016:51).

Üstünde tarım yapılan araziler “imar parselleri” olmaması nedeniyle üzerlerinde ruhsatlı binaların varlığı söz konusu değildir. Bu tarım alanları “bağ, bahçe, tarla, zeytinlik” gibi çeşitli isimlere sahiptir. Fakat bahsi geçen tarım alanları zaman geçtikçe yapılaşmanın koşullarını oluşturabilir ve bu halde tarım arazisinin niteliği değişip “arsa” özelliğini döneşebilirler. Arsa ve araziler, gayrimenkul sektörü içerisinde önemli bir yatırım aracı olup gayrimenkul sektörü denilince ilk akla gelen konut sektörünün de temelini oluşturmaktadır. Ayrıca arsa ve arazilerde gerçekleşen fiyat artışları (sonradan yapılan köprü, havalimanı vs. etkisiyle) sonucunda arsa ya da arazilerin üzerine inşa edilen gayrimenkullerin fiyatlarını da otomatik olarak etkilemektedir. Dolayısıyla arsa ve arazilerde gerçekleşen değişiklikler gayrimenkul sektörünün merkezini oluşturmaktadır (Ülger ve Ülger, 2013:2-6).

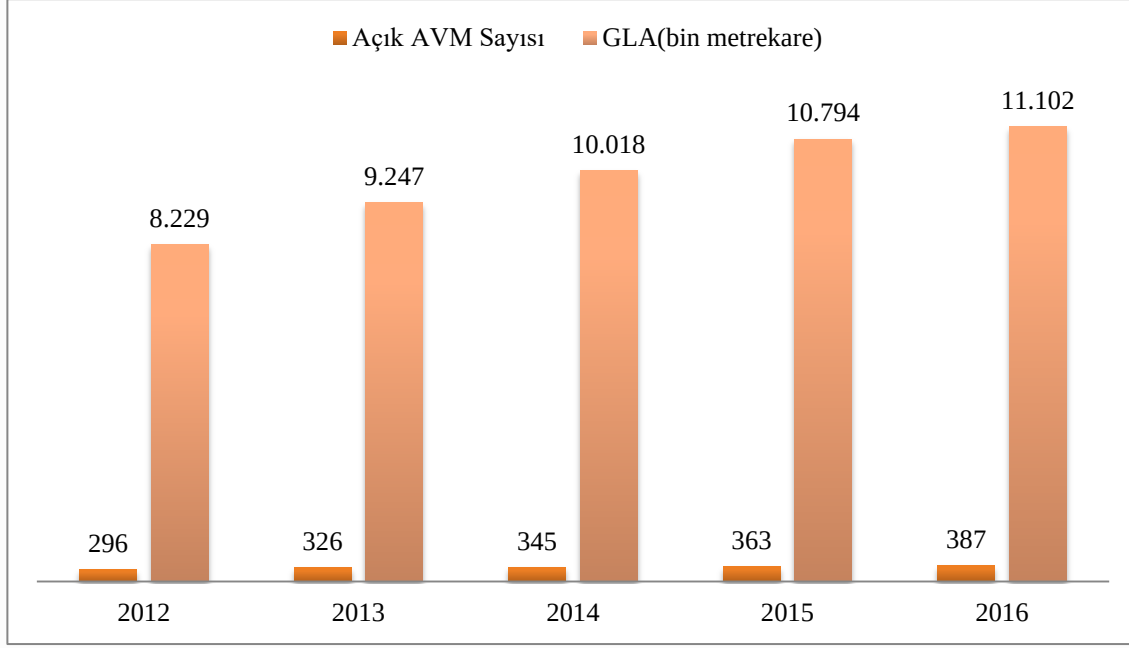
1.3.3. Sanayi Sektörü

Birbirleriyle iş birlik içerisinde üretimde bulunan “orta ve küçük işletmelerin” aynı altyapı hizmetlerinden faydalanan “standart” fabrika binalarına organize sanayi bölgeleri denilmektedir (Aslan, 2007:3). Ülkemizde sanayi tesisleri genel itibariyle Organize Sanayi Bölgeleri içerisinde kurulması teşvik edilmektedir. Fakat aşağıdaki tabloda görüleceği üzere sanayi tesisleri özellikli olarak “İstanbul, Trakya Bölgesi”, Ankara, İzmir gibi bölgelerinde yaygın bir şekilde tarım arazileri üzerinde bulunmaktadır (Kalender, 2013:34). Kısaca Küçük Sanayi Sitelerinin tanımının yapılması gerekirse farklı iş alanlarında üretimi sağlayacak olan küçük sanayi gruplarının iş kapsamı gereğince tüm işlevleri yerine getirebilecekleri ve “şehir imar” planları doğrultusunda seçimi yapılan arazilerin üstünde tüm “altyapı ve üstyapı” tesisleriyle inşası yapılan “küçük sanayi işletmeleri” topluluğuna Küçük Sanayi Siteleri denilmektedir (Aslan, 2007:11).

Türkiye’de sanayi tesislerine dair sayısal olarak tam bilgiye ulaşılamamakla beraber sanayi elektriği kullanan abone sayısına baktığımızda gayrimenkul sektörünün içinde sayısal olarak sanayi tesisleri hakkında bilgi edinmemiz mümkün olabilmektedir (Kalender, 2013:34).

1.3.4. AVM Sektörü

GYODER’e göre, en az “5000” metrekare üzerinde kiralanabilir alanı olan ve en az “15 bağımsız” bölümden oluşan ortak yönetim anlayışına sahip, örgütlenmiş olan alış-veriş alanı şeklinde adlandırılan gayrimenkuller Alışveriş Merkezi (AVM) olarak tanımlanmaktadır (GYODER, 2016b). Türkiye’de 2000’li yıllar itibariyle ortaya çıkan ve gün geçtikçe sayıca artış gösteren AVM’ler “perakende” sektörü içerisinde kilit noktayı oluşturan bir alan haline gelmiştir (Kalender, 2013:35). Günümüzde toplumun gündelik hayatının merkezine yerleşen, kişilerin yeme ve içme, alışveriş yapma, eğlenme, spor yapma vs. tüm etkinliklerini aynı alan içerisinde yapabilmelerini sağlayan AVM’ler bugün şehir merkezlerimizde öylesine yaygın durumdaki artık yürüyerek dahi bir diğer AVM’ye geçilebilmektedir (Duman, 2014:5-6).



Kaynak: GYODER, 2016a.

Grafik 1.5. Ülkemizde Yıllar İtibariyle Açılış Yapan AVM ve GLA2 Adetleri

Türkiye’de şehir merkezlerinde artan bir seyir izleyen alışveriş merkezleri çılgınlığı için henüz azalan marjinal fayda yasasının tesiri görülmemektedir. Dolayısıyla AVM’ler insanlar için hala tüketim cenneti olarak varlığını sürdürüp sayıca daha fazla artış göstermektedir (Duman, 2014:7).

Cushman & Wakefield’in hazırlamış olduğu “Türkiye Pazar Analizleri” raporuna göre, ülkemizde 2016 yılı Şubat ayı içerisinde “AVM ziyaretçi sayısı endeksi” ile 2015 yılının aynı dönemi karşılaştırıldığında yüzde 3, 9 oranında artış görülürken; sözü edilen dönem içerisinde “AVM ciro” endeksinde ise yüzde 14, 8 oranda bir artış gözlenmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu’nun vermiş olduğu bilgiler ışığında 2016 yılı Şubat ayında “perakende” satışlarında yıllık olarak yüzde 7, 9 oranında artmıştır. 2016 yılı ülkemiz AVM sektörü açısından piyasaya genel olarak bakıldığında, 2016 ve 2017 yıllarında inşaatı devam eden yeni AVM arzı açısından Avrupa’da ikinci sırada yer almaktayız. Ancak Türk Lirasında gözlemlenen değer kaybı ve enflasyonda görülen artış vs. bazı risk olarak nitelenen faktörler nedeniyle yatırım talebinde düşüş yaşanmıştır (Cushman & Wakefield, 2016b).

² GLA, AVM brüt kiralanabilir alanıdır.

Tablo 1.7. Ülkemizde Birincil Perakende Kira Fiyatları (Mart-2016)

	ABD \$	€
Ana Cadde Mağazaları	Metrekare/Ay	Metrekare/Yıl
İstanbul	275	2.980
İzmir	140	1.517
Ankara	170	1.842

Kaynak: Cushman & Wakefield, 2016b.

Yukarıdaki tabloda ülkemizin üç büyük şehrindeki AVM arazilerinin m2 başına senelik ortalama kiralari (Mart 2016) yer almaktadır. Ülkemizde insanlar kamusal alanlarda “(kent meydanları, sokaklar)” alış-veriş yapmak yerine kapalı ve daha güvenilir bulunduğu AVM’ler ile dünya global değişime ayak uydurabilip mekansal olarak yakaladığı popülariteyi kullanmaktadır. Buna bağılı olarak giderek sayısal olarak artış gösteren AVM’ler ile üzerinde inşaatının başlatıldığı araziler dolayısıyla her geçen gün AVM kavramı gayrimenkul sektörü içerisinde anlamına daha da güç katmaktadır (Saygın, 2006:101-102).

1.3.5. Ticari İş Yerleri ve Depo Sektörü

Vergi Usul Kanunu 156’ncı maddesi gereğince “ *Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; [...] gibi ticari, sınai zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir*” (VUK, md.156). İş yerine örnekler aşağıda tabloda özet olarak gösterilmiştir.

Tablo 1.8. İş Yeri Tanımının İçerisine Giren Kavramlar

Mağaza	Tarla
Yazıhane	Bağ
İdarehane	Bahçe
Muayenehane	Çiftlik
İmalathane	Hayvancılık
Şube	Dalyan
Depo	Voli Mahalleleri
Otel	Madenler
Kahvehane	Taş ocakları
Eğlence Yeri	İnşaat Şantiyesi
Spor Yerleri	Vapur Büfeleri

Kaynak: VUK, md.156.

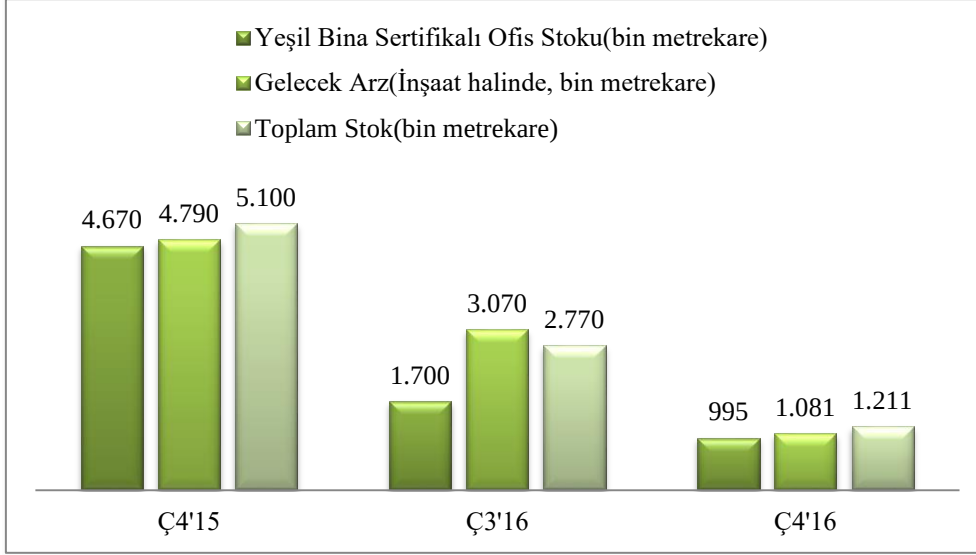
İş yeri kavramını kendi içerisinde “Ticari, sınai, tarımsal ve hizmet” iş yerleri şeklinde ayrı ayrı başlık altında ayrılmaktadır. Farklı başlıklar altında ayrılan iş yerleri kavramları ile hangi iş yerinin hangi başlık altına girdiğini anlamamız mümkün olmaktadır.

Örneğin, bir zincir market ve “toptan satış” mağazaları ticari iş yeri grubuna girmektedir. Bununla birlikte “fabrika” gibi sanayi işletmeleri sınai iş yeri sınıfına girmektedir. Buna karşın bir meyve bahçesi tarımsal iş yeri grubuna dâhil olur iken bir turizm işletmesi, muayenehane, sinema, tiyatro, kültür merkezi, gazino, diskotek gibi eğlence yerleri ise hizmet iş yerleri grubunda yer almaktadır (Barut, 1996:2-3).

Son yıllarda küreselleşme ile birlikte üretimin yanında hizmet sektörü de uluslararası bir kimlik kazanmıştır. Teknolojinin endüstrilerde dönüşüme yol açtığı yeniliklerden biri de gayrimenkul endüstrisidir. Ticari gayrimenkul endüstrisi “inşaat firmaları, aracı kurumlar, danışmanlık ve hizmet şirketleri, gayrimenkul finansman şirketleri ve yatırımcılar” ile birlikte çalışma sınırlarını genişletmiş ve uluslararası boyutta piyasalarda boy göstermeye devam etmektedir (Bardhan and Kroll, 2007:1).

Öte yandan ticari gayrimenkul sektörü içerisinde “ofis sektörü” ticari iş yerleri sonrasında gelen önemli kalemlerden biridir. Ofis piyasasını incelediğimizde genelde, ülkelerde “iş, ticaret, hizmet” merkezi mahiyetinde bulunan şehirler içerisinde yoğunlaştığı görülmektedir. Ülkemizde ofis piyasasının merkezini İstanbul oluşturmaktadır. Son yıllarda ise ofis piyasası olarak İstanbul’u İzmir ve Ankara takip etmektedir (Kalender, 2013:35).

Ülkemiz ofis pazarının mihenk taşıını oluşturan İstanbul ofis pazarında 2016 yılında kiralama işlemlerinde artan grafik göstermiştir. 2016 yılının birinci çeyreğinde ofis sektöründe “İstanbul 63.000 m2” yeni kiralama işlemleri gerçekleşmiş ve “Türk Hava Yolları 20.000 m2” olan bir bina ile mühim bir kiralama işlemine imza atmıştır. Bununla birlikte ofis pazarında gerçekleşmiş olan kiralama işlemlerine en çok konu olan “bankacılık, ilaç, tüketici ürün ve hizmetler” sektörleri olmuş ve bu sektörler 2016 birinci çeyrekte toplam “kiralama hacminin” yüzde 60’ına tekabül etmiştir. Yine bahsi geçen dönemde “67.000” metrekare yeni ofis arzıyla birlikte toplamda kiralanabilir olan alanın “795.000” metrekareye yükselmesini sağlamıştır. Ayrıca 2016 yılı birinci çeyrekte “Yapı Kredi Bankası, Allianz Sigorta’nın Yapı Kredi Plaza’daki 4.860” metrekare ofis yerini “21, 8 milyon ABD Doları” ödeneği ile satın alma eylemi gerçekleştirmiştir (Cushman & Wakefield, 2016b).



Kaynak: GYODER, 2016b.

Grafik 1.6. 2015-2016 Yıllarında İstanbul Ofis Sektöründeki Stok Sayısı

Yukarıdaki grafikten de yola çıkarak 2017 yılı Ocak ayı itibariyle ofis sektörü içerisinde stok sayısında artış söz konusudur. Özellikle olarak şehir merkezlerinde birbirinden farklı hizmete konu olan yeni ofis stoklarının artışı devamlılığını sürdürmektedir. Boşluk oranlarına ve kiralara dair gelişmeler ise bölge bazında değişiklik göstermektedir.

1.4. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünü Olumlu ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

1.4.1. Gayrimenkul Sektörünü Olumlu Etkileyen Faktörler

Ülkemizde demografik yapıda gerçekleşen sürekli artış, kentleşme politikaları, “üçüncü köprü” tasarısı, Enflasyon ve Yabancı Yatırımcılar için yapılan Karşılıklılık Yasası gibi gelişmeler gayrimenkul sektörünün canlı kalmasını sağlayan öğeler arasındadır (ATIG Yatırım Menkul Değerler, 2014:4).

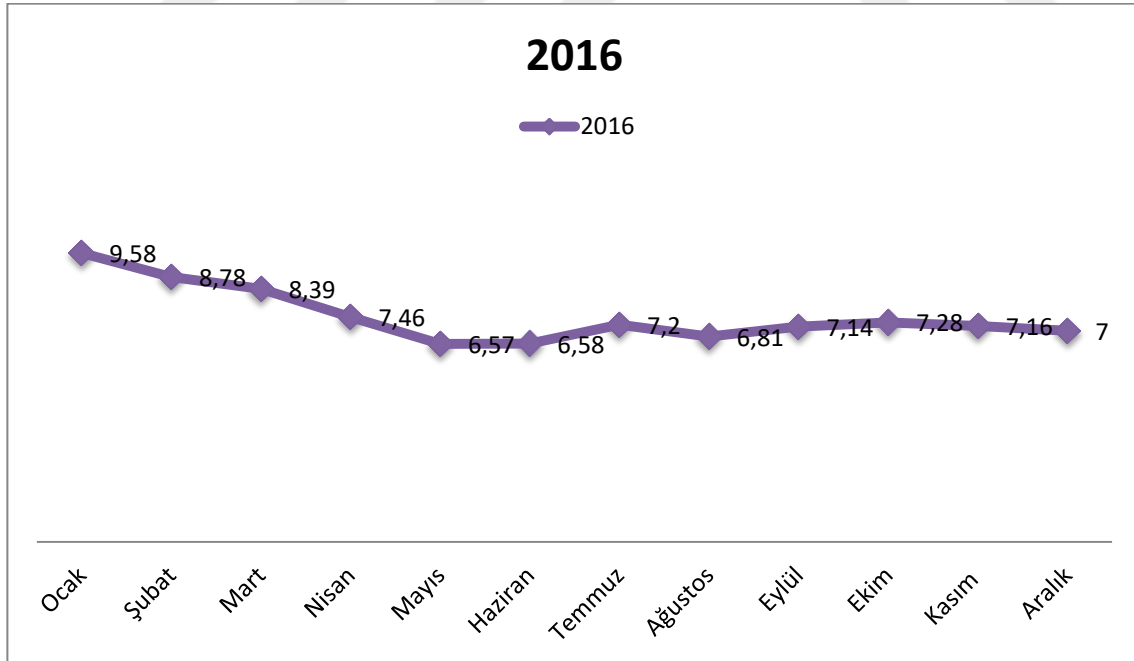
1.4.1.1. Enflasyon

Talep üzerinde bir değişiklik olmadan genel fiyatlar düzeyinin sürekli olarak yükseldiği ekonomik ve parasal süreci enflasyon kavramını ifade etmektedir. Yine paraşışkinliği olarak bildiğimiz enflasyon pazardaki sirkülasyon içerisinde bulunan para miktarının artışa geçerken yerli paranın değerinin azalış seyretmesi anlamına gelmektedir.

Enflasyon ve konut fiyatlarının doğru yönlü bir bağı olduğunu varsayılmaktadır (Odabaş, 2011:46). Zira konut yatırımcıları anaparalarının reel kıymetini güvenilir bir şekilde koruyabilmek için paraşışkinliğine karşı konut satın alımlarını gerçekleştirirler. Yapılan çalışmalara göre konut uzun vadede enflasyona karşı etkisiz eleman niteliğinde bulunan bir yatırım aracıdır (Öztürk ve Fitöz, 2009:24). Enflasyon kelimesinin anlam yükü ekonomik olarak belirsizliği yansıtmasına karşı, hane halkı açısından taşınmaz alımlarına yönelik güçlü bir yatırım seçeneği olarak kendisini göstermektedir (Trimbath ve Montoya, 2002:8-9).

Konutta artan fiyatlar, yaşam pahalılığındaki artan hızın üstünde ortaya çıkan artışlar, fiyatlar üzerindeki konjonktüre karşı konutun en olası yatırımın olduğu algısı oluşmasına sebep olur. Bu durum konut talebindeki yoğunluğun artışına katkıda bulunmaktadır (Odabaş, 2011:46-47).

Öte yandan yüksek enflasyonun etkilerini yaşayan bir ülkede yükselişe geçen faiz oranlarıyla birlikte konut talebi negatif yönde etkilemektedir. Fiyatlar genel seviyesindeki artış hane halkı gelirini azalttığı için alım gücü düşen bireylerin kiralık konut talebi de gerilemektedir (Durkaya, 2002:15).



Kaynak: GYODER, 2016b.

Grafik 1.7. 2016 Yılı İçin Enflasyon Dağılımı

Yukarıdaki grafiğe baktığımızda 2016 yılında gerçekleşen yıllık enflasyon verileri yer almaktadır. Görüldüğü gibi enflasyon oranları 2016 yılında %9, 58 ile başlayıp eylül ayına kadar zaman zaman azalan yer yer artan bir seyir izlemiştir.

1.4.1.2. Demografik yapı

Nüfusu oluşturan yapının ve bileşkelerin analizinin yapılması konut sektöründe konut talebinin gidişatının belirlenmesinde önemli bir faktördür. Gayrimenkul sektörüne yön veren demografik yapıyla bütünleşen unsurlar şunlardır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:67).

- ✓ Nüfus artışı
- ✓ Büyük kentlere taşınma
- ✓ Faktör gelirlerinin nüfusun karar sürecine tesiri
- ✓ Kentleşme politikaları
- ✓ Hane halkı yapısında gerçekleşen değişimlerdir.

Nüfusun yapısıyla ilgili özellikler ülke ekonomisini direkt olarak etkisi altına almaktadır. Türkiye nüfusunda genç ve enerjik nüfus yoğunluğunun var olması ekonomide verimliliği ve canlılığı sağlamaktadır. Bir ülkenin nüfus yapısının özellikleri “tüketime” dayanan sektörlerin çekirdeğini oluşturan etkenleridir. Nüfusun artışı gayrimenkul sektöründe talebin artmasını sağlayan en etkili öğelerden biridir.

Öte yandan az gelişmiş olan ülkelerin ciddi sorunlarının başında hızla artan nüfusa karşı konut açığının bulunması gelmektedir. Diğer bir ifadeyle artan nüfusla beraber konut ihtiyacı da ortaya çıkmaktadır (Özlük, 2015:69). Nüfusun yapısında gerçekleşen değişime dayanarak konut talebinin zikzak çizeceği savı evrensel olarak kabul gören bir saptamadır. İktisadi olayların özünde bulunan nüfus değişimleri taşınmaz talebine yön veren ana unsur olarak görülmektedir (Odabaş, 2011:55).

Bununla birlikte TÜİK 28 Ocak 2016 tarihli bilgilerine dayanarak ülkemizde 31 Aralık 2015 tarihi ile birlikte nüfus sayısı 78 milyon 741 bin 53 kişi olmuştur. Ülkemizdeki nüfusa baktığımızda ise 2015 yılı içerisinde geçmiş yıla göre “1 milyon 45 bin 149 kişi” artmıştır. Erkek nüfus oranı yüzde 50, 2 iken kadın nüfus oranı yüzde 49, 8’dir. Ülkemizde kilometrekare başına düşen kişi sayısında artış gözlenmektedir. Türkiye

nüfusunun yıllık nüfus artışını irdelediğimizde ise 2014 yılı için binde 13, 3 2015 yılı için binde 13, 4 oranına sahip olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016c).

Ayrıca ülkemize son birkaç yıldır yurt dışı kaynaklı göçlerde gelmektedir. Özellikle savaş halinde olan Suriye ve Irak gibi komşu ülkelerinde gelen kişi sayısının artması ile birlikte gayrimenkule olan ihtiyaç daha da artmıştır. Ülkemizde Suriye uyruklu “2 milyon 225 bin 147 kişinin” varlığı söz konusudur. Bahsi geçen sayının yaşanan savaş halinin devam etmesine paralel olarak gittikçe artan bir seyir izlediği görülmektedir. Nüfusta yaşanan bu hareketler Türk ekonomisi içerisinde birçok sektörü etkilemektedir. Özellikle de taşınmaz sektörünü etki altına almaktadır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:69). Örneğin her geçen gün sayıca artış gösteren mültecilerin doğu illerden ülkemizin mega kentlerine doğru göç etmesiyle buralarda konut kiralarda ve satın alımlarında gerçekleşen yükseliş eğilimi diğer şehirlerimize göre kıyasla daha yüksek oranlarda bir seyir izlemektedir (GYODER, 2016a).

1.4.1.3. Kentleşme oranı

Dünya üzerinde yaşayan insan sayısının yarıdan fazlası şehirde yaşamını sürdürmektedir. 20. Yüzyıl içerisinde oluşan yeni iş kolları ekonominin tarım sektöründen hizmet sektörüne doğru geçişine sebep olup kırsal nüfusun kentsel nüfusa dönüşmesine yol açmaktadır (İçellioğlu, 2013:3). Yaşam kalitesini artırmak için pek çok etken nedeniyle kır alanlarından kent alanlarına göç eden bireyler, şehir nüfusunun tabii nüfus artış hızının üstünde bir orana sahiptir (Ertürk ve Sam, 2011:18). Şehir alanlarının teknolojinin gelişim hızına ayak uydurması ile gayrimenkul sektörünün hem kantitatif hem de kalitatif açıdan gelişme göstermesi arasında doğru yönlü bir ilişki söz konusudur. Nüfus artış hızına paralel olarak konut açığının oluşmasının yanı sıra istihdam üzerindeki artış da daha çok ofis alanlarına olan ihtiyacı artırmaktadır (İçellioğlu, 2013:3). Bu sebeple kentsel alanlarının büyümesi gayrimenkul sektörünün önemini artırmaktadır (Açıkel, 2007:49).

Kentleşme ise toplumların endüstrileşme ve modernizasyona ulaşmalarına imkân tanıyan süreçlerin neticesi olarak mekân ve topluma ilişkin yaşamdaki değişimi açıklamaktadır. Kentleşme, kent alanlarında yapılan ekonomik, sosyal ve fiziksel değişiklikler şehrin yeniden üretimi için gerekli altyapıyı oluşturmaya karşın bu unsurlar kendi başlarına kentin tekrardan yapılanmasında kapsamlı bir tanım oluşturmazlar (Roberts, Sykes& Granger, 2000). Bununla birlikte kentleşme yalnızca kır nüfusunun kent nüfusuna

göç etmesini belirten bir olgu olmayıp aynı zamanda “ekonomik, sosyal, politik, kültürel ve ideolojik” içerikli paketleri barındıran bir süreçtir (Özlük, 2015:65). Türkiye’de kırdan kente göç halen devam etmekte ve yüzde 78 oranında yaklaşık 60 milyon kişi kentleşme oranı içerisinde yer almaktadır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:68).

Tablo 1.9. Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (Bin Kişi)

Yıllar	2013	2014	2015
İstanbul	14.160	14.377	14.657
Ankara	5.045	5.150	5.271
Antalya	2.093	2.158	2.288
İzmir	4.061	4.113	4.168
Bursa	2.741	2.788	2.843

Kaynak: GYODER, 2016a.

Yukarıdaki tabloda 5 büyük şehrimizde de nüfusun bir önceki yıla göre daha da arttığı görülmektedir. Diğer yandan TUİK aracılığıyla yılları ve yaş gruplarını içeren 2050 yılına kadar ki zaman için hazırlanan nüfus projeksiyonları mevcuttur. Nüfus projeksiyonları yardımıyla gelecek yıllarda kent alanlarında demografik yapıda gerçekleşecek değişimin konut talebini ne denli etkileyeceği tartışılmaktadır (Arslan vd, 2014:5).

1.4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünü Olumsuz Etkileyen Faktörler

Ülkemizde gayrimenkul sektörü gelişim sürecini ileriye taşıyan ya da gerilemesine sebep olan pek çok etken yer almaktadır. Faiz oranlarının artış göstermesi, “kredi sınırlaması” konut üzerinde KDV düzenlemesinin getirilmesi, Taşınmazların Mülkiyet ve Kadastro hakkında birçok mevzuatın varlığı, Gelir Seviyesi, Döviz Kuru gibi faktörler gayrimenkul sektörünü yavaşlatan unsurlardandır (ATIG Yatırım Menkul Değerler, 2014:4;Coşkun, 2015:8).

1.4.2.1. Taşınmazların mülkiyet ve kadastro

Taşınmaz malların mülkiyeti ve kadastro suna dayalı verilerin gerçekliği ve tutarlılığı ile tapu ve kadastro çalışmalarının verimliliği taşınmaza yani konuta dair piyasanın etkinleştirilmesi bakımından oldukça önemlidir. (Coşkun, 2015:8).

Tablo 1.10. Taşınmazların Mülkiyetine ve Kadastrolarına İlişkin Sayısal Bilgiler

Yüzölçümü (Km ²)	815.000
Kadastrolanacak Alan (Km ²)	500.000
Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Alan (Kadastrolanması Lüzumlu Olmayan Alan Km ²)	315.000
Devletin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar (Km ²)	175.373
Devletin Yönetimindeki Taşınmazların Toplam Alanı (Km ²)	490.373
Devletin Yönetimindeki Taşınmazların Oranı (Yüzde)	60, 2

Kaynak: Coşkun, 2015:8.

Türkiye yüz ölçüm alanı “815.000 km² “ olup taşınmaz mülkiyetinin yüzde 60, 2 oranında devlet kontrolü altındadır. Sözü edilen arazilerin toplamı içerisinde “*Orman Alanları, Su Havzaları, Tarım Alanları ve Meralar*” yer almakta ve kullanımı elverişli olmayan sayıca fazla arsaların ve arazilerin varlığı söz konusudur (Coşkun, 2015:8). Ülkemizde devletin mülkiyetinde yer alan taşınmazların gelirleri ile bahsi edilen taşınmaz mal gruplarının sayısal ölçüsü karşılaştırıldığında bir orantısızlık vardır (Söyler, 2005:105).

Öte yandan Türkiye’de direkt olarak arazi ile alakalı birçok düzenlemeler yer almaktadır. Yine arazi kavramını dolaylı olarak içinde barındıran pek çok mevzuat bulunmaktadır. Bu konuda yer alan mevzuat sayısının fazlalığı çok başlı düzenlemelerin varlığına sebep olmaktadır. Bunun sonucu olarak özel ve kamusal taşınmaz mülkiyeti yönetimi üzerinde işlerlik ve verimlilik kaybı yaşanmaktadır (Odabaş, 2015:9).

1.4.2.2. Kredi koşulları ve faiz oranları

Gayrimenkul sektörüne yönelik talebin karar verme sürecini etkileyen ağırlıklı faktörlerden biri finansal piyasaların kredi koşulları ve faiz oranlarıdır. Bilhassa “orta gelir” grubunda yer alan kesimi esas alan ödemede kolaylık sağlayan kredilerin, konut talebi üzerinde büyük ölçüde etkisi vardır (Öztürk ve Fitöz, 2009:27). Gayrimenkul sektörü yönlendirilen finansman kaynağının büyük bir payını konut kredileri kapsamaktadır. Gayrimenkul sektörünün sürdürülebilir bir yapı kazanması finans kurumlarının taşınmaz sektörü havuzuna kaynak aktarması ile mümkündür (Gürlesel, 2009:78).

Aşağıdaki tabloda 2015 yılı ve 2016 yılının 2. çeyreğinde kullanılan toplam kredi tutarını ve kredi âdetini göstermektedir. Tabloyu incelediğimizde toplam kredi tutarında 2015 yılının 2. çeyreğinden sonra azalışa geçip 2016 yılında ise artan bir seyirde olduğu görülmektedir. Kredi sayısında ise 2015 yılının her döneminde azalışa geçen bir grafik

izlemiş 2016 yılında ikinci çeyreğinde birinci çeyreğine göre yükselişte olması dikkat çekmektedir.

Tablo 1.11. 2015 ve 2016 Yıllarında Konut Kredilerinin Kullanımlarına Ait Sayısal Veriler

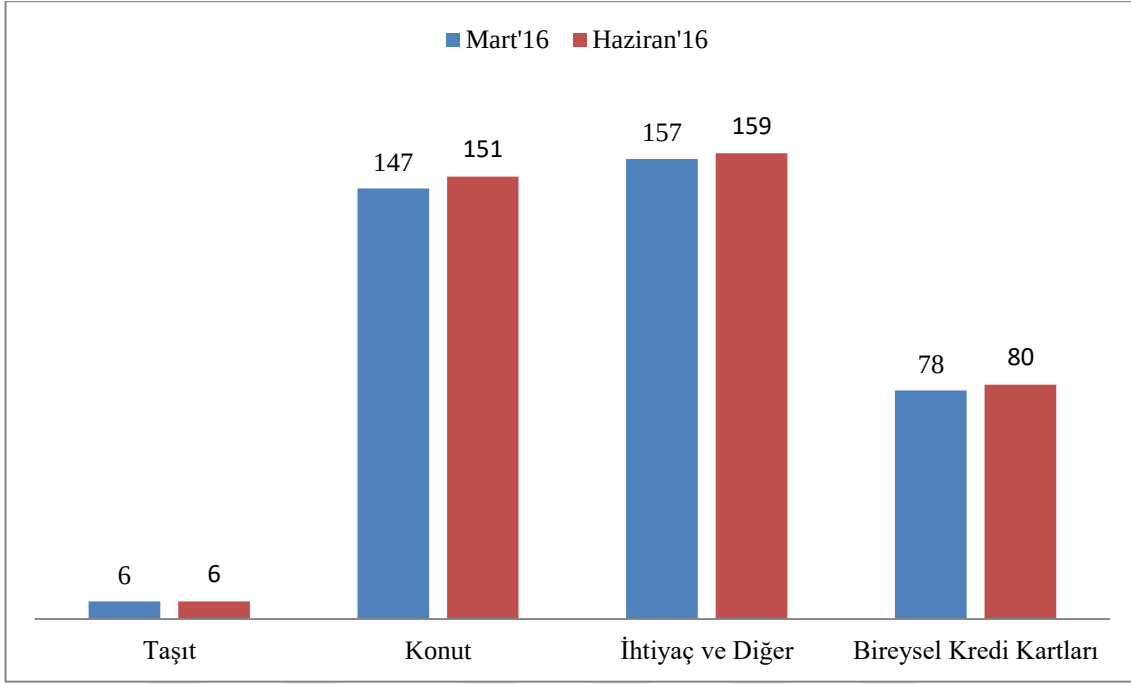
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16
Kullandırılan Kredi Toplamı(Milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280
Kullandırılan Kredi Sayısı (Adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918

Kaynak: GYODER, 2016a.

Pek çok kişi bir taşınmaz satın alabilmek için mortgage kullanmaktadır. Tüketicinin ya da yatırımcının çekmiş olduğu konut kredisinin maliyetini faiz oluşturmaktadır. Bir taşınmaz alırken konut kredisine ya da ihtiyaç kredisine gereksinim duymayan kesim dahi faiz oranları üzerindeki değişimi takip etmektedir. Zira faiz oranlarında gerçekleşen artış, yatırımcının konut talebinde ikame etkisi yaratarak parasını bankada mevduat hesabına yatırım yapmayı yöneltmektedir (Mankiw, 2009/2010:563). Hane halkının taşınmaz yatırımlarını gerçekleştirebilmesi borçlandığı finansman kaynaklarına bağlı olup, yatırımcının gelir düzeyi ve finansal piyasalara gereksinimini karşılayabilecek ölçüde borçlu olabilmesi uzun vadeli yüksek olmayan faiz oranı ve konut yatırımları gibi konular üzerinde faiz oranları büyük ölçüde belirleyici özelliktedir (Odabaş, 2011:43).

Taşınmaz fiyatlarını borçlanılan finansman kaynaklarının maliyeti etkileyeceğinden faiz oranları üzerindeki değişiklik gayrimenkul alımlarında etkili olan parasal gücün değişikliğine sebep olmaktadır. Finansal maliyetlerin artış göstermesi toplam taşınmaz talebi üstünde azalış gösteren bir grafik izlemesine sebep olmaktadır. Buna bağlı olarak konut fiyatlarının düşen bir yapıda ilerlemesine yol açmaktadır. Yani taşınmaz fiyatları ile faiz oranları arasındaki bağ talepte oluşan azalma sebebiyle birbirine zıt bir şekilde ilerleyen yapıdadır (Odabaş, 2011:43).

Bütün kredi türleri içerisinde ekonominin gelecekteki gidişatının habercisi olan en önemli kredi çeşidi, konut kredileridir. Ekonomi konjonktüründe görülen sağlıklı ve istikrarlı ilerlemeye bağlı olarak konut kredilerinde artış gözlenmektedir (Dalkılıç ve Aşkın, 2016:86).



Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, 2016:12.

Grafik 1.8. 2016 Yılında Bireysel Krediler Gelişimleri

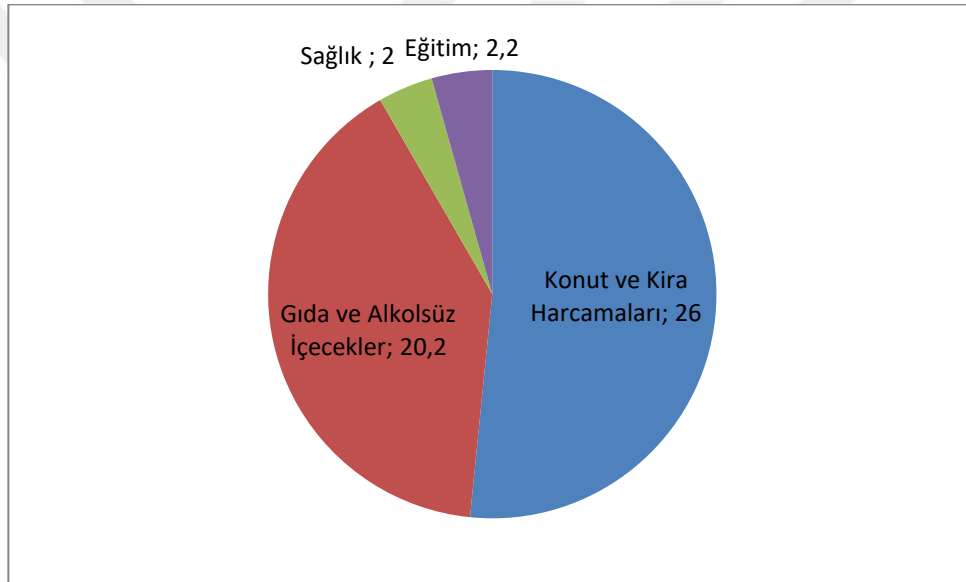
Grafikte bireysel kredilerin toplamına baktığımızda 2016 yılı Mart ayında 388 milyar TL 2016 yılı Haziran ayında ise artışı söz konusu olup 398 milyar TL rakamında gerçekleşmiştir. Ayrıca bireysel kredi türlerini incelediğimizde Konut kredilerinin İhtiyaç ve Diğer kredilerinden hemen sonra gelerek ikinci sırada yer aldığını görülmektedir.

1.4.2.3. Gelir seviyesi

Gelir, fertlerin refah düzeyini ve ödeyebilme gücünün göstergesi olan bir kavram olup taşınmaz talebi üzerinde etkili bir faktördür. Fertlerin gelir düzeyi ile taşınmaz talebi arasında doğru orantılı bir durum söz konusudur (Öztürk, 1997:28). Bireylerin konut alımlarında ve kira ödemelerinde yapmış olduğu ödemeler gelirin büyük bir kısmını kapsamaktadır. Bu sebeple gelir artışına bağlı olarak taşınmaz talebi de artan bir seyir izlemektedir. Hane halkının gelir dağılımında görülen farklılıklar da fertlerin taşınmaz taleplerine bakış açısını değiştirmektedir. Gelir dağılımında görülen bu farklılıklar ise “coğrafi, sektörel ve fonksiyonel” şeklinde sıralanmaktadır. Ülkelerin kimi kesiminde yaşamını sürdüren fertlerin milli gelir içerisinde almış oldukları pay fazla iken bazı kesiminde bulunan fertler için bu pay daha az olmaktadır. Sözü edilen dağılımda coğrafi farklılık etkili olmaktadır. Tarım sektörü, hizmet sektörü ve sanayi sektörünün milli gelir içerisinden almış oldukları pay ise sektörel farklılıkları ifade etmektedir. Son olarak farklı

sosyal gruplar arasında gelir dağılımında görülen farklılığı ortaya koymaktadır (Durkaya, 2002:13).

Taşınmazların vergilendirilmesinin sınırlarının genişlemesi büyük ölçüde gelir seviyesi ile bağlantılıdır. Zira bireylerin gelir seviyesinde görülen artış ile birlikte gayrimenkullere yatırım yapma dürtüsü oluşacaktır. Buna bağlı olarak da taşınmazlara ilişkin vergileme işleminde sayıca artış gözlenecektir (Norregoard, 2013:6). Sonuç itibariyle bireylerin daimi geliri ve taşınmaz talebiyle taşınmaz fiyatları arasındaki bağ doğru orantılı matematiksel bir ilişkiye dayanmaktadır (Odabaş, 2011:46). Zira hane halkının gelirinde artış görüldükçe aile bütçesinde konuta dair harcanan tutarın payı da artmaktadır (Özlük, 2015:44).



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2016a.

Grafik 1.9. Hane Halkı Tüketim Harcamalar Dağılımları (2015)

Yukarıdaki grafikte hane halkının bütçesinde Konut ve Kira harcamalarına ayrılan hissenin birincil sırada yer alıp ardından Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin yer aldığını görmekteyiz. Hane halkı bütçesinde Sağlık ve Eğitime ayrılan payın da en az seviyede bulunduğu gözlemlenmektedir. TÜİK araştırma verilerine göre konut ve kira harcamalarındaki rakam daha önceki yılda yüzde 24, 8 iken 2015 yılında bu oran yüzde 26 ‘ya yükselmiştir (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016a).

Tablo 1.12. Hane Halkı 2014 - 2015 Aylık Olarak Ortalama Tüketim Harcamaları

	Toplam Hane Halkı Tüketim Harcaması	Hane Halkı Başına Aylık Ortalama Tüketim Harcaması
	%	(TL)
Harcama Türleri	2014 2015	2014 2015
Toplam	100, 0 100, 0	2848 3043
Gıda ve alkolsüz içecekler	19, 7 20, 2	561 615
Alkollü içecek, sigara ve tütün	4, 2 4, 2	121 127
Giyim ve ayakkabı	5, 1 5, 2	145 158
Konut ve kira	24, 8 26, 0	705 792
Ev eşyası	6, 8 6, 1	192 187
Sağlık	2, 1 2, 0	60 61
Ulaştırma	17, 8 17, 0	507 516
Haberleşme	3, 7 3, 7	107 111
Kültür, eğlence	3, 0 2, 9	87 87
Eğitim Hizmetleri	2, 4 2, 2	68 66
Otel, lokanta, pastane	6, 0 6, 4	172 193
Çeşitli mal ve hizmetler	4, 3 4, 3	122 129

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2016a.

Yukarıdaki tablo 2014 ve 2015 yıllarında harcama çeşitlerine bağlı ortalama aylık olarak hane halkının tüketim harcamalarının dağılımını göstermektedir. Görüldüğü üzere harcamalar içerisinde en büyük pay konut ve kira giderleridir. Bununla birlikte ev halkı başına “aylık ortalama tüketim” harcamasının 2.848 TL’den 3.043 TL’ye (2014-2015) yükselişi söz konusu olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016a).

Tablo 1.13. Ülkemizde Konut Harcamalarının Fert Gelirlerine Göre %20 Gelir Gruplarına Bağlı Dağılımı (%)

Yüzde 20’lik Fert Grupları	2014	2015
Toplam	100	100
İlk Yüzde 20 (En Düşük)	6, 2	6, 1
İkinci Yüzde 20	10, 9	10, 7
Üçüncü yüzde 20	15, 3	15, 2
Dördüncü yüzde 20	21, 7	21, 5
Son Yüzde 20 (En yüksek)	45, 9	46, 5

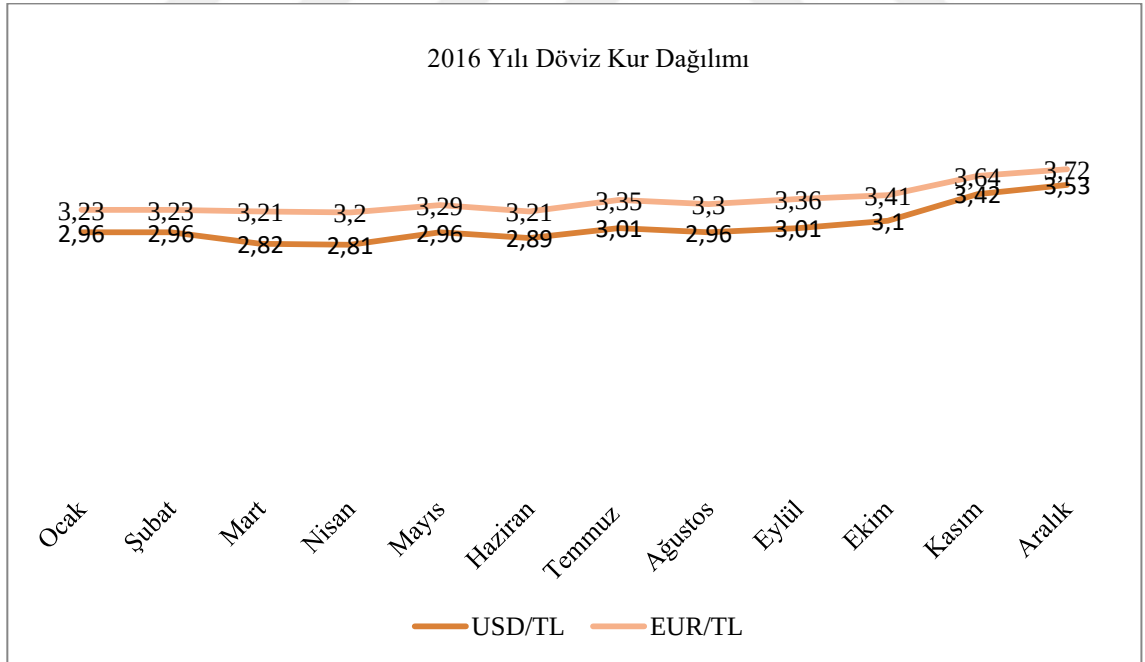
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2016b.

Ülkemizde son yüzde 20 grubunda yer alan en yüksek gelirli olanların toplam gelir içerisinde almış olduğu pay 2015 yılında 2014 yılına kıyasla %0, 6 oranında artış göstererek %46, 5 puanında gerçekleşmiştir. İlk yüzde 20 grubunda yer alan en düşük gelirli olanların ise toplam gelirden almış olduğu pay %0, 1 rakamında azalış göstererek % 6, 1

oranına sahip olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016b). TÜİK verilerine dayanarak total tüketim harcamaları içerisinde birinci ve beşinci yüzde 20 gelir grubunda yer alan hane halklarının payı büyüktür. Birinci ve beşinci yüzde 20 gelir grubundakilerin konut ve kiraya olan harcamalarına baktığımızda ise %10, 7 oranı ile birinci gelir grubu %34, 4 oranıyla da beşinci gelir grubu bütçesinden konuta dair giderleri olmuştur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2016b). Yani en düşük gelir seviyesine sahip hane halkı için de barınmaya yönelik yapılan harcamalar dikkat çekmektedir. Bununla birlikte en yüksek gelir düzeyinde bulunan ev halkı için ise gelir arttıkça konuta dair harcamaların da artışının olacağı tezi doğruluğunu ortaya koymaktadır.

1.4.2.4. Döviz kuru

Ülkemizde yaşanan 15 Temmuz darbe girişiminin, komşu devletlerde yaşanan siyasi dengesizliklerin ve Amerika Birleşik Devletlerinin düzelen ekonomisi neticesinde dolar kurunda bir hareketlilik yaşanmaktadır. Dolarda görülen bu devinim hammadde maliyetlerine yansımaları nedeniyle gayrimenkul sektöründe bazı değişiklikler görülmektedir. (İhlas Haber Ajansı, 2017).



Kaynak: GYODER, 2016b.

Grafik 1.10. Yıllara Göre Döviz Kur Dağılımları

Yukarıdaki grafiğe baktığımızda EUR ve USD döviz kurlarının aylar itibariyle durumunu görmekteyiz. 2016 Ekim ayında 3, 01 Kasım ayında 3, 42 Aralık ayında ise 3, 51 rakamında Dolar kuru işlem görmüştür (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2016).

Sonuç itibariyle döviz kurunda hissedilen artış inşaat sektöründe kullanılan malzeme alış fiyatlarına yansımaktadır. Hammadde fiyatının yükselişine karşı konut fiyatlarında da aynı oranda bir artış görülmektedir. Yani döviz kurunda görülen artışa paralel olarak konut satış fiyatları artarak konut talebinde azalışa neden olmaktadır. Dolayısıyla döviz kurundaki artı yönlü değişiklik gayrimenkul sektörünü eksi yönde etkilemektedir (İhlas Haber Ajansı, 2017).

1.4.2.5. Kredi sınırlaması

“1 Şubat 2014” tarihi ile yürürlükte bulunan yasayla kredilere bir sınır getirilmiştir. Bu gelişmeyle birlikte konut ve tüketici kredilerinin teminat tutarına ve vadelerine bir limit konulmuştur. İpotekli konut kredilerinde satın alınmak istenen konutun ekspertiz değerinin yüzde 75’ini aşmaması kaydıyla konut kredisi verilebiliyordu (ATIG Yatırım Menkul Değerler, 2014:4). Şimdilerde ise konut kredilerinde teminat olarak gösterilen konutun değerinin yüzde 80’i kadar onay sağlanmaktadır. Aynı zamanda konut kredileri azami 120 aya varan vadeler ile taksitlendirilebilmektedir (GYODER, 2016a). Tabi bu konut kredilerinde yapılan kredi sınırlaması düzenlemesi gayrimenkul sektörü üzerinde bulunan kasvetli havayı dağıtmak için kredi sınırı ve vade sınırı biraz daha genişletilmiştir.

Gayrimenkulün sözlük anlamı ile orantılı olan ve bugün Gayrimenkul piyasasının önemli bir kısmını oluşturan “Konut” kavramının konunun daha iyi anlaşılabilmesi için açıklanmasında yarar vardır.

2. BÖLÜM

2. ÇEŞİTLİ ÜLKELERDE VE TÜRKİYE’DE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul sektörü, ülkelerin makroekonomisi içerisinde yer alan pek çok önemli faktörleri beslemektedir. Ülkelerin ekonomisinin diğer üretim sektörlerine sağladığı katkılarının yanında istihdam, toplam fiziki sermaye miktarı ve gayri safi yurt içi hâsıla içerisindeki payının yüksek olması gibi unsurlar üzerinde de etkisi bulunmaktadır (Odabaş, 2011:29). Gayrimenkul yatırımları ile “inşaat sektörüne hammadde sağlayan madencilikten, demir çelik sektörüne, mobilyacılıktan mutfak banyo işlerine kadar inşaat malzemeleri sanayisindeki birçok alanda” sirkülasyon sağlanmaktadır (İçellioğlu, 2013:3-4). Ülkelerin hem yurt içerisinde hem de yurt dışında gelişmişliğini tanıtan ve reklamını yapması sebebiyle Gayrimenkul sektörünün ekonomiler içerisinde önemi büyüktür. Türkiye ekonomisi ve tüm Dünya ekonomisi içerisinde de gayrimenkul sektörünün varlığının önemi gün geçtikçe ivme kazanmaktadır. Ayrıca bazı ülkelerde kronik bir hastalığa dönüşen işsizlik sorununa Gayrimenkul sektörünü besleyen konumda olan inşaat sektörünün büyümesi ile de daha fazla emek gücü oluşturularak ekonomilerde istihdamın artışı sağlamaktadır. Yani ülkelerin ekonomisinin kalkınmasına olan etkisi nedeniyle Türk ekonomisinde de Dünya ekonomisinde de Gayrimenkul sektörü kilit bir yapıya sahiptir (Özorhon, 2012:25-28). Dünya ekonomisinde ve Türk ekonomisinde giderek uluslararası bir boyut kazanan gayrimenkul sektörü ile birlikte gayrimenkuller üzerinden alınan vergi ve harçların önemi de gün geçtikçe artış göstermektedir. Gayrimenkullerin üzerinden sağlanan gelirlerin doğru bir şekilde ülkeler ekonomisine aktarılması için gayrimenkullerin vergilendirilmesini kapsayan vergi ve harçların etkin bir vergi sistemine ihtiyacı bulunmaktadır.

Türkiye’de gayrimenkul kapsamında değerlendirilen mal ve hakların vergiye tabi tutulmasını sağlayan işlemler gayrimenkullerin alım-satım işlemleri ile gayrimenkullerin kiralama işlemleridir. Gayrimenkullerin alım-satım işlemleri ve kiralama işlemlerinin sınır alanlarının içerisine giren faaliyetler birbirlerinden farklılık arz etmektedir. Gayrimenkullerin alım satımı ve kiralama işlemine konu olan kiralamak eylemi arasında hem anlam yükü olarak hem de yapılan faaliyetin görmüş olduğu işlev olarak birbirlerinden farklılık göstermektedir. Kiralama, gayrimenkul kapsamında değerlendirilen malların

tasarruf hakkının kiraya veren tarafından belirli bir süreliğine ve belli bir kira karşılığı sonucunda kiracı olan tarafa verilmesini kapsayan ve hukuksal sonuçları olan işlemler bütünü olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkullerin alım-satım işlemleri ise, gayrimenkul kapsamı altında sayılan mal ve hakların mülkiyet hakkına malik olan yani tapu üzerinde şahsına tescil edilen mal ve hakların sahipliğinin bir başka kimseye geçirilmesi şeklinde değerlendirilmektedir (Çağlar, 2016:244). Burada bahsi geçen mülkiyet hakkı kavramı ise eşya üstünde yasal sınırlar içerisinde sahibi olan kişiye mutlak olarak hâkimiyet tanıyan ve diğer kişilere karşı ileri sürülebilen haklar olarak tanımlanmaktadır. Mülkiyet hakkı, eşyanın sahibi olan kişiye eşya üzerinde kullanım, eşyadan yararlanma ve eşya ile ilgili her çeşit kullanım yetkisini tanıyan “sınırsız ve tam” ayni hak olarak bilinmektedir (Esener, 2008:1). Unutulmamalıdır ki gayrimenkullerin alım-satım ve kiralama işlemleri vergisel açıdan da birbirlerinden ayrı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda gayrimenkullerin kiralama faaliyetleri neticesinde elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesi ve gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucunda elde edilen gelirlerin vergilendirmesi birbirlerinden ayrı bir şekilde değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. Bu çalışmada da bu iki işlem iki ayrı başlıkların altında açıklanmıştır.

2.1. Türkiye’de Kira Gelirlerinin Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi

Gayrimenkul sektörü “*katma değer yaratan*” işlevsel, karakteristik ve farklı vergi türlerine konu olan bir sektör özelliğindedir (Apak, T. 2015, 3). Gayrimenkul sektörünün muhatap olduğu vergi türleri aşağıdaki gibidir:

- ✓ Gelir Vergisi
- ✓ Kurumlar Vergisi
- ✓ Katma Değer Vergisi
- ✓ Harçlar Vergisi
- ✓ Damga Vergisi
- ✓ Emlak Vergisi

2.1.1. Gayrimenkul Kira Gelirlerinde Gelir Vergisi Uygulaması

GVK’da gayrimenkul kavramının kapsamına giren mal ve haklar TMK’da belirtilen gayrimenkul kavramının bünyesinde bulunan mal ve haklardan daha geniş kapsamlıdır.

Yani Medeni Kanun’da menkul mal olarak adlandırılan değerler vergi kanunlarında gayrimenkul mal kapsamında yer almaktadır (Pehlivan, 2007:225). Örnek verecek olursak her türlü motorlu nakil ve çekme araçları, telif ve işletme hakları, gemi ve gemi payları GVK’da gayrimenkul sınırları içerisinde yer alırken TMK’nda menkul mal kapsamına girmektedir (Kıldış, 2015:9). Türk hukuk sistemi içerisinde bulunan genel kanunlarımızda yer alan tanımlamaların tüm kanunlar nezdinde geçerliliği ve uygulanması mecburidir. Dolayısıyla TMK belirtilen gayrimenkul kavramının tasarımı diğer tüm kanunlarımızda da kabul görölmesi gerekmektedir. Fakat vergi kanunlarımızın belirtilen maddelerde gayrimenkul kavramından hangi mal ve hakların kapsamına girdiği açık bir şekilde yazılı olması durumunda sözü edilen maddeler hükmünce geçerliliğinin legal bir zorunluluğu söz konusudur. GVK’da belirtilen gayrimenkul kapsamına giren mal ve haklar ile VUK’nun 269. maddesinde sayılan mal ve haklar TMK’nın dışında kalmaktadır. (Aytekin, 2007:209).

GVK’da sayılan gayrimenkul mal ve hakların bazıları TMK’da belirtilen gayrimenkul kavramı ile gayrimenkulün sözlükte yer alan anlam yönünden farklıdır. Hatta öyle ki GVK’da yer alan bir kısım mallar durağan olmayan, bir yerden bir yere taşınabilen, nakledilebilen değerlerdir. Ancak GVK’ya göre belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi sonucunda elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı kapsamı içerisine girmektedir (Aytekin, 2007:209).

2.1.1.1. Gayrimenkul sermaye iradı

Bir kimsenin kazanımları neticesinde tasarrufunu kanallere ederek satın aldığı gayrimenkul mal ve hakların başka bir kimse tarafından kullanım yetkisi dâhilinde elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradıdır (Yıldırım, Organ, Karadağ & Hacıköylü, 2012). Bununla birlikte GVK’nın 70. maddesinde yazılı olan mal ve haklardan kazanılan kira gelirlerinin gayrimenkul sermaye iradı kapsamında vergilendirileceği ve bunun için mükelleflerin gerçek kişi sıfatına haiz olması gerekeceği ifade edilmiştir. (PwC Türkiye, 2015:13). GVK 70. maddesinde hangi mal ve hakların kiraya verilmesi sonucunda elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı bünyesine girmiş olduğu sayılmaktadır (Pehlivan, 2007:225; Aytekin, 2007:209).

GVK’nın 70. maddesine göre 8 bent halinde sayılan “*Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları*

tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar” Gayrimenkul Sermaye İradı olarak vergilendirilmektedir.

- ✓ *“Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenler döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;*
- ✓ *Voli mahalleri ve dalyanlar;*
- ✓ *Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;*
- ✓ *Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,*
- ✓ *Arama, işletme, imtiyaz hakları ve ruhsatları ve ihtira beratı;*
- ✓ *Telif hakları;*
- ✓ *Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;*
- ✓ *Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri”*

Yukarıda sayılan mal ve haklar GVK’da 70. maddede yer almaktadır. Bu mal ve haklar GVK’ya göre gayrimenkul kapsamına girmektedir. Bu mal ve hakların kiraya verilmesinden doğan gelirler ise ‘Gayrimenkul Sermaye İradı’ olarak kabul görmekte ve gelir vergisi bünyesinde vergiye tabi olmaktadır. Gayrimenkul Sermaye İradına dair GVK’nın 70. ve 74. maddeleri arasında düzenleme yapılmıştır. Gayrimenkul sermaye iradı yalnızca GVK’nın 70. maddesinde sıralanan mal ve hakların kiraya verilmesinden doğan gelirleri kapsamaktadır. Bununla birlikte ifade etmek gerekir ki gayrimenkullerin alım ve satımı sonucunda ele geçen gelirler gayrimenkul sermaye iradı dâhilinde değildir. Yani yukarıda 8 bent olarak sayılan mal ve hakların kiralanması sonucunda elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradıdır. (Kıldış, 2015:11).

GVK 70. maddede sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden doğan gayrimenkul sermaye iradında dikkat çeken bir konu ise gelirin bir defaya mahsus veya devamlı olarak elde edilme eylemidir. Zira bu iki farklı eylem neticesinde vergileme esası bakımından farklılıklar görülmektedir. Yukarıdaki maddede sayılan mal ve hakların ticari ve zirai bir işletmenin bünyesinde yer aldığı takdirde kazanılan gelirler gayrimenkul sermaye iradı

kapsamına girmemektedir. Bu gelirler ticari kazanç ya da zirai kazanç niteliğinde olmaktadır. Bu halde ticari veya zirai kazancın gerektirdiği şekilde vergiye tabi olmaktadır (PwC Türkiye, 2015:13). Dolayısıyla gayrimenkul bünyesinde yer alan mal ve haklar işletmenin bilançosu ya da işletme defterinde kayıtlı olması halinde sağlanan kira gelirleri gayrimenkul sermaye iradı kapsamında değil hangi meslek grubunda yer aldığına bağlı olarak ticari, zirai ve serbest meslek kazancı adı altında vergilendirilmektedir.

Diğer yandan ticari, zirai ve serbest meslek kazancının gerçek usulde vergilendirilmesi halinde gayrimenkul işletmenin bilançosu ya da defterinde kayıtlı olmadığı takdirde elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı kapsamındadır. Vergi mükellefiyetinin gerçek usulde ticari, zirai ve serbest meslek kazancına sahip olunması gayrimenkul sermaye iradının niteliğini değiştirmemektedir. (Yıldırım vd, 2012:31). Örneğin, bir turizm işletmesinin içerisinde yer alan market, kuyumcu, hediyelik eşya dükkânları gibi satış alanları işletmeye ait ise bunların kiralananmasından elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olmayıp ticari kazancın hükümleri adı altında vergiye tabidir. Buna karşın bir otelin sahibinin şahsının sahip olduğu yani işletmenin aktifinde yer almayan gayrimenkullerin kiralananmasından ötürü sağlanan gelir ise gayrimenkul sermaye iradıdır.

2.1.1.2. Gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükellefler

GVK'nın 70. maddesinde yer alan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesi ile elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradı ve bunu elde edenlerin de vergi mükellefi konumunda olacağı belirtilmiştir.

Sahipleri

Sahipleri, GVK'nın 70. maddesinde 8 bent halinde sayılan mal ve haklar için mülkiyet hakkına sahip olan kimse anlamındadır. GVK'da sahipleri kavramı ile aslında malik kavramı ifade edilmiştir (Mutluer vd, 2006:73). Sahipleri sözcüğü ile kiraya verilen mal ve hakların mülkiyet hakkına malik olan yani tapuda taşınmazın şahsına tescil edilen kimse o kişi anlatılmak istenmiştir (Yıldız, 2002:88). Malik sözcüğünün anlamı ise mülkiyet hakkının sahip bulunduğu yani mal ya da hak üzerinde iyelik hakkının var olduğu kimse olarak tanımlanmaktadır. "Gayrimenkul mülkiyet hakkı" mal ya da hakkın tapuda tescili ile gerçekleşmektedir. 4721 sayılı TMK'ya göre gayrimenkul mal ve hakların sahipliği tapu üzerinde tescili ile elde edilmektedir. (Pehlivan, 2006:72). TMK açısından

aynı hak özelliğindeki hakların tapuda tescili ile geri kalan hakların ise daha çok sözleşmeyle iyeliği söz konusudur (Mutluer vd, 2006:73). Gayrimenkul üzerinde müşterek halinde mülkiyet varsa malik olanların ayrı ayrı hepsi payları doğrultusunda mükellef konumunda bulunmaktadır. Örnek verecek olursak site ya da apartmanda kimi daireler ve iş yerleri “iştirak halinde” kat malikleri mülkiyeti kapsamındadır. Belirli paylar oranı ile bir gayrimenkule kat malikleri sahipliği bu taşınmaz mallar üzerindeki sahipliği iştirak(ortaklık) şeklinde değerlendirilmektedir. Müşterek Mülkiyet halinde iyeliği bulunan daire ve iş yerlerinin kiraya verilmesiyle kazanılan kira gelirleri kat sahiplerinin hissesi oranında ayrı ayrı kat sahibi aracılığıyla elde edilen gayrimenkul sermaye iradı kapsamına girmektedir. Yine siteler içerisinde yer alan “ortak kullanım” alanlarının site yöneticileri eliyle kiraya verilmesi sebebiyle elde edilen kira gelirleri de gayrimenkul sermaye iradı sınırları içerisine girmektedir (Pehlivan, 2006:73).

Mutasarrıfları

Bir mal ya da hakkın sahibi ve zilyedi olmadan mal üzerinde tasarruf edebilme hakkına sahip kimse mutasarrıf olarak tanımlanmaktadır. (Sarılı, 2015:96). Nadir de olsa taşınmaz üzerinde kullanım hakkını elinde bulunduran kimse yani mutasarrıf sahip ya da zilyet konumunda bulunan kişi de olabilmektedir (Mutluer vd, 2006:74).

Zilyetleri

“Bir şey üzerinde fiili hâkimiyet bulunan kimse onun zilyedidir. Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır” (TMK, md.973). Menkul mal ya da gayrimenkul mal üstünde fiilen hâkimiyet hakkına zilyetlik denilmektedir. Fakat zilyetlik kavramının ortaya çıkabilmesi mal üzerinde fiili hâkimiyet hakkının kurulması ile yeterli olmamaktadır. Fiili hâkimiyetin yanı sıra “zilyet olma iradesinin varlığı da” olması gerekmektedir. Yani zilyetlik sebebi ile bireyin menfaatine birtakım hakların doğmasının yanında kişinin aleyhinde bazı vazifeleri beraberinde getiren hukuksal bir süreç de ortaya çıkmaktadır (Uçar, 2008:281).

Öte yandan zilyet kavramı ile malik kavramı genellikle birbiri ile karıştırılan kavramlardır. Hâlbuki bir eşyanın maliki olan kişi zilyedi konumunda bulunamayacağı gibi bir eşyanın zilyedi olan kimse aynı zamanda onun maliki durumunda bulunamayabilir (Mutluer vd, 2006:73).

İrtifak hakkı sahipleri

Başka kimsenin bir gayrimenkulü üzerinde yalnızca kullanım ve istifade ya da hem kullanım hem de istifade yetkilerini sağlayan hak irtifak hakkı olarak tanımlanmaktadır. İrtifak hakkına malik olan kimseye de irtifak hakkı sahibi denilmektedir (Mutluer vd, 2006:74). İrtifak hakkı bir taşınmaz üstünde başka bir taşınmaz ya da kişi menfaatine ortaya çıkan sınırlı ayni hakların alt başlıklarından biridir (Pehlivan, 2006:73). TMK'ya göre gayrimenkul üzerinde irtifak hakkı ancak tapuya tesciliyle hüküm ifade etmektedir (Sarılı, 2015:96).

İntifa hakkı sahipleri

İntifa hakkı “taşınurlar, taşınmazlar, haklar veya malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar”(TMK, md.794). TMK'nın 794-822 arasındaki maddelerinde intifa hakkı ile ilgili hükümler yer almaktadır. Fakat bahsi geçen maddelerde intifa hakkının mutlak bir tanımı yapılmamıştır. Yargıtay'a göre intifa hakkı taşınurlar, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabilme imkânı olan aksine düzenleme olmadıkça hak sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan konusunun tamamen yok olması veya taşınmazlardan tescilin terkini ya da yasal intifa hakkı sebebinin ortadan kalkması ile sona eren sınırlı ayni hak olarak tanımı yapılmıştır (Alan, 2009:19). İntifa hakkı kanun ya da sözleşmeyle ortaya çıkan bir haktır. Mal ya da hak üzerinde intifa hakkı tıpkı irtifak hakkı gibi tapuda tescil edilmesi elde edilmektedir. (Pehlivan, 2006:73). Geniş anlamıyla intifa hakkı, bir gerçek şahıs veya hükmi şahsa intifa hakkının kapsamına giren ve başka kişinin iyeliği bulunan eşya ya da hak üstünde, belli bir kimseye tam bir şekilde kullanım ve istifade hakkı tanıyan bir kimse menfaatine oluşturulan bir haktır (Oğuzman, Seliçi&Özdemir, 2006). Aynı zamanda devri ve miras yoluyla hak sahiplerine geçme gibi yeteneği bulunmayan “irtifak hakkı olan”, başka irtifaklardan içeriğinin geniş kapsamlı olması (intifa hakkı bünyesinde hem taşınmaz hem de taşınır mallar bulunmaktadır) ve sağlamış olduğu hak sebebiyle ayrı kefedeyen alan sınırlı ayni hak şeklinde tanımlanmaktadır (Özen, 2008:20).

Kiracılar

Menkul ya da gayrimenkul mal ve hakları kira ile tutan kimse kiracı olarak adlandırılır. Kira olarak tutulan bir gayrimenkulün de diğer bir kimseye kiralanması sebebi

ile elde edilen gelir de gayrimenkul sermaye iradı bünyesinde yer almaktadır (Yıldız, 2002:89).

Yukarıda sayılan bilgiler ışığında GVK'da yalnızca malik olan kimselerin haricinde başka kişilerin de gayrimenkul sermaye iradı nedeniyle gelir vergisi yükümlüsü konumunda bulunabileceği belirtilmektedir (Mutluer vd, 2006:74).

2.1.1.3. Gayrimenkul sermaye iradına konu olan mal ve haklar

GVK'nın 70. maddesinde yazılı olan ve kira geliri elde edilen mal ve hakları 8 bent halinde yukarıda belirtmiştik. Gayrimenkul mallar grubunda özellikle göze çarpan ve arz ve talebi yoğun olan arazi, bina ve arsanın kısaca tanımları aşağıda yapılmıştır.

Bina

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1. kısmında yer alan Bina Vergisi'ne göre bina *“yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar”* ve fakat yine aynı maddede *“yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz”* şeklinde açıklanmıştır (Bina Vergisi, md.2). Yani inşaatı oluşturan “madde ve malzemelerin” hangi özellikte olduğunun öneminin olmadığı yapı malzemesinin ister taştan, kerpiçten ister demirden ve tahtadan oluşmuş olsa da bina kapsamına gireceğini ifade etmektedir (Doğrul, 2011:16). Bina boş bir şekilde kiraya verilebilmektedir. Yine aynı şekilde binanın içerisindeki döşemeyle de kiraya verilmesi mümkündür. Binanın içerisindeki döşenen yapı elemanlarına tekabül eden kira meblağı da gayrimenkul sermaye iradı kapsamına girmektedir (Mutluer vd, 2006:74). Son olarak binanın nerede olup olmadığının yani yerin altında ya da yerin üzerinde ve suda ya da karada olmasının vergileme açısından herhangi bir mahiyeti yoktur. Binanın kiralınmasından doğan gelirler yine gayrimenkul sermaye iradı kapsamında vergiye tabidir (Doğrul, 2011:16).

Arazi

Arazi, sınırları dağ, çit, duvar, ağaç, yol gibi tabii ve suni işaretlerle çevrili olan yeryüzü parçası olarak tanımlanmaktadır (Doğrul, 2011:17). Arazi *“arsalarla, çiftlik, bahçe, bağ, mera”* gibi bulunan ve etrafı duvar, çit, su, göl ve benzeri yapılarla çevrilebilen toprak parçasıdır (Mutluer vd, 2006:74). Bununla birlikte Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre *“Toprak, iklim, topografya, ana materyal,*

hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası” şeklinde tanımlanmıştır(Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, md.3).

Öte yandan “ *Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer*” (TMK, md.718). *Kaynaklar ise “ arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir”* (TMK, md.756). Son olarak TMK’ya göre “ *bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur*” şeklinde ifade edilmiştir. *Bütünleyici parça, TMK madde 684’ e göre ” yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır”* şeklinde açıklanarak arazinin üzerinde ve altında bulunan bütünleyici yapıların araziden ayrı bir şekilde gayrimenkul sıfatına girmeyeceği belirtilmiştir (TMK, md.684).

Arsa

1319 sayılı EVK’nın 2. kısmında yer alan Arazi Vergisine göre “ *Belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlarla iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına”* arsa denir. Yine Arazi Vergisine göre “ *Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir*” denilmiştir (Arazi Vergisi, md.12).“*Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığı’nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanlarının sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları arsa sayılır*” (Doğrul, 2011:17).

2.1.1.4. Gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olay

Vergiyi doğuran olayın tanımı Vergi Usul Kanunu’nda“*Vergi alacağı vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar. Vergi alacağı mükellef bakımından vergi borcunu teşkil eder*” şeklinde tarif edilmiştir. (VUK, md.19). Verginin merkezini teşkil eden konuyla verginin mükellefleri arasında gerçekleşen neden-sonuç ilişkisinin oluşumunu sağlayan başka bir ifade ile verginin

doğumuna neden olan olaya vergiyi doğuran olay denilmektedir. Vergiyi doğuran olay için tahsil esası ya da tahakkuk esası geçerlidir. Gelirin türüne göre hangi esasın dikkate alınması gerekliliği farklılık göstermektedir (Öner, 2016:70). Vergi konusu üzerinde kanunların oluşmasını sağlarken birtakım ölçütler konulmuş ve bu kıstasların olmamasıyla birlikte vergi kanunlarının geçerli olma durumunun olmayacağı açıklanmıştır. Vergi sistemimizde yer alan kanunlarımızda olması gerekli minimum koşullar aşağıdaki gibidir;

- ✓ “ Verginin konusu, Verginin oranı, Vergiyi doğuran olay, Muafiyet ve İstisnaları, Yürürlüğe giriş tarihi”

Görüldüğü üzere vergiyi doğuran olay kanun koyucu için itinayla üstünde durulması gerekli bir konudur. Zira vergiyi doğuran olay sonucunda verginin alacağı da ortaya çıkmaktadır (Acardağ, 2008). Konumuzu teşkil eden gayrimenkul sermaye iradı için vergiyi doğuran olay gayrimenkullerin kiralanması neticesinde elde edilen kira gelirlerinin (kira sözleşmeleri aracılığıyla doğumu ile birlikte) elde edilmesi sonucunda vergiyi doğuran olay oluşmaktadır. Kanun koyucu buradaki “doğma” eylemini “elde etme” fiilinin yerine yeterli olarak görmüştür. “*Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinde bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak naklen veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır*” şeklinde açıklama yapılmıştır (GVK, md.72). Bu maddeden açık bir şekilde anlaşılacağı üzere gayrimenkul sermaye iradında “elde etme” eylemi tahsil esasının geçerli olduğu bir uygulamaya dayandırılmıştır (İlçir, 2014:3). Tahsil esasında kira gelirinin vergilendirilmesi için gelirin “nakten” ya da “ayni” olarak tahsilâtının gerçekleşmesi gerekmektedir (Uçtun ve Başer, 2013:165). GVK’nın 2. maddesinde sayılan gelir unsurlarının tahsilâtının yapıldığı zaman elde etme eylemi gerçekleşmiş sayılmaktadır. Fakat kimi gelir unsurları için tahakkuk etmiş olduğu an itibarıyla elde etme eylemi oluşmaktadır. Yukarıda bahsettiğimiz gibi gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olayın oluşması için kira gelirinin tahsil edilmesi gerekli olup kira gelirinin tahakkuk etmesi verginin doğumuna sebep olmamaktadır (Kıldış, 2015:18).

Tablo 2.1. Gelir Vergisi Kanunu’nda Sayılan Gelir Türlerinin Elde Edilme Şekilleri

Gelirin Türü	Elde Edilme Şekilleri
Ticari Kazanç	Tahakkuk Esası
Zirai Kazanç	Tahakkuk Esası
Ücretler	Hukuki Tasarruf Esası
Serbest Meslek Kazancı	Tahsil Esası
Gayrimenkul Sermaye İratları	Tahsil Esası
Menkul Sermaye İratları	Hukuki ve Ekonomik Tasarruf Esası
Diğer Kazanç ve İratlar	Tahsil/Tahakkuk Esası

Kaynak: Türkay, 2016:103.

Tabloda gelir vergisinde sayılan 7 gelir unsurunun geliri elde etme şekillerini görülmektedir. Bahsi geçen tüm gelir unsurları için vergiyi doğuran olay gelirin elde edilmesi olmaktadır. Fakat elde etme esasları bakımından birbirlerinden farklılık göstermektedir.

Öte yandan gayrimenkul sermaye iradında tahsil esasının vergilendirilmesinde dikkat edilmesi gerekli olan bir faktör göze çarpmaktadır. Buda geçmiş yıllara dair tahsilâtının yapıldığı kira gelirleri için kira bedelinin toplandığı yılın hâsılatı olarak vergiye tabi olmasıdır. Gelecek yıllara ait olan fakat peşin bir şekilde tahsilâtı yapılan kira gelirleri ilgisi bulunan yılların hâsılatı olarak vergiye tabi olmaktadır (Atabey, 2010:188).Peki, gayrimenkul sermaye iradının ortaya çıkmasını sağlayan ve elde edilmesiyle gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olayın oluşmasına yönelik etki yaratan kira geliri nedir? GVK’nın 70. maddesinde açıklanan mal ve hakları kiraya veren kişinin gayrimenkulün tasarruf hakkını kiracıya bırakması sonucunda oluşan borcun karşılığında elde etmiş olduğu gelirler kira geliri olarak adlandırılmaktadır (Türkay, 2016:102).

Yukarıda tanımlı yapılan kiralama ilişkisi ile ortaya çıkan kira gelirinin tahsil edilmesiyle birlikte gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olay meydana gelmektedir. Nitekim Danıştay Üçüncü Daire Kararı’na göre, “mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden vergi tevkiyatı yapılarak[...] bir muhtasar beyanname ile vergi dairesine bildirilmesi için ilgili ay içinde işyeri sahibine “nakden” veya kendini istihkak sahibine karşı borçlu durumda gösteren bir kayıt veya işlemde bulunulmak suretiyle “hesaben” ödeme yapılmış olması gerekmektedir” şeklinde gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olay için tahsilatın önemi vurgulanmıştır (Topsakal, 2007:59).

Diğer yandan GVK'nın 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların *“ticari veya zirai bir işletmenin bilançosuna dâhil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari ve zirai kazancın tesbitine müteallik hükümlere göre”* hesaplanmaktadır(GVK, md.70/2). Buna göre ticari ya da zirai bir işletmenin bünyesinde kayıtlı olan mal ve hakların kiraya verilmesi olgusunda vergiyi doğuran olay artık tahsil esasından çıkıp tahakkuk esasına bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Zira ticari ya da zirai işletmelere kayıtlı olarak bulunan mal ve hakların kiralanması sonucunda elde edilen kazançlar gayrimenkul sermaye iradı olmayıp işletmenin sıfatına göre ticari kazanç ya da zirai kazanç niteliğinde olmaktadır. (İlçir, 2014:3).

2.1.1.5. Gayrimenkul sermaye iradının elde edilmesi

Gayrimenkul sermaye iradının elde edilebilmesi için yukarıda sayılan GVK'nın 70. maddesi gereğince belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesinden doğan gelirin olması gerekmektedir. Gayrimenkul sermaye iradının elde edilmesinde tahsilât esas uygulanmaktadır. Tahsilâtı gerçekleşmeyen hiçbir kira geliri üstünden vergilendirme söz konusu değildir (AS Bağımsız Denetim, 2011:27).Tahsil esasında kira gelirlerinin vergilendirilmesi için kira bedelinin nakden ya da aynı bir şekilde tahsilâtı yapılmış olması gerekli olmaktadır. Kira borcunun nakden tahsilâtı para yani nakit olarak tahsil edilmesi anlamına gelmektedir. Nakit paranın yanı sıra “alınan çek bedelleri” de nakden tahsil esasının içerisinde yer almaktadır. Aynı tahsilât ise kira borcunun mal ya da hizmetle ödenerek bedelin tahsil edilmesi demektir. Bununla birlikte aynı tahsilât esasına göre alınan kiralar VUK hükümlerince emsal bedeliyle değerlemesi yapılarak fiilen paraya çevrilmektedir. Devir işlemi ile bir bedelin ödenmesi halinde ise bedel sözü edilen değer emsal bedeli ile karşılaştırıldığında karşılığının düşük olması takdirde arada kalan fark aynen tahsil edilen kira niteliğinde olmaktadır (Kıldış, 2015:17).

2.1.1.6. Kira bedelinin hiç olmaması ya da düşük olması (emsal kira bedeli uygulaması)

Ülkemizde vergi mekanizmasında beyan esasına dayalı sistemin varlığı söz konusudur. Beyan esasına dayalı vergi sisteminde mükellefler kazandıkları gelirlerini kendi şahısları tarafından vergi dairesine beyanda bulunmaktadır. Fakat bu sistem, içerisinde birçok riski barındırmaktadır. Bu riskler de vergi mükellefinin gerçek gelirinin ya bir kısmını beyan dışı bırakması ya da hiç beyanda bulunmamasıdır. Bu sebeple gayrimenkul sermaye iradında beyan edilmesi gereken gerçek kira gelirini saptayabilmek adına vergi

güvenlik tedbiri olarak emsal kira bedeli uygulanmaktadır (Biyar, 2006:1). Vergi mükellefinin beyan ettiği senelik kira bedelinin emsal kira bedeline göre düşük olması halinde emsal kira bedeli uygulaması dâhilinde ortaya konulan yıllık kira meblağı ve bildirilen kira meblağı ile karşılaştırılmaktadır. Yapılan bu karşılaştırma da beyan edilen tutar emsal kira bedelinden daha az ise gayrisafi hâsılatı emsal kira bedeli esas alınmaktadır. Bunun tam tersi durumda yani mükellefin beyan ettiği kira bedeli emsal kira bedelinden daha yüksek ise gayrisafi hâsılatı yükümlünün bildirdiği tutar göz önünde bulundurulmaktadır (Doğrusöz, M. E.2015, 1). Emsal kira bedeli Türk vergi sisteminde gayrimenkul sermaye iradı için vergi güvenlik müessesesi olarak kullanılan bir önlem aracıdır. GVK'nın 73'üncü maddesi ile EVK arasında koordinasyonun sağlanması açısından kullanılan bir çeşit vergi güvenlik birimi olarak emsal kira bedeli oluşturulmuştur. Emsal kira bedeli uygulaması gayrimenkul sermaye iradı hâsılatı için denetim mekanizmasıdır (Sezgin, 2011:225).

GVK 73. maddeye göre *“Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri ile emsal kira bedellerinden hangisi yüksek ise o miktar hasılatı kaydolunur. Bedelsiz olarak başkalarının istifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, mezkûr mal ve hakların kirası addolunur. Binalarda emsal kira bedeli Vergi Usul Kanununa göre taayyün eden gayrisafi irattır. Arazide, Vergi Usul Kanununa göre taayyün eden kıymetin % 10 udur. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel malûm değilse Vergi Usul Kanununun servetlerin değeri hakkındaki hükümlerine göre tâyin olunan değerlerinin % 10 udur”* şeklinde emsal kira bedelinin uygulanmasına yönelik açıklama yer almaktadır. Gayrimenkul sahibinin gayrimenkul malları karşılıksız olarak başka kişilerin tasarrufuna bırakması ve gayrimenkulün kiraya verilmesi ile kira karşılığının emsal kira bedelinden daha düşük meblağda bulunması sonucunda emsal kira bedeli uygulanmaktadır. Gayrimenkullerde emsal kira bedelinin devreye girebilmesi için gayrimenkul sahibinin başka kişilerin tasarrufuna karşılığı olmadan bıraktığı taşınmazı aynı zamanda bahsi geçen kişinin kullanması gerekmektedir. Gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda sağlanan gayrisafi hâsılatı emsal kira bedeli değil mal sahibinin kiranı almış olduğu gerçek bedel oluşturmaktadır. Emsal kira bedeliyle GVK'nın 73'üncü maddesinde bahsi geçen ölçüler ile gayrimenkullerden sağlanması gerekli minimum bedelin saptanması söz konusu olmaktadır (Tokat, 2014:1).

Emsal kira bedelinin belirlenmesi

GVK 73 üncü maddede “*Binalarda emsal kira bedeli Vergi Usul Kanununa göre taayyün eden gayrisâfi irattır. Arazide, Vergi Usul Kanununa göre taayyün eden kıymetin % 10 udur. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel malûm değilse Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlenmesi hakkındaki hükümlerine göre tâyin olunan değerlerinin % 10 udur*” şeklinde emsal kira bedeli uygulamasına yönelik açıklama yer almaktadır. Söz konusu madde içerisinde bulunan “vergi değeri” VUK 268 inci maddesinde belirtilmiştir. Buna göre “*Vergi değeri, bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeridir*” (VUK, md.268). Ticari sermaye bünyesinde yer alıp almaması önemli olmaksızın tüm binalar ve araziler vergi değeriyle değerlendirilmektedir (Öner, 2016:57). Vergi değeri ise “*Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir*”(Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, 1972). “*Vergi Değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur*” (Emlak Vergisi Kanunu, md.29). Emsal kira bedeli senelik hesaplanmaktadır. Gayrimenkul sermaye iradı tahsil esasına dayalı olması nedeniyle tahsilâtı yapılmayan kira gelirine emsal kira bedeline göre “*tarhiyat*” söz konusu değildir (Yıldırım vd, 2012:35). Ayrıca bina ve arazilerle mal ve haklarda emsal kira bedelinin belirlenmesi farklılık göstermektedir.

Örnek Olay: Ayşe Hanım emlak vergi değerinin 200.000 TL olduğu bir dairesini karşılığı olmadan bir arkadaşına kiraya vermiştir. Ayşe Hanım’ın arkadaşının tasarrufuna bıraktığı dairenin senelik kira meblağı en az ($200.000 \text{ TL} \times \%5 = 10.000 \text{ TL}$) olduğu için emsal kira bedelinin üstünden beyanda bulunup bu beyan üzerinden vergilendirilmektedir. Bahsi edilen daire aylık örnek olarak 500 TL’ye kiraya verildiğinde senelik kira kazancı ($500 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} = 6.000 \text{ TL}$) olup hesaplanan emsal kira bedelinden (10.000 TL) daha düşük tutarda kalmaktadır. Buna göre Ayşe Hanım’ın beyanda bulunması gereken gayrisafi hâsılat en düşük 10.000 TL değerinde olması gerekmektedir (Sarılı, 2012:144).

Emsal kira bedeli esasının uygulanmadığı durumlar

Emsal kira bedeli uygulamasının tatbik edilmediği bir takım durumlar GVK’nın 73. maddesinde yer almaktadır. “*Aşağıdaki yazılı hallerde emsal kira bedeli uygulanmaz:*

1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadiyle bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;

2. Gayrimenkullerin mal sahiplerinin usul veya fîruunun ikametine tahsis edilmesi (Usul veya fîrudan her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz);

3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi “

Maddeden anlaşılacağı gibi emsal kira bedelinin uygulanmadığı durumlar bir değerlendirmeye ve “takdir hakkına” bağlanmaksızın sınırları keskin bir şekilde belirlenmiştir. Emsal kira bedelinin uygulanmadığı durumlara örnek verecek olursak tatil beldelerinde yer alan yazlıklarının kış sezonunda bekçinin tasarrufuna karşılıksız bir şekilde bırakılması halinde GVK’nın 73. maddesinde yazılı ilk madde gereğince emsal kira bedeli uygulaması söz konusu değildir (Tekin, 2004:49).

Emsal kira bedelinde özellik bildiren durumlar

Emsal kira bedeli esasında bazı özellik bildiren durumlar bulunmaktadır. Bunlar;

- ✓ Emsal kira bedeli tutarından daha düşük bedeli ifade eden kiralalar
- ✓ Emsal kira bedeli uygulaması ve gelir vergisi tevkifatı arasındaki ilişki
- ✓ Mal sahiplerinin binaları usul, fîru ya da kardeşlerine iş yeri olarak ayırması

Emsal kira bedeli tutarından daha düşük bedeli ifade eden kiralalar

Emsal kira bedeli esasında gayrimenkulün başkasının tasarrufuna karşılıksız olarak bırakılmasının yanında GVK madde 70’de belirtilen mal ve hakların emsal bedeli meblağından daha düşük tutarda başka kimsenin kullanımına bırakılması da söz konusudur (Tekin, 2004:50). Bu konuyla ilgili olarak Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesine göre,

- ✓ “Emsal kira bedeli uygulamasına ilişkin bu hüküm, esas itibariyle gayrimenkullerin bedelsiz olarak Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesinde belirtilenler dışındaki kişilerin kullanımına tahsis edilmesi veya kira bedelinin tespit edilememesi halleriyle muvazaalı olarak gerçek kira gelirinin altında beyanda bulunulması durumlarında vergi güvenlik müessesesi olarak kullanılmak amacıyla getirilmiştir.

- ✓ *Elde edilen gerçek kira gelirinin kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu, vb. belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat veya tevsik edildiği durumlarda ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırılması uygulaması yoluna gidilmemektedir. Sözü edilen ispat veya tevsik işlemine ise, ancak beyan edilen kira gelirinin gerçek durumu yansıtmadığına ilişkin karinelerin bulunması veya vergi incelemeleri sırasında yetkililerce talep edilmesi durumunda başvurulmaktadır” (Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 1999/1).*

Yukarıda belirtilen bilgiler ışığında mal sahibinin beyan etmiş olduğu kira geliri emsal kira bedeli tutarından daha az ise bu halde emsal kira bedeli uygulaması dâhilinde “vergileendirme” söz konusu olmamaktadır. Fakat hal böyle iken vergi mükellefi her zaman için daha az kira gelirini beyanda bulunmak isteyecektir. Bu durumda gayrisafi hâsılâtın gerçek bedeli gelir idaresi tarafınca şaibeli kalmaktadır (Çolak, 2012a).

Emsal kira bedeli uygulaması ve gelir vergisi tevkifatı arasındaki ilişki

GVK’nın 70. maddesinde yer alan mal ve hakların kiraya verilmesi neticesinde sağlanan iratların “nakden” ya da “hesaben” ödemesinin yapıldığı esnada kira ödemesi stopaja (kaynakta kesintiye) tabi olmaktadır. Hangi gerçek ve tüzel kişilerin yapmış oldukları kira ödemeleri neticesinde vergi kesintisi yapmakla yükümlü olduğu GVK’nın 94. madde hükmünce belirtilmiştir (Özkara, 2014:82-83). Bu maddeye göre “*Kamu idare ve müesseseleri, ticaret şirketleri, iktisadi Kamu müesseseleri, dernekler, tesis ve vakıflar, dernek, tesis ve vakıfların iktisadi işletmeleri, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan tüccar ile serbest meslek erbabı:*

1. Hizmet erbabına ödenen ücretlerden (istisnadan faydalanan ücretler hariç) ve 82 nci maddenin 4 numaralı bendine giren ödemelerden;

2. 61 inci maddede yazılı olup ücret sayılan ödemelerden (istisnadan faydalananlar hariç);

3. Yaptıkları serbest meslek işleri dolayısıyla bu işleri icra edenlere yapılan ödemelerden (18 inci maddede yazılı olanlarla kazançları götürü olarak tesbit edilen serbest meslek erbabına ve noterlere serbest meslek faaliyetlerinden dolayı yapılan ödemeler hariç);

4. 42 nci madde şümulüne giren işler dolayısıyla bu işleri yapanlara (Kurumlar dâhil) ödenen istihkak bedellerinden; istihkak sahiplerinin Gelir vergilerine mahsuben (Avans olarak ödenenler dâhil) tevkifat yapmaya mecburdurlar”(GVK, md.94).

Bu maddede yer alanlar kapsamında bulunmayanlar ise kira bedelleri üstünden vergi stopajına tabi değildir. Örnek verecek olursak “ticari kazancı basit usule” tabi olan bir işletmenin kira ödemesini yaparken vergi tevkifatı ile karşı karşıya gelemmez (Yıldırım vd, 2012:36). Gayrimenkul sermaye iradında vergi yükümlüsü tarafından yapılan vergi tevkifatı net bedel üstünden olmayıp brüt tutar üzerinden gerçekleşmektedir (Çavuş, 2005:1). Gelir vergisi stopajının ortaya çıkabilmesi nakden ya da hesaben kira bedelinin ödemesinin varlığına bağlıdır. Tam tersi bir durumda yani nakden ya da hesaben tahsilâtın olmaması gayrimenkul mal ve hakların başka kimseler tarafından karşılıksız olarak tasarrufunda olması anlamına gelmektedir. Bedelsiz olarak kullanım söz konusu iken emsal kira bedeli usulü devreye girmeyeceği için gelir vergisi tevkifatının sorumluluğu söz konusu değildir (Tekin, 2004:52).

Öte yandan ticari işletmenin kayıtlarında yer alan gayrimenkullerin iş yeri olarak kiralanması durumunda kira ödemesi (yüzde 20 oranı ile) vergi kesintisine tabi olmayacaktır. Fakat yüzde 18 oranında Katma Değer Vergisi hesaplanıp verginin ödemesinin yapılması gerekmektedir (Kızılot, Sarısu, Özcan& Kızılot, 2010).

Mal sahiplerinin binaları usul, fûru ya da kardeşlerine iş yeri olarak ayırması

GVK’nın 73’üncü maddesinde emsal kira bedelinin uygulanmayacağı hallerden biri olan “ *Binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi*” şartı yer almaktadır. Fakat mal sahibinin “usul, fûru” ya da kardeşlerine ikametleri sebebiyle sayıca bir taneye mahsus olmayan konutun varlığı söz konusu olduğunda konutlardan yalnızca birinci için emsal kira bedelinin hesaplanması gerekmemektedir (Tekin, 2004:52). Öte yandan mal sahibinin usul, fûru ve kardeşlerine ikametini sürdürmeleri gayesi dışında gayrimenkulleri iş yeri olarak kullanımlarına bırakması sonucunda emsal kira bedeli üstünden gayrimenkul sermaye iradını beyan edip vergisini ödemekle yükümlü olmaktadır. Yani mal sahibinin GVK’nın 73. maddede yer alan haktan yararlanabilmesi için yukarıda belirtilen yakınlarına tahsis ettiği gayrimenkullerin amaçlarının konut olarak kullanımı dışında yer almaması gerekmektedir (Ernst&Young Türkiye, 2012:16).

2.1.1.7. Gayrimenkul sermaye iratlarında gayrisafi hâsılâtın tespiti

Gayrimenkul sermaye iradının mükellefleri tarafından gayrimenkullerin kiraya verilmesi ile bir takvim yılı içinde bahsi geçen yıl ve geçmişteki senelere dair nakden ve aynı tahsilât ile toplanan kira karşılıklarının toplamı aynı yıl için vergilendirilecek gayrimenkul sermaye iradını oluşturmaktadır. Sözü edilen toplam bedel gayrisafi hâsılât kavramını ortaya çıkarmaktadır (AS Bağımsız Denetim, 2011:27). Gayrisafi hâsılât, 193 sayılı GVK madde 72'ye göre *“Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisâfi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak naklen veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır. Ayın olarak tahsil edilen kiralara, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir. Kiracı tarafından gayrimenkulu genişletecek veya iktisadi değerini devamlı suretle artıracak şekilde gayrimenkule ilâve edilen kıymetler, kira müddetinin hitamında bedelsiz (Kıymetlerin emsal bedelinden düşük değerle devri halinde, aradaki fark bedelsiz devir sayılır.) olarak kiralayana devrolunduğu takdirde, mezkûr kıymetler kiralıyan bakımından, bu tarihte aynen tahsil olunmuş addolunur”*

Yukarıdaki maddede sayılan tahsil edilen kiralara oluşturduğu döneme ait olan kira bedellerinin peşin olarak tahsilâtının yapıldığı kira gelirleri bulunduğu yılın hâsılâtı olarak kabul edilmektedir. Yani önceden alınan kira bedelleri için tahsil usulü değil tahakkuk esası geçerliliğini korumaktadır (Yıldız, 2004:62). Örnek verecek olursak 2015 yılı içerisinde tahsilâtı yapılmış olan 2016 ve 2017 yıllarına ilişkin kira bedelleri ile ilgili olan dönemin geliri içinde beyan edilmesi gerekmektedir. Yani 2016 yılı kapsamında yer alan kira kazancı 2015 yılında tahsil edilmiş ve 2017 yılı çerçevesinde beyan edilmesi gerekmektedir. Aynı şekilde 2017 yılı bünyesinde bulunan kira geliri 2015 yılında elde edilmiş olup 2018'de beyanı söz konusudur (Kıldış, 2015:19).

Ölüm ile yurttan ayrılma gibi durumlarda ise vergi yükümlülüğünün ortadan kalkmış olduğu dönemi izleyen zamanlara ilişkin peşin olarak alınan kira bedelleri yükümlülüğün yok olduğu döneme dair hâsılât olarak kabul edilmektedir (Yıldız, 2004:63). Gelecek yıllara ait peşin olarak tahsilâtının yapıldığı kira gelirleri için bahsedilen uygulama ölüm ve yurttan ayrılma hallerinde sözü edilen hadiselerin vukuu bulduğu yılın kazancı olarak beyan edilip vergilendirmenin buna göre gerçekleşmesi gerek olmaktadır. Örneğin, Mehmet Bey'e ait olan bir gayrimenkul 2017 yılı başlangıcı itibariyle aylık 800 TL'den kiraya vermiştir. Kiracı 3 yıllık kira bedelini peşin bir şekilde gayrimenkul sahibine ödemesini

gerçekleştirmiştir. Buna göre (800*12= 9600 TL 2017 yılı, 800*12=9600 TL 2018 yılı için ve 800*12=9600 TL 2019 yılının) hâsılatı olarak gerçekleşecektir. Fakat Mehmet Bey'in 2017 yılında ölümü ya da yurttan ayrılma durumu gerçekleşirse tahsilâtını yaptığı kira gelirinin tamamı (28.800 TL) olan meblağ 2017 yılının hâsılatı olarak kabul görecektir. Ayrıca kira gelirine sahip olan mükellefin bahsi geçen dönem itibariyle beyanda bulunması kiracının vergi tevkifatı sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır (Ernst&Young Türkiye, 2012:10).

Döviz cinsinden belirlenen kira gelirinin tahsilinde gayrisafi hâsılat

Kira bedelinin nakden tahsil usulü hem Türk lirasını hem de döviz cinsi yabancı ülke parasını bünyesinde barındırmaktadır (Yıldırım vd, 2012:33).Döviz cinsinden belirlenen kira tutarının tahsilâtında gayrisafi hâsılat kira bedelinin alındığı tarih itibariyle Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın o gün bildirdiği “döviz alış kuru” kullanılarak TL'ye çevrilmesi ile hesaplanmaktadır (Ernst&Young Türkiye, 2012:9).Yabancı ülke parası ile ödemesi yapılmayan kira bedellerinin mahkeme neticesinde hükme bağlanan gelirin tahsilâtında meydana gelen kur farkı ve yasal faiz gibi iki önemli husus ortaya çıkmaktadır (Kıldış, 2015:19).Kirayı ödeyen kişi kira tutarında oluşan kur farkının tevkifatından mesul tutulmaktadır. Bununla birlikte borcun zamanında ödenmemesi durumunun verdiği geç kalmışlık sebebiyle “gecikme faizini “ de ödemek zorunda kalacaktır (Gerçek, 2003:88). Dava aracılığıyla tahsilâtı yapılan kira kazançlarına dair yasal faiz tahsil edilmektedir. Yıllık faiz oranı borçlu ve alacak arasında yapılmış olan sözleşmede bulunmadığı takdirde Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan bazı maddeler gereğince belirlenmektedir. Bu gibi hallerde kiracıların döviz cinsinden para ile kira borçlarını ifa ettiği durumlarda ödemenin gerçekleştiği günün borsa rayici esas alınmaktadır (Demir, ř. 2012:212-215).

2.1.1.8. Gayrimenkul sermaye iratlarında istisna

GVK 21. maddeye göre “ *Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 3900 TL Gelir Vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz. Ticari, zirai veya mesleki kazancının yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi*

tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı [2017 yılı gelirleri için 110.000 TL]aşanlar bu istisnadan faydalanmazlar” şeklinde ifade edilmiştir (GVK, md.21).

Kirası verilen dairenin mesken olarak kullanımının yanında işyeri yani “*Home Office*” amacıyla kullanımı da söz konusu olan durumlarda istisna yalnızca konut kira gelirine uygulanmaktadır (Kıldış, 2015:37). 128 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği’ne göre kiralanan gayrimenkullerin hem konut hem de iş yeri gayesi ile kullanımının varlığında gayrimenkul sermaye iradında istisna sadece konut kira geliri için olanak sağlanmaktadır (Gelir Vergisi Genel Tebliği, 1981).

Yukarıdaki tebliğden anlaşılaçağı üzere iş yeri kira gelirine gayrimenkul sermaye iradı istisna uygulamasının mümkün olmayacağı ibaresi ortaya çıkmaktadır (Kıldış, 2015:37). Konut sahiplerinin 2017 yılı içerisinde tahsilâtını yapmış oldukları kira gelirlerinin toplam rakamı 3900 Türk Lirasından daha az ise kazanımları olduğı bu gelir üzerinden beyanname vermemektedirler. Fakat kira gelirinin bahsi geçen meblağı aştığında ise 3900 TL’yi geçen kısım kadar beyanname verilmesi zorunludur (Köprü, 2014:1). Bir kimsenin binasını mesken olarak kiraya vermesine ek olarak bir başka binasını iş yeri amacıyla kiraya vermesi, bu kişinin kiralamış olduğı konut üzerinden istisnaya tabi olmasına mani bir durum söz konusu değildir. Mesken olarak kiraya verilen binalar bir seneden daha kısa bir zaman sürecinde kiralandığı takdirde istisna bedeli yine yıllık olarak 3900 Türk Lirası tutarında uygulanmaktadır. Tapu üzerinde konut olarak kayıtlı olan binanın iş yeri (dükkân, mağaza, depo) maksadıyla kiralanması sonucunda elde edilen gelir istisnaya tabi değildir. Bir apartman dairesinin ya da bir binanın kiralanmasında kısmi mesken ve kısmi iş yeri olarak kullanımı söz konusu iken istisna uygulanmamaktadır. Örneğin bir otel işletmesinin personelleri için sağladığı lojmanın kirasını vermesi neticesinde elde edilen kira geliri konut istisnasına tabi değildir. Ayrıca bir konut üzerinde hak sahibi sayıca birden fazlaysa 3900 Türk Lirası olan konut istisnası tüm hak sahipleri için kira geliri payı dâhilinde ayrı ayrı uygulanmaktadır (Bahar, 2003:1).

Öte yandan gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanabilmek için beyannamenin verilmesi gereken süre zarfı içerisinde mükellefin sorumluluklarını yerine getirmesi gerekmektedir. Bu konuda hedeflenen idarenin kontrol mekanizmasının yükünü hafifletmektir. Burada gerçeğı yansıtmayan beyanı saptayabilmek için “belediyeler” kilit noktayı oluşturmaktadır (Gündeşli, 2014:1).

Konut istisnasından yararlanmanın şartları

GVK'nın 21. maddesi gereğince belirtilen konut istisna uygulamasından faydalanabilmenin şartları aşağıda başlıklar halinde verilmiştir. Bunlar;

Binanın mesken olarak kiraya verilmesi

Konut istisnası uygulamasından faydalanabilmek için birincil koşul kiralanan gayrimenkul malları kiralayan kimsenin mesken amacıyla kullanmasıdır. Bu doğrultuda kiralanan gayrimenkul malın“kat mülkiyeti esasları” veya yönetim planı uyarınca mesken olarak tescil edilse bile kiralayan kişinin bahsi geçen yeri iş yeri maksadıyla kullanması halinde konut istisnası uygulamasından yarar sağlanamamaktadır (Doğrusöz, 2008). Ayrıca “tarlasını, kamyonunu ya da sınaî haklarını” bir başka kimseye kiraya veren kimsenin de konut istisnasından yararlanması mümkün değildir (Kıldış, 2015:38).

Ticari, zirai ya da serbest meslek kazançları sebebiyle yıllık beyan verme zorunluluğu olmamak

GVK'nın 21'inci maddesinde ticari, zirai veya mesleki kazancının yıllık beyannameyle bildirmesi zaruri olanların konut istisnasından yararlanamayacakları belirtilmiştir. Ticari, zirai ya da serbest meslek kazancına sahip vergi mükelleflerinin elde etmiş oldukları konut kira gelirinde GVK'da açıklanan yıllık kira geliri sınırının aşılıp aşılmadığı konusu bahsi geçen yükümlüler için önemini otomatik olarak yitirmektedir (Köprü, 2014:2). Örneğin, tüccar olan Ali Bey'in kendi şahsına ait olan apartman dairesini bir başkasına kiralamıştır. Yapmış olduğu ticaretten dolayı Ali Bey'in elde etmiş olduğu gelir ticari kazanç niteliğinde olduğu için kiraya verdiği dairenin geliri için istisnadan yararlanması söz konusu değildir. Serbest Meslek Kazancı üzerine bir örnek verecek olursak bir mali müşavirin gayrimenkul malını mesken sıfatında kiraya vermiş olsa bile konut istisnasından faydalanması olası değildir (AS Bağımsız Denetim, 2011:28).

Öte yandan “birinci ve ikinci sınıf tüccarlar (bilanço ve işletme hesabı esasına göre defter tutanlar), basit usulde vergilendirilenler, defter tutan ve beyanname veren bir nevi büyük çiftçiler, avukat, mimar, doktor gibi serbest meslek kazanç sahipleri konut istisnasından yararlanamaz”. Ticari işletmelere bağlı gayrimenkul malların konut sıfatında kiraya verildiği takdirde sağladığı kira gelirinde konut istisnası uygulanmamaktadır (Kızılot vd, 2010:204). Bununla birlikte ticari kazancı basit usule tabi vergi mükelleflerinin konut

amacıyla kiraya vermiş oldukları apartman dairesinden ya da binadan sağlanan irat konut istisnası uygulaması dışında yer almaktadır (Sarılı, 2012:141).

İstisna haddi üzerinde hâsılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi

Gayrimenkul sermaye iradında konut istisnasının uygulamaya geçebilmesi için yıllık konut kira geliri tutarının 3900 TL'yi aşması ve bu tutarın beyan dışı bırakılmaması ya da eksik beyanda bulunulmaması gerekmektedir. Yani vergi mükellefinin konut üzerinden sağladığı hâsılatın bahsi geçen tutarı aşmadığı durumda gayrimenkul sermaye iradı beyanı söz konusu değildir (PwC Türkiye, 2015:14). Gayrimenkul sermaye iradında vergi mükellefinin konut istisnası uygulamasından istifade edebilmesi için GVK'da sınırı belirtilen tutarın aşan kısmının beyan edilmesi ya da eksik beyanda bulunulmaması gerekmektedir (Yıldız, 2004:67). Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi'ne göre *“ idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken kirası gelirlerini, kendiliklerinden, süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan edenler de söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir”* şeklinde bu konuya açıklık getiren ifadeler yer almaktadır (Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 1999/2).

Ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamının gelir vergisi Kanunu'nun 103. Maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşmaması

GVK'da 7 bent halinde sayılan gelirin unsurları adına yer alan *“istisna ve muafiyetleri”* incelediğimizde gelir vergisinin kişiye göre değişen, öznel olan ve genel olarak düşük gelirliler grubunu koruyucu özellikte bir yapıda olması dikkat çekmektedir. *“Ticari, zirai ve mesleki”* kazanca sahip vergi mükellefleri konut istisnasından yararlanması mümkün değilken diğer gelir unsurlarının mükellefleri beyanda bulundukları meblağ üzerinden konut istisnasından faydalanabilmektedirler (Türkay, 2013:1). 6322 Sayılı Kanunu'nun (Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun) 5 inci maddesiyle GVK'nın 21'inci maddesine yeni bir hükmün eklenmesi ile birlikte konut istisnasına dair sınırlamalar daha geniş bir boyuta ulaşmıştır(Köprü, 2014:3). Buna göre *“ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanmazlar”* şeklinde bahsi geçen vergi mükellefleri için

konut istisnası uygulamasından faydalanma fırsatının sınırları daraltılmıştır. Bununla birlikte maddede sayılan 4 gelir unsuru ile diğer gelir unsurları (ticari, zirai ve serbest meslek kazançları) arasında uygulama eşitsizliğinin varlığı sona ermiştir (Türkay, 2013:1). Ayrıca maddede sayılan dört gelir unsurlarının elde etmiş oldukları konut kira gelirlerinin istisnaya tabi olup olmadıkları kazançlarının brüt tutar toplamına bağlıdır (Kiraz, A.2013:28).

Bu halde ticari, zirai ve serbest meslek kazancına sahip olmayan ve de gayrimenkul malını konut amacıyla kiralayan bütün gerçek kişiler yıllık kira gelirlerine dair uygulanan konut istisnasından faydalanabilmektedir (Ernst&Young Türkiye, 2012:18). Ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iradını ayrı ayrı ya da beraber elde eden kişilerin konut istisnası uygulamasından istifade edebilmesi için gayrisafi hâsılatın brüt tutarı üzerinden GVK'nın 103. maddesinde bulunan tarifenin 3. dilimi ücret gelirleri için belirtilen tutarı geçmemesi gerekmektedir. (Kiraz, A.2013:28).

Tablo 2.2. Yıllara Göre İstisnadan Yararlanmada Dikkate Alınacak Tutarlar

2017	Gelir Vergisi Tarifesinin 3. Dilimi (Ücret Gelirleri İçin)	110.000 TL
2016	Gelir Vergisi Tarifesinin 3. Dilimi (Ücret Gelirleri İçin)	110.000 TL
2015	Gelir Vergisi Tarifesinin 3. Dilimi (Ücret Gelirleri İçin)	106.000 TL
2014	Gelir Vergisi Tarifesinin 3. Dilimi (Ücret Gelirleri İçin)	97.000 TL
2013	Gelir Vergisi Tarifesinin 3. Dilimi (Ücret Gelirleri İçin)	94.000 TL

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı ana sayfasından sözü edilen konu göz önünde bulundurularak tablo, yazar tarafından oluşturulmuştur.

Yukarıdaki bahsi geçen uygulamayla birlikte vergilemede adalet ilkesi sağlanmaya çalışılmıştır. Buna göre getirilen düzenleme ile özellikle olarak düşük gelir grubunda yer alan kişilere hitap eden ve vergilemede adalet kavramına hizmet eden uygulama ortaya konulmuştur (Tan, 2010:3).

Konut istisnası uygulamasına örnek olaylar

Örnek Olay 1: Ahmet Bey 2017 yılı içerisinde konut amacıyla apartman dairesini Mehmet Bey'e kiralamıştır. Ahmet Bey kiraya vermiş olduğu daireden 20.000 TL kira kazancıyla beraber tümü stopajla vergilendirilen 40.000 TL iş yeri kira kazancı ve 40.000 TL değerinde “*mevduat faizi*” kazanmıştır. Buna göre Ahmet Bey'in eline geçen kira geliri için istisnadan yararlanıp yararlanmayacağını incelediğimizde;

Ahmet Bey'in 2017 yılı içerisinde elde etmiş olduğu kazanç ve iratlarını tümüyle gözden geçirdiğimizde öncelikli olarak konuttan sağladığı gelir 20.000 TL istisna haddini (3900 TL) aşması sebebiyle toplam gelire dâhil olmaktadır. Bu durumda bilumum gelirin toplamı (20.000 TL + 40.000 TL + 40.000 TL = 100.000 TL) GVK'nun 103 üncü maddesinde ifade edilen Gelir Vergisi tarifesinin 3. dilimi ücret gelirleri için belirtilen meblağı (110.000 TL) geçmemesi sebebiyle Ahmet Bey'in sağladığı kira gelirine istisna uygulanabilecektir (Kıldış, 2015:42).

Örnek Olay 2: 2017 yılında bir şirkette görevli olan bir yöneticinin vergi tevkifatı ile vergilendirilmiş brütü 80.000 TL ücret gelirine sahiptir. Buna ek olarak konut sıfatıyla kiraladığı binadan 24.000 TL kira geliriyle birlikte tamamı vergi kesintisi yolu ile vergilendirilen 9600 TL iş yeri kira gelirinin varlığı söz konusudur. Bu halde 2017 yılı içinde kazanılan tüm gelirlerin toplamı (80.000 TL + 24.000 TL + 9600 TL = 113.600 TL) 110.000 TL'yi aşması sebebiyle bahsi geçen yönetici konut kira istisnasından faydalanamayacaktır (Köprü, 2014:4).

Örnek Olay 3: Ayşe Hanım 2016 Ağustos ayında 1.600 Türk Lirasına apartman dairesini kiralamış ve 2016 yılı sonunda 5 aylık süre zarfında 8.000 TL değerinde kiradan gelir sağlamıştır. Buna göre Ayşe Hanım'ın kira gelirine ait beyannamesine dair verileri irdelediğimizde;

Elde edilen 8.000 TL istisna haddini aştığı için mal sahibi kira geliri tutarını beyan etmek zorundadır. 2016 yılı içerisinde sağlanan beş aylık bir dönemi kapsayan kira geliri olsa dahi konut istisnasını toplamı indirilmesi mümkün olmuştur (Ernst&Young Türkiye, 2012:19).

Görüldüğü üzere GVK'da belirtilen sınırı geçen vergi mükellefleri konut istisnasından istifade edememektedir. Buna karşın istisna için ele alınan kıstas belirtilen tutar sınırlaması ise elde edilen kazancın tanımının, özelliğinin ve niteliklerinin hangi sıfatta oluşunun ehemmiyeti otomatik olarak düşmesi gerekmektedir. Günümüz vergi dünyasında temel alınan kriter vergi mükellefinin "ödeme gücü" olması sebebiyle vergide adalet adına istisna ve muafiyetlerin bütün gelir unsurlarını kapsayacak şekilde uygulanması gerekmektedir (Çolak, 2012:1).

2.1.1.9. Gayrimenkul sermaye iradında matrahın tespitinde gider yöntemleri

Gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilme aşamasında “safı irat” göz önünde bulundurulmaktadır (Yıldırım vd, 2012:32). GVK 1. maddesine göre “*Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safı tutarıdır*” şeklinde gelirin 7 unsurundan bir tanesi olan gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesi de safı tutar üstünden yapılmaktadır. GVK 71. maddesi uyarınca safı iradın “*Gayrimenkul sermaye iradından safı irat, gayrisafı hasılatı iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır*” şeklinde tanımı yapılmıştır. Safı irattan bahsedebilmek için öncelikli olarak kira gelirinin tahsil edilmesi gerekmektedir. Hatırlatmak gerekir ki kira gelirinin tahsilâtında beyana tabi tutulan yıl, hakkın ortaya çıktığı dönem değil gelirin mal sahibinin eline geçtiği “takvim” yılı olmaktadır (Akkaya, 2007:1). Gayrimenkul sermaye iradında matraha ulaşabilmek için öncelikle gayrisafı hâsılatı “kanunen kabul edilen giderlerin” düşülmesi gerekmektedir. Daha sonrasında indirimlerin ve zararların düşülmesiyle gayrimenkul sermaye iradının matrahı bulunabilmektedir (Kıldış, 2015:47). Gayrimenkullerden kira gelirlerini sağlayan mal sahipleri için kira gelirlerini beyan ederken safı iradın saptanmasında indirilecek giderlerde 2 ayrı yöntem bulunmaktadır. Bunlar gerçek gider yöntemi ve götürü gider yöntemidir (Çağlar, 2016:215). Vergi mükellefi bahsi geçen yöntemlerden herhangi bir tanesini tercih edebilmektedir. Fakat bir kısım kira gelirinde gerçek gider usulü bir kısım kira gelirleri için ise götürü gider usulünü kullanması söz konusu değildir. Yani mükellefler bu iki yöntemden birini bütün kira gelirlerine uygulamak için tercih etmekle yükümlüdürler.

Bununla birlikte vergi sorumluları seçtikleri yöntemi 2 yıldan önce değiştirme eylemine sahip değildirler. Vergi sorumlusunun götürü gider usulünü tercih ettikten sonra ki 2 yılın sonunda gerçek gider usulünü seçmediği müddetçe sistem kendiliğinden götürü gider usulünü seçip vergilendirmeyi de bu yönteme göre yapmaktadır (Bakmaz, 2009:1).

Tablo 2.3. Gider Yöntemlerine Göre Safı Tutarın Tespit Edilmesi

1. Gerçek Gider Usulüne Göre	Safı İrat = Gayrisafı Hâsılat - Toplam Gider
2. Götürü Gider Usulüne Göre	Safı İrat = Gayrisafı Hâsılat - (Gayrisafı Hâsılat * %25)

Kaynak:Yıldırım vd, 2012:32.

Götürü gider yöntemi ya da gerçek gider yöntemi bütün gayrimenkuller için yapılmaktadır. Mal sahibi gayrimenkullerin tamamında aynı gider yöntemini uygulamak zorundadır. Öte yandan yukarıdaki tablodan da görüleceği gibi seçimi yapılan gider usulüne

göre indirim tabi olacak harcamalar üzerinde özellik bildiren durumlar ortaya çıkmaktadır (Akkaya, 2007:1).

Gerçek gider yöntemi ve gerçek gider yönteminde indirilecek giderler

Gayrisafi hâsılâtın toplamından GVK'nın 74. maddesinde belirtilen giderlerin indirilmesi sonucunda elde edilen yöntem Gerçek Gider Usulüdür (Kiraz, A.2013:24). Gerçek gider yönteminde safi tutarın hesaplanabilmesi için GVK'nın 74. maddesi gereğince *“Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir.*

- 1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;*
- 2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;*
- 3. Kiraya verilen mal ve haklara mütaallik sigorta giderleri;*
- 4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.),*
- 5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;*
- 6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortisman tabi değer, malüm ise maliyet bedeli, malüm değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tesbit edilen emsal değeridir);*
- 7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakin iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);*
- 8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;*

9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safî hasılatı bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinde yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88 nci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);

11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar”(GVK, md.74).

Vergi mükellefinin gerçek gider usulünü seçmesiyle birlikte kira gelirini kazandığı gayrimenkul için bizzat mal sahibi eliyle yaptığı giderlerin belgelerini ve beyannamelerini ekleyerek brüt kira kazancından indirilmesi mümkün olmaktadır (Çağlar, 2016:215). Diğer yandan mal sahibi tarafından yapılan giderlerin “vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez” “Vergiye tabi hasılatı isabet eden yani indirilebilecek gider kısmı” aşağıdaki formülle bulunmaktadır (Vural, 2015:31).

“Vergiye Tabi Hasılat* Toplam Gider /Toplam Hasılat” ve “Vergiye Tabi Hasılat ise = Toplam Hasılat – Mesken Kira Geliri İstisnası” şeklinde matematiksel ifade ile hesaplanmaktadır (Çağlar, 2016:220).

GVK 74 üncü madde gereğince “Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılatı indirilebilir”. Ayrıca “Bu madde hükmünün uygulanmasında para cezaları ve vergi cezaları hasılatı gider olarak indirilemez” şeklinde mükelleflerin vergi sorumluluklarını zamanında ifa etmelerine yönelik bir sınırlama da söz konusudur. Ayrıca konuta dair “tapu harcı, ipotek masrafları ve bağ kur primleri” de gayrisafî hasılat tutarından indirilmemektedir. Bununla birlikte yukarıdaki sayılı giderlerin safî tutarın hesaplanmasında göz önünde bulundurulabilmesi için belgeye dayandırılması gerekmektedir. Bahsi geçen belgeler vergi dairesi tarafından istenildiğinde ibraz edilmek üzere zamanaşımı süresi olan 5 yıl boyunca vergi mükellefi eliyle muhafaza edilmesi gerekmektedir (Can, 2015:113-116).

Öte yandan vergi mükellefinin yurt dışında ödemiş olduğu konut kira tutarını ana vatanda elde edilen kira geliri tutarından indirebilmesi de söz konusudur (Ernst&Young Türkiye, 2012:14).

Gerçek gider yönteminde istisnaya isabet eden giderlerin indirilememesi kuralı

Gerçek gider yönteminde kira gelirinin sağlandığı takvim yılının içerisinde sözü edilen gayrimenkullerden GVK 74'üncü maddede belirtilen giderlerin düşülmesi neticesinde ortaya çıkan kazanç vergilendirilmektedir (Öğredik, 2013:2). Konut kira gelirlerinde konut istisnasına tabi olan kısımdan gerçek giderlerin indirimi söz konusu değildir. Konut istisna tutarını geçen kısımdan gerçek giderlerin gayrisafi hâsılattan indirilmesi mümkün olmaktadır. Ayrıca konut kira gelirinin tamamıyla istisna haddini aşmaması durumunda ise gayrisafi hâsılattan gerçek giderler düşülemeyecektir (Kıldış, 2015:52).

Öte yandan daha öncede bahsettiğimiz üzere konut istisnası uygulaması yalnızca konut amacıyla kiralanın taşınmazlara uygulanmaktadır. Bu sebeple iş yeri amacıyla kiralanın bina ya da apartman dairesi istisnaya konu olmadığı için GVK'nın 74. maddesinde sayılan gerçek giderlerin tamamıyla indirilmesi mümkündür. İstisnaya isabet eden gerçek giderler indirilemez hükmü yalnızca konut kira gelirlerini kapsamaktadır (Yıldırım vd, 2012:33).

Gerçek gider yönteminde bazı giderlerden dolayı oluşan zararların izleyen yıllara devredilememesi kuralı

Menkul ve gayrimenkul sermaye iradında gider fazlalığı olarak addolunan giderler sebebiyle oluşan kayıplara “zarar” denilmektedir (Akmaz, 2010:6). Gayrimenkul sermaye iradı beyanında gayrisafi hâsılat tutarından düşülecek gerçek giderler GVK'nın 74. maddesinde sıralanmıştır. Belirtilen bu giderlerden bazıları “ gider fazlalığı sayılan giderler” bazıları ise “ gider fazlalığı sayılmayan giderler” sınıfında yer almaktadır (EY Building a better working word, 2016:13). Buna göre GVK'nın 88. maddesinde “ *Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz*” şeklinde zarar kavramına açıklık getirilmiştir. Gelir GVK'nın madde 74'de yazılı gerçek giderlerden gider fazlalığı sayılmayan giderler yine aynı kanunun aynı maddesinde bulunan 4. ve 10. bentlerinde belirtilmiştir (Kiraz, A. 2013:25). Bunlar;

“ konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5’i “ (GVK, md.74/4)

“Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli” (GVK, md.74/10).

*“Gelirin (...)toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar (80 inci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan (...) doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir”. “Bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, müteakip yılların gelirinden indirilir. Arka arkaya beş yıl içinde mahsup edilmeyen zarar bakiyesi müteakip yıllara naklolunamaz” (GVK, md.88).*Buna karşın gider fazlalığı sayılmayan giderlere örnek olarak kiralanan dairenin yanması, yıkılması ya da kiralanan bir aracın “kaza yapması, çalınması” yine bir kişinin bankaya yatırmış olduğu para miktarının bankanın batmasıyla anaparadan bir bölümünün ya da tamamının kayba uğraması neticesinde ortaya çıkan zarar sermayede oluşan eksilme olarak kabul edilmektedir (Akmaz, 2010:6).

Gayrimenkul sahibinin konut amacıyla kiraya verdiği binadan ya da daireden elde etmiş olduğu kira kazancından ilk olarak “gider fazlalığı sayılan giderler” ve arkasından diğer giderlerin indirilmesi söz konusudur. Gider fazlalığı sayılmayan giderlerin oluşturduğu zarar beyanda bulunulan diğer gelirlerden indirilemez (EY Building a betterworking word, 2016:13). Bununla birlikte gerçek gider usulünü tercih eden vergi mükellefinin gayrisafi hâsılat tutarından indireceği giderin hepsi gider fazlalığı sayılmayan giderler grubunda yer alıyorsa ortaya çıkan zararın daha sonraki yıllara devretme gibi bir durumu olmayacaktır. Bunun tam tersi durumda gayrisafi hâsılat tutarından indirilecek giderlerin tümünün gider fazlalığı sayılan giderlerden oluşması ile birlikte indirme işleminin sonucunda meydana çıkan zarar takip eden yıllara devredilebilmektedir (Kiraz, A. 2013:26).

Gerçek gider usulünü tercih eden vergi sorumlularının gayrisafi hâsılat meblağından düşecekleri giderler hem gider fazlalığı sayılan giderler hem de gider fazlalığı sayılmayan giderler ise tutardan giderlerin tenzili sonucunda ortaya çıkan zararın hangi miktarda gelecek yıllara devredip devretmeyeceği konusu muallâktadır. Bu belirsizlikte gerçek giderlerin tüm giderler içerisindeki oranları doğrultusunda hesap edilmeli ve “gider fazlalığı sayılan” giderlerin karşılığına denk gelen zarar kısmı takip eden yıllara devredilmelidir

(Kiraz, A.2013:26). Bununla birlikte gayrimenkule yapılan gider tutarları gayrimenkullerin gelirinden daha fazlaysa yani ortada “zarar” kapsamında maddi yitik söz konusu olsa dahi vergi mükellefi beyanda bulunmakla yükümlüdür. Ancak ortaya çıkan nakdi yıkımlar beş yılı aşmayacak bir şekilde devir işlemi gerçekleşip kira gelirinden indirimi mümkün olacaktır (Yılmaz, A.2013:1).

Götürü gider yöntemi

GVK’nın 74. maddesinde bu konuyla ilgili *“Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından % 25’ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler”* şeklinde hüküm yer almaktadır. Bu gider yönteminde indirimi olacak maksimum giderler meblağı gayrisafi hâsılat tutarının yüzde 25’idir. Vergi yükümlüsü şayet bu gider yöntemini tercih etmiş ise daha önce saydığımız GVK’nın 74. maddesinde yazılı olan gerçek giderlerden bir tekini bile ayrıca indirim tabi tutamayacaktır (Yıldız, 2004:66).

Gayrimenkul sermaye iradı kapsamında yer alan hakların kiralanmasından doğacak kira gelirinden indirilecek giderler için götürü gider usulü uygulanamaz. Örneğin vergi mükellefinin hem iş yeri kira kazancı hem de hak kira gelirine sahip olması halinde beyannamesinde hak sebebiyle oluşan kira gelirinin varlığı dolayısıyla mükellef gerçek gider usulünü tercih etmek mecburiyetindedir (GİB, 2016:6). Bununla beraber *“Götürü”* kelimesinin anlam yüküne baktığımızda fiyat ya da ücret tutarı toplu olarak belirli olan iş vs. anlamındadır. Götürü gider ise giderlerin toplu bir biçimde hesaplanıp hâsılatları üzerinden yapılan indirim işlemi kapsamaktadır (Dündar, 2015:68). Şayet vergi sorumlusu götürü gider usulünü seçmiş ise elde ettiği kira gelirinden konut istisnası uygulandıktan sonraki (istisna haddini aşmış ise) kalan meblağın yüzde 25’ini götürü gider şeklinde düşmektedir. Ardından vergi mükellefinin bundan başka olarak gider belgesini ortaya koymasına gereksimi kalmamaktadır (Kaya, 2011:87).

Öte yandan vergi mükellefinin gerçek gider usulünü tercih etmesiyle beraber vergi dairesi tarafından istenildiğinde gerçek giderlerinin belgelerini ibraz etmek zorundadır. Bu uygulama yükümlüler için karmaşık bir hesaplama haline gelmesi nedeniyle yasa koyucu daha kolay beyannameleri doldurabilmelerini sağlamak adına gider yöntemi seçeneğini mükellefe bırakmıştır. Buna karşın götürü gider usulünde zarar beyanı bulunulmamaktadır.

Çünkü azami gider tutarı gayrisafi hâsılat tutarının yüzde yirmi beş'i kadardır. Geriye kalan yüzde yetmiş beş'lik tutarı “gelir vergisi matrahı olarak” vergi mükellefine beyanda bulunulması gerekli olmaktadır (Kiraz, A. 2013:27).

Gayrimenkul sermaye iradında matrahın tespitinde kullanılan gider yöntemlerine dair örnek olaylar

Örnek Olay 1: Ahmet Bey sahip olduğu apartman dairesini 2017 yılında konut amacıyla Mehmet Bey'e kiralamış ve bu kiredan 24.000 TL kira gelirini sağlamıştır. Başkaca gelire sahip olmayan vergi mükellefi gayrimenkulüne 5.000 TL sarfiyatta bulunmuştur. Ahmet Bey gerçek gider usulünü tercih ettiğine göre Gelir Vergisi matrahı aşağıdaki gibidir:

Vergiye Tabi Hâsılat: $24.000\text{ TL} - 3.900\text{ TL} = 20.100\text{ TL}$

İndirilecek Gider: $(5.000\text{ TL} * 20.100\text{ TL}) / 24.000\text{ TL} = 4.187,5\text{ TL}$ 'dir (GİB, 2016:8).

Örnek Olay 2: Serbest Avukat olarak çalışan Ayşe Hanım 2016 yılında 10.800 TL kira gelirine sahip olmuştur. Ayşe Hanım konutu üzerine 2.000 TL harcamada bulunmuştur. Ayşe Hanım'ın götürü gider usulüne seçmesiyle beyanda bulunacağı Gelir Vergisi matrahı şu şekildedir:

Gayrisafi Hâsılat Tutarı: 10.800 TL

Konut İstisnası: Uygulanmaz (Serbest avukat olması nedeniyle istisnadan yararlanamaz)

Kalan Tutarı: 10.800 TL

Götürü Gider Yöntemi: $(10.800\text{ TL} * \%25) = 2.700\text{ TL}$

Beyanda bulunulacak kira geliri: $(10.800\text{ TL} - 2.700\text{ TL}) = 8.100\text{ TL}$ 'dir (Ernst & Young Türkiye, 2012:12).

2.1.1.10. Gayrimenkul sermaye iradının beyanı ve vergilendirilmesi

Gayrimenkul sermaye iradında beyannamenin verilme zamanı

Gayrimenkul sermaye iradının mükellefleri elde etmiş oldukları kira gelirlerinin yanında var ise diğer gelirleriyle beraber gelir sağladığı seneyi takip eden Mart ayının 1. ve 25. günleri arasında yıllık Gelir Vergisi beyannamesini vermekle yükümlüdür. Öyleyse kira gelirine sahip bir gerçek kişi 2017 yılında elde edeceği gayrimenkul sermaye iradının beyanını 1 ve 25 Mart 2018 tarihleri aralığında vermek mecburiyetindedir (EY Building a better working word, 2016:18). Beyannamenin verilme zaman aralığının son günü hafta sonuna denk gelmesiyle tatil sonrası ilk iş gününde beyannamenin verilmesi gerekmektedir (Kıldış, 2015:67). Gelir unsurlarının GVK'nın 85. maddesine göre, bir takvim yılı içerisinde vergi mükellefinin sağlamış olduğu kazanç ve iratların bahsi edilen kanunda aksi bir durum bahsedilmedikçe yıllık beyannameyle beyan edilmesi mecburidir.

Gayrimenkul sermaye iradı da GVK'nın 2. maddesinde yer alan gelir unsurlarından biri olması sebebiyle elde edilen gelirin yıllık beyanname üzerinde toplanması gerekmektedir. Öte yandan bir takvim yılının içerisinde yurdu terk eden vergi yükümlüsünün beyannamesi terk halinden on beş gün önce, vefat durumunda ise ölüm tarihi itibarıyla dört ay içerisinde mirasçıları aracılığıyla beyannamenin verilmesi gerekmektedir (Yağmur, 2013:92).

2017 yılında beyan edilecek gelirlere uygulanacak gelir vergisi tarifesi

Vergi tarifesi ödenmesi gerekli verginin miktarını belirleyebilmek adına vergi matrahına uygulanan ölçüler olarak tanımlanmaktadır (Aktan, 2002:1). Bu bilgi doğrultusunda GVK'ya göre 2016 yılı içerisinde elde edilmiş olan ve 2017 Mart ve Temmuz aylarında beyanda bulunulacak gelirlere aşağıdaki tabloda yer alan vergi tarifesinin uygulanmasıyla gelir vergisi hesaplanmaktadır.

Tablo 2.4. 2017 Yılı Gelir Vergisi Tarifesi

13.000 TL'ye kadar	15%
30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1950 TL, fazlası	20%
70.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, (ücret gelirlerinde 110.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL), fazlası	27%
70.000 TL'den fazlasının 70.000 TL'si için 16.150 TL, (ücret gelirlerinde 110.000 TL'den fazlasının 110.000 TL'si için 26.950 TL), fazlası	35%

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı, 2017a.

Yukarıdaki tabloda 2017 takvim yılına ait gelirlerin vergilendirme aşamasında esas alınan vergi tarifesi görülmektedir. Buna göre “ücret gelirleri hariç” 2016 yılına tabi kazanılan gelirler 1 ve 25 Mart 2017 tarihleri kapsamında verilecek beyannamenin yukarıda belirtilen tarifeye göre hesaplanması gerekmektedir (EY Building a betterworking word, 2016:19). Aşağıda mesken kira gelirinde ödenmesi gerekli verginin hesaplanma aşamaları yer almaktadır.

- ✓ Safi İradın Tutarı =Gayrisafi Hâsılat – İstisna Haddi – Gider Meblağı
- ✓ Vergi Matrahı = “Safi İrat- İndirimler”
- ✓ “Vergi =Matrah* Vergi Oranı (1. Dilim * 0, 15+ 2. Dilim * 0, 20+ ...)”(Karataş, 2012:1).

Beyannamenin verileceği vergi dairesi

Gelir Vergisinde ana ilke gelir sahibi olan gerçek kişinin ikamet ettiği yerin “ vergi dairesine” beyannamenin verilmesidir. 2017 yılı içerisinde elde edilecek kira gelirleri sebebiyle düzenlenecek beyanname şayet kişinin ayrıca bir kazancı yoksa ikamet edilen yerdeki vergi dairesine verilecektir. Gayrimenkul sermaye iradına dair kira gelirleri sonucu ortaya çıkan beyanname “ Hazır Beyan Sistemi” aracılığıyla verilebilmektedir. Öte yandan kişinin ticari, zirai ya da serbest mesleki kazançla sahip olması halinde elde ettiği kira gelirini “Hazır Beyan Sistemini” kullanarak beyanda bulunması olası değildir. Buna göre diğer gelirler için hangi vergi dairesine beyanname veriliyorsa aynı beyana kira gelirleri de eklenerek beyanın verilmesi gerekli olmaktadır (Türkay, 2017:64-65).Bununla birlikte eşlerin sahip oldukları kira kazançları ayrı beyannamelerle beyan edilmesi gerekmektedir (Çağlar, 2016:171). Eşlerin münferit ya da ortak olarak sahipliğinde bulunan gayrimenkul mallardan sağladıkları kira gelirlerine dair beyannameler ayrı ayrı verilir istisna ve beyan sınırı da birbirinden bağımsız bir şekilde değerlendirilecektir (Ernst&Young Türkiye, 2012:29).

Beyannamenin verilme şekli

Elden verilmesi veya posta ile gönderilmesi

Kira gelirleri için hazırlanan “yıllık Gelir Vergisi beyannamesi” vergi mükellefinin bizzatı vergi dairesine giderek arada bir aracı olmaksızın kendi eliyle ya da “*Hazır Beyan Sistemi*” kullanmak koşuluyla vermesi mümkündür. Bunun yanında beyannamenin postayla

vergi dairesine yollanması da söz konusudur (EY Building a better working word, 2016:18). Yıllık Gelir Vergisi beyannamesinin adi postayla veya “özel dağıtım şirketleri” yardımıyla gönderildiği takdirde beyannamenin vergi dairesine vardığı gün beyanın verildiği tarih olarak addedilecektir. “Taahhütlü olarak” gönderilen postalar da ise zarf üstünde bulunan posta verilış günü beyannamenin verildiği tarih olarak kabul edilecektir (Cenkeri, 2012:162).

Vergi mükellefinin yıllık Gelir Vergisi beyanında bildireceği gelir yalnızca gayrimenkul sermaye iradı ise yükümlünün tercih etmesi durumunda vergi dairesinin kendisine vereceği “kullanıcı kodu, parola ve şifreyi” kullanarak beyannamesini E Beyanname ile internet ortamında kendileri tarafından gönderilebilmektedir. Ayrıca E Beyannameyi gönderebilmede yetkisi olan Serbest Muhasebeci Mali Müşavir vasıtasıyla beyanda bulunulabilmektedir (Uçtum ve Başer, 2013:172). Hesabı yapılan vergi tahsilâta yetkisi olan banka şubelerince de ödenebilmektedir (Uçtum ve Başer, 2013:172).

Önceden hazırlanmış kira beyanname sistemi

“Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi Mernis, PTT, Banka, Tapu ve Sigorta Şirketleri” vs. üçüncü taraflar aracılığıyla Gelir İdaresi Başkanlığı’nın datasına aktarılan bilgiler ışığında yalnızca kira gelirine sahip olan vergi mükellefleri için GİB tarafından beyannamenin verilme dönemi öncesinde hazırladığı ve internette yükümlülerin onayına sunduğu bir sistemdir (Çağlar, 2016:175). Hazır beyanname sistemi olarak da bilinen bu sistem, beyannamenin verilme zamanından önce GİB tarafından hazırlandığı için mümkün mertebe doğru beyan bilgilerini oluşturmaya yönelik olmasından dolayı proaktif bir kira beyanname sistemidir. Bunun yanı sıra daha öncesinde hiç kira geliri için beyanda bulunmamış yeni yükümlü sıfatını kazanan sorumluların vergi dairesine gitmesine gerek kalmadan E Beyannameyle mükellefiyetin oluşması açısından inovatif bir sistemdir. Ayrıca bu sistem tüm vergileme hesaplarını kendiliğinden yaparak mükellefin karşısına hazır bir tasarı olarak çıkmasıyla hem anlaşılır hem de ivedilik özelliğine sahip bir sistemdir (Doğan, 2015:60). GİB tarafından “Kira beyannamesini biz hazırladık, siz onaylayın” sloganıyla kurulan bu sistemde internet ortamında gönderilen beyanname için ayrıca vergi dairesine gidilmesine gerek bulunmamaktadır. Bu sistemi yalnızca kira gelirine sahip vergi mükellefleri kullanabilmektedir. Diğer kazanç ve iratlara sahip gelir unsurları (ticari, zirai, serbest mesleki kazanç ve menkul sermaye iradı) bahsi geçen sistem dâhilinde beyanda bulunamazlar (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2017b)

Hazır beyan sistemi, gelişim gösteren enformasyon teknolojilerinden faydalanarak vergi beyannameleri verme işlemini daha seri ve güvenli bir şekilde vergi dairesine beyannamelerin aktarımını kolaylaştırmaktadır. Aynı zamanda vergi dairesinin vergiyi doğuran olay gerçekleştikten sonraki vergiyle ilgili aşamalarla ilgili (mükellef sicil kaydı, beyan kabul, verginin tarhi, verginin tahakkuku ve verginin tahsilâtı) iş ve uygulamaların azalmasını ve yapılan işlemlerin daha kolay bir hale gelmesini sağlamaktadır (Doğan, 2015:60-61).Öte yandan bu sistemin kullanım mecburiyeti yoktur. Fakat sistemde var olan beyannameyi onaylayan mükellef ödemeyi anlaşması olan bir bankaya ya da vergi dairesine yapmaktadır. Ayrıca “internet bankacılığı” aracılığıyla da ödeme yapılabilmektedir (Çağlar, 2016:176).

Verginin ödenme zamanı

Mükelleflerin vermiş oldukları bilgiler doğrultusunda yapılan beyanname yöntemiyle hesaplanan gelir vergisi 2 eşit taksit ile ödenmektedir (Alkan, M.2010:21). Buna göre birinci taksit Mart ayı sonuna dek, ikinci taksit ise Temmuz ayı sonuna kadar ödemenin yapılması gerekli olmaktadır. Öte yandan beyannamelerin bahsi geçen süre zarfında verilmediği takdirde birinci derece usulsüzlük cezası işlenmiş olmaktadır. Beyanı edilmeyen ve ödemesi yapılmayan re’sen takdir olunan verginin ana tutarının bir katı kadar vergi ziya-ı cezası kesilmektedir. Aynı zamanda gecikme zam oranı kadar gecikme faizi de uygulanmaktadır (Cenkeri, 2012:163).

2.1.1.11. Gayrimenkul sermaye iratlarında verginin hesaplanması

Gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesinde mesken kira geliri ve iş yeri kira geliri hesap aşaması birbiriyle benzerlik göstermemektedir.

Konut olarak kiralanan gayrimenkul malın vergilendirilmesi

Gayrimenkulün konut amacıyla kiralınması sonucunda ele geçen kira gelirinin GVK’nın 21’inci maddesinde belirtilen beyan sınırı altında kalan tutarı Gelir Vergisi istisnasına tabidir. Bahsedilen istisna haddi her yıl için Maliye Bakanlığınca tekrar belirlenmektedir. Daha öncesinde ifade ettiğim üzere 2017 takvim yılında istisna haddi 3900 TL’dir (AS Bağımsız Denetim, 2011:27). Konut kira gelirinin istisna haddini aşması halinde beyanname verilmek zorundadır. Beyannamenin verilmesinden sonraki basamak gayrisafi hâsılatı istisna tutarının ve giderlerin indirilmesidir. Bu işlem sonrasında

faydalanılan bir indirim söz konusu ise onlar da düşölerek vergi matrahı “artan oranlı” vergi yapısına sahip gelir vergisine tabi olmaktadır (Kıldış, 2015:71).

İş yeri kira gelirlerinde vergilendirme

Bir binanın ya da apartman dairesinin iş yeri amacıyla kiralanması halinde kiralaayanın GVK’nın 94’üncü maddesindeki bahsi geçen kişilerin olmasıyla beraber avans olarak ödenenler dâhil kira tutarı üstünden malın sahibi olan kimse yerine sorumlu sıfatının varlığıyla yüzde 20 oranında vergi tevkifatında bulunmak zorundadır. Kaynakta kesinti vergisine dâhil iş yeri kira gelirine sahip olan kişilerin kira gelirinin brüt tutarının 2017 takvim yılında 30.000 TL’yi aştığı sürece beyanda bulunmaları gerekmektedir. Vergi mükellefinin gayrimenkul sermaye iradının yanı sıra başkaca gelir unsurlarına sahip olması durumunda vergiye konu olan gelirlerin toplam tutarı ve iş yeri kira gelirinin brüt tutar toplamının 30.000 TL beyan sınırını geçmesiyle beraber bütün gelir unsur gruplarının beyanname içerisine dâhili gerekmektedir (Sazak, 2012:28). *“Türkiye’de tevkifata tabi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla yıllık beyanname verilmez”* (GVK, md.86/c). 2017 yılı içerisinde ölkemizde vergi tevkifatına dâhil olan menkul ve gayrimenkul sermaye iradı toplamının 30.000 TL’yi aşmaması halinde iş yeri kira geliri için beyanname verilmeyecektir. Fakat bahsi geçen tutar aşıldığı takdirde gider yöntemlerinden birinin seçilmesiyle beraber safi irat bulunmaktadır. Bulunan bu tutar üstünden gelir vergisi tarife oranları yönünde gelir vergisinin hesaplaması yapılmaktadır.

Öte yandan iş yeri amacıyla kiralaanan binadan sağlanan kira geliri için konut istisnası uygulamasının varlığı mümkün olmadığı için mükellefin gerçek gider usulünü tercih etmesi sonucunda gider tutarının bütünüyle indirilmesi anlamına gelmektedir. Sözü edilen beyanname sınır bedelinin geçmesi durumunda hesap edilen gelir vergisinden kiracının takvim yılı içinde kesinti yaptığı vergiler mahsup edilmektedir (EY Building a betterworking word, 2016:22). Bununla birlikte iş yeri amacıyla kiraya verilen gayrimenkulden sağlanan kira geliriyle konut istisnası sonrasındaki mesken kira gelirinin tutar toplamı 30.000 TL’yi geçmesiyle birlikte beyanname içerisine iş yeri kira geliriyle beraber konut kira gelirinin de dâhil edilmesi gerekmektedir (Sazak, 2012:29).

Diğer yandan kiraya verilen binanın iş yeri amacıyla kullanımı söz konusuysa ve kiracının kaynakta kesinti yapma zorunluluğu yoksa (örnek olarak basit usule tabi mükellefe kiralanan iş yeri kira geliri) iş yeri kira gelirine sahip olan kişiler 2016 yılında elde ettiği tutar 1.580 TL’yi geçmiyorsa beyan edilmeyecektir. Tam tersi durumda ise yani 1.580 TL beyan sınırının aşılması halinde elde edilen iş yeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir (Kıldış, 2015:71; Sazak, 2012:29).

Tablo 2.5. 2017 Yılı Konut ve İş Yeri Kira Geliri Bedeline Göre Beyan Durumu

Gayrimenkulün Cinsi	Yıllık Kira Geliri Tutarı	Beyan Durumu
Konut	3.900 TL ve daha az	Beyanname verilmeyecek
Konut	3.900 TL üzeri	Beyanname verilecek
İşyeri(Brüt)	30.000 TL ve daha az	Beyanname verilmeyecek
İşyeri(Brüt)	30.000 TL üzeri	Beyanname verilecek
Konut	30.000 TL üzeri	Beyanname Verilecek
+ İşyeri (Brüt)		

Kaynak: Konunun geneli dikkate alınarak tablo, yazar tarafından hazırlanmıştır.

Yukarıdaki tabloda 2016 yılında elde edilen kira gelirlerinin gayrimenkul türüne göre 1 Mart - 27 Mart 2017 (25 Mart 2017 tarihi hafta sonuna denk geldiği için) ve 1 Temmuz – 31 Temmuz tarihleri arasında vergi mükellefi tarafından beyanname verilip verilmeyeceğini tahlil eden bilgiler yer almaktadır. Aslında bu tablo yukarıda sözel olarak açıklanan bilgilerin özetini içermektedir.

Konut ve iş yeri kirasının birlikte elde edilmesi durumunda vergilendirme

Konut ve iş yeri kira gelirlerinin beraber elde edilmesi halinde konut istisnası uygulanabiliyorsa öncelikli olarak konut kira geliri tutarından istisna haddi indirilerek sonraki aşamada ise iş yeri kira geliriyle eklenecek meblağ 30.000 TL’sini geçiyorsa hem konut hem de iş yeri kira gelirleri aynı beyanname üzerinde beyanda bulunulacaktır. Eklenen tutar 30.000 TL’sini aşmadığı takdirde yalnızca mesken kira gelirinin beyan edilmesi gerekli olup iş yeri kira gelirinden sağlanan kazanç beyannameye tabi tutulmamaktadır (Kıldış, 2015:72).

Gayrimenkullerin bir kısmının konut maksadıyla kiraya verilip bir kısmının ise iş yeri maksadıyla kiralınması mümkün olabilmektedir. Bu doğrultuda konut ve iş yeri kirası dolayısıyla sağlanan kazanç ve iratların beyanı verilip verilmeyeceği saptandıktan sonra bu gelirlerin brüt toplamı alınmaktadır. Bu toplam için de konut kira gelirinin varlığı söz konusuysa toplam tutardan istisna haddi düşülmektedir. Hesabı yapılan vergi tutarından

kiracının vergi tevkifatı yoluyla kesmiş olduğu vergiler indirilmektedir. Buna göre hesabı yapılan vergi miktarı daha fazlaysa arada kalan farkın ödenmesi gerekmektedir. Tam tersi durumda ise yani kiracının stopaj vergisinin miktarı daha fazlaysa vergi dairesinden tutar iade yoluyla istenilebilmektedir (AS Bağımsız Denetim, 2011:29-30).

2.1.2. Gayrimenkul Kira Gelirlerinde Katma Değer Vergisi Uygulaması

Bir muamele vergisi olarak da bilinen Katma Değer Vergisi üretici üzerinden başlayarak son tüketiciye dek bütün basamakları kapsayan ve son tüketici de bitiş noktası olan harcamalar üstünden alınan bir vergidir. Bu durumda Katma Değer Vergisinin muhatapları harcamayı yapan “gerçek ve tüzel” kişilerdir (Seçer, 2011:20-22). Ülkemizde 01.01.1985 tarihiyle uygulanmaya başlayan 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu ile gayrimenkul sermaye iradını oluşturan mal ve haklar arasında vergilendirme açısından çok güçlü bir bağ bulunmaktadır (Arslan, 2006:18). Buna göre “ *Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri katma değer vergisine tabidir*” şeklinde KDVK’nın 1’inci maddesinde yukarıda bahsedilen bağ açıklanmıştır (Katma Değer Vergisi Kanunu, md.1).

Bununla birlikte “ *İktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri*” Katma Değer Vergisinden istisnaya tabi tutulmuştur. (KDVK, md.17/4).Gayrimenkul ticari bir işletmenin defterinde kayıtlıysa sağlanan gelir ticari kazanç bünyesinde bulunacak gelirin gayrimenkule rastlayan kısmına ise fatura düzenlenip Katma Değer Vergisinin hesabı edilecektir (Kıldış, 2015:107).KDV’nin mükellefiyeti altında olmayanlara ait gayrimenkulün dışında kalan mal ve hakların kiralanmasından ortaya çıkan vergi sorumlu sıfatının sınırları içerisinde bulunan kiralayanın kaynakta kesinti vergiyle beyan edip ödemenin yapılması gerekmektedir. Gayrimenkul mal ve hakların kiralama işlemi KDV uygulamasında “hizmet” niteliğinde addedilmektedir. Bu sebeple kiralama eylemlerinin vergilendirilmesinde KDVK’da “hizmet” ifalarına uygulanan hükümler uygulanmaktadır (Çağlar, 2016:244).GVK’nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verme işlemleri “ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyetleri” ile sağlanan bir hizmetin varlığı olmasa da KDV’ye tabidir.

Kiralama faaliyetleri sonucu oluşan KDV gayrimenkul sahibinin farklı çalışmaları sebebiyle KDV mükellefi sıfatının olmaması ve kiralık malı alan taraf olan kiracının KDV

mükellefiyeti olma koşullarının beraber varlığının bulunması durumunda beyannamenin kiracı tarafından sorumlu sıfatı ile beyan edilmesi gerekmektedir.

KDV'ye dâhil olan kiralama faaliyetlerinde kiraya konu olan gayrimenkulün sahibinin farklı etkinliklerinden dolayı KDV yükümlüsü olması durumunda “tam tevkiyat” uygulamasının varlığı ortadan kalkmaktadır. Buna göre gayrimenkulünü kiralayanın kiralama etkinliklerine dair katma değer vergisini diğer faaliyetleriyle beraber genel esaslar çerçevesinde beyanda bulunması gerekmektedir.

Öte yandan kiracı olan kişinin KDV yükümlüsü sıfatında yer almaması durumunda kira tutarının üstünden hesaplanacak KDV gayrimenkulü kiralayan taraf olan mal sahibi aracılığıyla beyan edilecektir. Kiralayan gerçek kişinin farklı faktörler sebebiyle KDV yükümlüsü adıyla anılmaması bahsi geçen uygulamanın tatbik edilmesine mani olmamaktadır (Kıldış, 2015:107). KDV gayrimenkulü kiralama işlemlerinde en önemli mali yükümlölüklerden bir tanesidir. Daha öncesinde bahsettiğimiz KDVK'nın 1. maddesini dikkatle incelediğimizde gayrimenkul kiralama eylemlerinin tümü katma değer vergisinin konusu dâhilinde bulunmaktadır. Fakat KDVK'nın 17'inci maddesi uyarınca yalnızca “iktisadi işletmelere” ait olan gayrimenkullerin kiralanmasından doğan işlemlere KDV uygulanmaktadır. KDV'nin mükellefi kiralama eylemine konu olan gayrimenkulün sahibi gerçek kişidir. Fakat gayrimenkulü kiralayan mal sahibi her daim katma değer vergisini kiracısına yansıtmaktadır. Bahsi geçen verginin kiracının ödemiş olduğu bedele yansıyor yansımadığı konusu ise tarafların arasındaki kurmuş olduğu kira ilişkisine bağlıdır. Mal sahibi ve kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi gereğince katma değer vergisini kiracının üstlenerek ayrıca ödeyeceğı sözleşme üzerinde ifade edildiğı ya da kira sözleşmesinde kira bedelinin “KDV hariç” olarak belirli kılındığı takdirde kiracı kira tutarının yanı sıra katma değer vergisi miktarı kadar bir tutarı mal sahibine tediye etmek mecburiyetindedir. Kiracı tarafından üstlenilen ek tutar özüne baktığımızda sözü edilen bedel vergi olmayıp kira borç bedelinin bir bölümü olmaktadır. Buna göre bu bedelin ödemesinin ifa edilmemesi durumunda kira borcunu istenen süre içinde ifa edilmemesi neticesinde borçlunun temerrüdü oluşmuş olacaktır. Kiracının yukarıda bahsi edilen borca aykırı bir şekilde tutum sergilediğı için bu konuyla ilgili yaptırım müessesesi “ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'nda “ bulunmaktadır (Seviğ, 2007). Bunun tam tersi durumda yani kira akdinde kira meblağının KDV dâhil tutarına dair gerekli bilgilerin bulunması ya da bu konuyla ilgili açıklayıcı bir ifadenin bulunmaması halinde kira tutarının içerisinde KDV bedeli de yer almaktadır. Dolayısıyla gayrimenkulün sahibi olan

kişinin kiracıdan kira tutarı haricinde ayrı olarak başkaca bir ödeme istemesi mümkün değildir. Bu konuyla ilgili çıkış yolu kiraya veren ve kiracı arasındaki kira akdindeki alış verişe bağlı bulunmaktadır. Çünkü katma değer vergisinin karşıdaki tarafa yansıtılıp yansıtılmayacağı vergi hukuku konusu olmayıp borçlar hukukunu kapsamaktadır. Bu bilgiye dayanarak katma değer vergisinin yansıtılmasına dair işlemlerde borçlar hukukunun normları geçerli olmaktadır (Doğrusöz, 2006a).

Buna göre “*Satış bedeli için yapılan pazarlıkta KDV’nin söz konusu olmadığı anlaşılmaktadır. Kural olarak KDV’nin sorumlusu alıcı ise de, satış sözleşmesinde ve satış bedelinin pazarlığın sırasında bu konu gündeme getirilmemiş ise KDV’nin satış bedeli içinde olduğu kabul edilir. Bu nedenle satış sırasında KDV’nin gösterilmediği için davacının satıştan sonra KDV ödediğini ileri sürerek alıcıdan bunu talep etmeye hakkı yoktur*” şeklinde Yargıtay 13. Hukuk Dairesi tarafından konuyla ilgili açıklama yapılmıştır (Doğrusöz, 2006b).

Gayrimenkul sermaye iradı ve katma değer vergisi arasındaki en önemli konu başlıklarından biri de kiracı olan tarafın “*vergi sorumlusu statüsünde stopaj*” yapmasıdır. GVK’nun 94’üncü maddesine göre “*hesaben veya nakden yaptıkları kira ödemelerinden istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben stopaj yapmaya mecbur kılınmıştır*” şeklinde yukarıdaki bilginin açılımı yapılmıştır. Kira akdinde belirtilen meblağın “brüt tutar” olduğu önemle belirtildiği takdirde bu tutarın üstünden stopajın hesaplanarak ortaya çıkan bakiye mal sahibine ödenmesi gerekli olmaktadır. Eğer kira akdinde kira tutarının net bedel olmasıyla birlikte kiracı tarafından sözleşmede yer alan tutar öncelikli olarak brüt tutara dönüştürülerek bu bedel üstünden vergi kesintisi uygulamasının yapılması zorunludur (Doğrusöz, 2006a). Kira ilişkisine mevzu olan mal ve haklar GVK 70’inci maddesinde belirtilmiş olup bu mal ve hakların KDV’ye paralel olarak gayrimenkuller ve gayrimenkullerin dışında kalan mal ve haklar şeklinde ikiye ayrılması söz konusudur (Çağlar, 2016:245).

2.1.2.1. Kiralama işlemlerinde katma değer vergisi

KDVK’nın 8. maddesinin h bendine göre “*Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakları kiraya verenler*” KDV’nin mükellefi olarak kabul edilmiştir. Fakat gayrimenkulün dışında kalan mal ve hakları kiraya verenlerinde kimi zaman sorumlu sıfatında yükümlülükleri bulunabilmektedir. Kiralama faaliyetlerinde

KDV'nin matrahı mal ve hakların kiralanmasının neticesinde elde edilen ya da borçlanılan bedel olmaktadır. Kiralama işlemlerinde KDVK'nın 28 'inci maddesinde bulunan ekli liste doğrultusunda genel vergi oranı olan yüzde 18 mal ve haklara uygulanmaktadır (Çağlar, 2016:247). Kiralama faaliyetlerinde “Tahakkuk” esasının varlığı söz konusudur. 25 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği'ne göre *“kiraya verme işlemlerinde katma değer vergisinin hizmet ifalarına ait esaslar çerçevesinde kira bedelinin tahsil edildiği vergilendirme döneminde hesaplanarak beyan edilmesi gerekmektedir”* şeklinde açıklama yapılmıştır (Katma Değer Vergisi Genel Tebliği, 1987). Fakat KDV'nde mal tesliminde ve hizmetin ifasında vergiyi doğuran olay ortaya çıkmakta ve tahakkuk esasıyla verginin hesaplanması yapılmaktadır. Kiralama faaliyetleri de hizmet grubunda yer aldığı için tahakkuk esasının varlığının bulunması sebebiyle verginin doğması tahsilât uygulamasına tabi olmamaktadır (Çağlar, 2016:248). KDVK'nın 1/3-f maddesinde belirtilen kiralama faaliyetlerinde vergiyi doğuran olay bakımından irdelediğimizde KDVK'da gayrimenkul sermaye iradı tahakkuk esasına dayandırılmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nda ise gayrimenkul sermaye iradının tahsilât esasına dayandığını daha öncesinde belirtmiştik. Dolayısıyla gayrimenkul sermaye iradında vergiyi doğuran olay bakımından bahsi geçen iki kanun arasında bir uyumsuzluk bulunmaktadır (Meriç, 2015:1). Uygulama kısmında kararsızlık oluşturan ve bugünkü günde de yürürlükte olan tebliğe karşın Maliye Bakanlığı tarafından çeşitli tarihler itibariyle verilen “özelgeler” ile kiralama faaliyetlerinde KDV'yi doğuran olay kiralama hizmeti ifasının gerçekleştiği anda meydana geldiği ve kiralama işlemlerinde KDV'nin tahsilât esasına bağlı olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca daha önceden tahsilin yapılması halinde yapılan tahsilâtların avans şeklinde değerlendirmeye tabi tutulmasının gerekliliği ve tahsilin gerçekleşip gerçekleşmediğine bakılmaksızın KDV'nin kira döneminde beyanda bulunulması gerekmektedir. Fakat kira tutarı için fatura verilmesi durumunda verilen faturanın meblağı kadar sınırlandırılmak üzere ve faturanın düzenlenmesinin yapıldığı tarihte vergi tahakkuk etmektedir.

Öte yandan KDVK'nın birinci maddesinin birinci fıkrasınca belirtilen faaliyetler etrafında yapılan mal teslimi ve hizmetleri de katma değer vergisine tabidir. Buna göre *“Ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabidir”*. Bu madde hükmüne bağlı olarak işletmenin aktif varlıklarında kayıtlı olan mal ve hakların kiralama faaliyetinden doğan gelir, ticari kazanç kapsamında yer almasından dolayı KDVK'nın birinci maddesinin birinci fıkrası hükmünce değerlendirilmektedir. Kiralama faaliyetlerinde KDV uygulamasında gayrimenkuller ve

gayrimenkullerin dışında kalan mal ve hakların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli olmaktadır (Çağlar, 2016:248-249).

Gayrimenkul kiralamaları

KDV için kiralama faaliyetine mevzu olan mal ve hakların iktisadi bir işletmenin bünyesinde bulunup bulunmadığı ya da işletmenin aktif varlıklarında kayıtlı olup olmadığı konusunun tespit edilmesi gerektirmektedir (Akarca ve Şafak, 2015).

Bir şirketin sermayesi içerisinde bulunan gayrimenkuller için gerçek şu ki işletmenin bilançosunda dâhil olacağından işletmede kayıtlı durumdadır. Bilanço aktifinde var olan gayrimenkulün kiralanması neticesinde sağlanan kira tutarı KDV'nin hükümleri doğrultusunda vergiye tabidir (Akarca ve Şafak, 2015). VUK 187. maddesine göre “*Ferdi teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu bina ve arazi hakkında aşağı- da yazılı esaslar cari olur:*

- 1. Fabrika, ambar, atelye, dükkân, mağaza ve arazi - işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar - değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınır.*
- 2. Ticaret hanları gibi oda oda veya kısım kısım kullanılabilen binalarla evlerinve apartmanların yansından fazlası işletmede kullanıldığı takdirde envantere ithal edilir.*
- 3. Envantere alınan gayrimenkullerin kullanım tarzlarında sonradan vaki olacak değişiklikler, hesap yılı içinde nazara alınmaz”.*

Yukarıda belirtilen esaslar doğrultusunda gayrimenkullerin işletmenin bünyesine dâhil olup olmadığı belirlenmektedir. Daha öncesinde belirttiğimiz üzere KDV'nin 17. maddesinin 4. fıkrasının d bendi uyarınca işletmenin bünyesinde yer aldığı kabul edilen gayrimenkullerden sağlanan kira geliri KDV'ye tabidir. İşletmede kayıtlı olmayan gayrimenkullerin kira tutarları KDV'den istisna olmaktadır. Örnek verecek olursak bir turizm işletmesinin aktif varlıklarında kayıtlı olan bir depo kiralandığı takdirde elde edilen kira tutarından hesaplanan katma değer vergisinin beyan edilmesi gerekmektedir (Çağlar, 2016:250).

Kamu kurum ve kuruluşları, dernek ve vakıflar ile mesleki kuruluşlara ait gayrimenkullerin kiralınması

KDV'nin birinci maddesinin üçüncü fıkrasının g bendine göre “*Genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetleri*” katma değer vergisine tabi olmaktadır. Dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmelerin GVK'nın 70. maddesince sayılan mal ve hakların kiralınması sonucunda bahsi geçen kuruluşlar aracılığıyla yapılan “her türlü ithalat” KDV'ye tabidir (Ağın, 2009:41). Buna ilave olarak sözü edilen kuruluşların sahip oldukları gayrimenkullere ilişkin bir hakkın kiralınması durumunda kira işleminin vergilendirilmesi gerekmektedir. Buna karşın belediyelere ait gayrimenkullerin kira faaliyetleri vergilendirilmemekte fakat belediyelere tabi olan iktisadi işletmelere kayıtlı bulunan gayrimenkullerin kiralınmasından doğan işlemler KDV'ye göre vergilendirilmektedir (Çağlar, 2016:251).

Gayrimenkul dışındaki mal ve hakların kiralınması

Birinci bölümde TMK'da ve sözlük anlamında yer alan gayrimenkul kavramı ile GVK'nın 70. maddesinde yer alan gayrimenkul kavramını bünyesine giren bazı mal ve hakların birbirleriyle çeliştiğini söylemiştik. GVK'nın 70. maddesinde yer alan 5. ve 8. bentlerinde sayılan mal ve haklar gayrimenkul kavramının dışında bulunan mal ve haklar olarak sayılmaktadır (Reisoğlu, 1980:8). Bununla birlikte “bağımsız ve sürekli olma” özelliği taşımayan ve tapuda gayrimenkul sıfatıyla resmi olarak kaydedilmesi mümkün olmayan “irtifak hakkı tesis işlemleri” de gayrimenkullerin dışında kalan haktır (Çağlar, 2016:247). GVK'nın 70. maddesi uyarınca belirtilen “*diğer mal ve hakların (arama, işletme, imtiyaz hakları ve ruhsatları ve diğer hakların)*” kiralama faaliyetleri iktisadi işletmenin aktifinde yer alıp almadığının önemi olmaksızın KDV'ye tabidir. KDV 17/4-d bendi uyarınca istisna uygulamasının çerçevesinde sadece taşınmazlar yer alıp GVK'nın 70. maddesi hükmünce sınırları çizilen diğer mal ve hakların kiralama faaliyetleri genel esaslara dayanarak KDV'ye tabi tutulmaktadır (Akarca ve Şafak, 2015). Dolayısıyla yukarıda bahsedilen mal ve hakların kiralınması eyleminde KDV'nin 17. maddesinin 4. fıkrasının d bendinde bulunan istisnaya dayalı hükmün tatbik edilmesi mümkün değildir. Sözü edilen

mal ve haklar özel şahıs tarafından kiralansa dahi KDV'ye tabidir. Bu mal ve haklar ülke dışından kiraya verildiğinde de KDV'ye göre vergiye tabi tutulmaktadır (Çağlar, 2016:251). GİB “*Apartman Dış Cephesinin Kiraya Verilmesi İşleminin Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu*” konu başlıklı özelgesine göre “ 117 Seri No.lu KDV Genel Tebliği'nin “*Reklam Verme İşlemleri*” başlıklı (2.4) bölümünde; “*KDV mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerin (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dahil değildir), KDV mükellefiyeti olmayan şahıslara veya kuruluşlara ait bina, arsa, arazi gibi yerlerde duvarlara yazılmak, pano olarak yerleştirilmek vb. şekillerde reklâm vermekte olduğu; söz konusu bu işlemler ile ilgili KDV nin reklâm hizmeti verenlerin KDV mükellefi olmaması halinde, reklâm hizmeti alanlar tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edileceği belirtilmektedir*” (Katma Değer Vergisi Genel Tebliği, 2012).

Yukarıdaki tebliğde geçen bu açıklama için önemle belirtmek gerekir ki gayrimenkullerin dışında kalan mal ve hakların kiralama faaliyetleri ile kullanım hakkının kiralanması durumunda (işletmenin aktif varlıklarında kayıtlı olup olmamasına bakılmaksızın) sözü geçen mal ve haklar KDV'ye tabidir. Öte yandan kullanım hakkının kiralandığı gayrimenkullerin sahipleri ticari ve zirai çalışmalarından ötürü gerçek usule tabi KDV yükümlülüklerine sahip olunması durumunda tahsilâtı yapılan kira tutarları üzerinden hesaplanan KDV'ni beyannameleri içerisine dâhil etmeleri gerekmektedir (Özandaç, 2000:121-122). Bununla birlikte KDVK'nın 9'uncu maddesine göre “*Maliye ve Gümrük Bakanlığı vergi alacağının emniyet altına alınması amacıyla, vergiye tabi işlemlere taraf olanları veya diğer ilgili bir şahsı verginin ödenmesinden sorumlu tutabilir*” şeklinde vergi alacağını garantileştirmek adına hüküm getirilmiştir. Bu doğrultuda kiraya veren kişilerin “*ticari ve zirai kazanç*” sağlayan vergi mükellefleri dışında kalan kişiler olması ve gerçek usule göre katma değer vergisi yükümlülüklerinin olmaması durumunda kira tutarının üzerinden hesabı yapılan KDV'nin, kiraya veren tarafından vergi tevkifatı yoluyla beyanda bulunulması gerekecektir (Çağlar, 2016:252).

2.1.2.2. Kiralama işlemlerinde uygulanan katma değer vergisi istisnaları

Gayrimenkul kiralamalarında istisna

Mal ve hakların kiralanması neticesinde verginin konusu dâhilinde olan faaliyetler gayrimenkul sermaye iradının elde edilmesiyle sonuca varan kiralama faaliyetleridir. KDVK'nın 1. maddesinin 3. fıkrasının f bendi uyarınca katma değer vergisinin kapsamında

bulunan kiralama işlemi gayrimenkul sermaye iradının oluşmasıyla netice kazanan kiralamalardır. Fakat yine aynı kanunda 17/4-d bendinde iktisadi işletmeler kapsamında kayıtlı olmayan gayrimenkullerin kiralama işlemlerinin sözü edilen vergi kanunundan istisna edildiği hükme bağlanmıştır. Bu anlamda kişisel mülkiyetin sınırları içerisinde bulunan gayrimenkullerin kiralama işlemi KDV'nin kapsamı dışında bırakılmıştır (Sönmez, 2007:1).

Tablo 2.6. Kiralama İşlemlerinde Katma Değer Vergisi

Kiraya Verilen Şey		KDV'ye Tabi Olma Durumu	
İktisadi İşletmeye	Kayıtlı	Gayrimenkul	Tabi
		Gayrimenkul dışı	Tabi
	Kayıtlı Değil	Gayrimenkul	Tabi Değil
		Gayrimenkul dışı	Tabi

Kaynak: Yıldırım vd, 2012:78.

Bununla birlikte ticari, zirai faaliyetler kapsamında bulunmayan ve GVK'nın 70'inci maddesi uyarınca açıklanan mal ve haklardan gayrimenkullerin dışındaki mal ve hakların kiralanması işlemi kişi kimliğinin önemi olmaksızın kimin eliyle kiralandığına bakılmaksızın katma değer vergisine tabi olacağı unutulmaması gereklidir. İktisadi işletmenin bünyesinde bulunmayan ve gayrimenkulün kavramı içerisinde yer almayan ekonomik değerlerin örnek olarak bir karayolu taşıt aracının KDV mükellefiyeti bulunan “gerçek veya tüzel” kişinin eliyle kiraya verilmesi durumunda brüt kira tutarı üstünden yüzde 18 oranı ile katma değer vergisi hesaplanarak 2 No.lu KDV beyannamesine göre sorumlu sıfatıyla kiracının beyannameyi beyan etmesi gerekmektedir (Yıldırım vd, 2012:80). Buna göre işletmelerin aktif varlıklarında bulunmayan ve GVK'nın 70'inci maddesinde 1. ve 4. bentleri arasında belirtilen gayrimenkullerin kiraya verilme faaliyetleri KDV dışında muamele görmektedir.

Öte yandan iktisadi işletmeler niteliğinde olmayan “kamu idareleri, dernekler, vakıflar ve belediyeler” bu kuruluşların sahip olduğu gayrimenkullerin kiralama faaliyetleri sonucunda katma değer vergisi yükümlülükleri bulunmamaktadır. Fakat bahsi geçen kuruluşların sahipliğinde bulunduğu gayrimenkullerin kiralanması da katma değer vergisi sınırları içinde yer almaktadır. Hazineye kayıtlı taşınmazların kiralama faaliyetleri hazine ya da kullanım yetkisinin olduğu “idare” iktisadi işletmelerin karakter özelliğinde

bulunmaması sebebiyle kanundaki madde hükmünün belirttiği üzere vergiye tabi olmamaktadır (Maç, 2000:55-59). Ayrıca Maliye Bakanlığı “balıkçı barınaklarının” iktisadi bir işletmenin kapsamında değerlendirilmemesi ve bir hak mahiyetinde kiralanmaması sebebiyle buraların kiralama işlemlerinin KDV’nin 17. maddesinin 4. fıkrasının d bendi gereğince KDV uygulamasından vergi dışı bırakılmasının gerekliliğine değinmiştir (Çağlar, 2016:258).

2.1.3. Gayrimenkul Kira Gelirlerinde Damga Vergisi Uygulaması

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu’na (DVK) göre “*Bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar Damga vergisine tabidir. Bu kanundaki kağıtlar terimi, yazılıp imzalamak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder*” şeklinde bahsi geçen kanunun konusu açıklanmıştır (DVK, md.1).Yine aynı kanunun 3’üncü maddesi gereğince “*Damga Vergisinin mükellefi kağıtları imza edenlerdir*” şeklinde hüküm getirilmiştir. Kira bedelinin ve süresinin muayyen olduğu kira sözleşmelerinin varlığında ödeme yapılması gerekli olan damga vergisinin miktarını hesaplamak basit olmaktadır (Değer, 2013:1).“*Bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılır ve buna göre tabloda yazılı vergisi bulunur*” (DVK, md.4).Şayet kanun konusunu teşkil eden kağıdın belirli ya da hesaplanabilir bir miktar varlığının söz konusu olması durumunda bahsi geçen kağıt nispi vergileme ile damga vergisine tabidir (Değer, 2013:1).

Yukarıdaki maddede gönderme yapılan kağıt “*Belli para terimi, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade eder*” (DVK, md.10).Bununla birlikte “*Mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınır*” şeklinde hüküm getirilmiştir (DVK, md.4). Yani burada“kağıt ekleri” ve atıf yapılan öteki kâğıtlar üzerindeki rakamlarında ana kâğıtta bulunan rakamlar yerine geçebileceği ifade edilmiştir. Buna göre vergiye tabi olma bakımından hazırlanan kâğıdın yanında kaynak olarak gösterilen kâğıdın niteliği vergilendirmeyi etkilemektedir.

Öte yandan DVK’da vergiyi doğuran olayın ortaya çıkması için gerekli olan ilk adım kâğıdın varlığının söz konusu olmasıdır. İkinci adım ise bahsi geçen kâğıdın imzalanması

eylemidir. İmzalamaya konu olan kâğıt bir hususa yönelik belgeyle gerçek yönünü ortaya çıkarma niteliğindeyse sözü edilen kâğıt damga vergisinin sınırları dâhilindedir. Söz konusu kâğıtların mezkûr kanunda geçen (1) Sayılı Tablo yardımıyla damga vergisi oranı bulunmaktadır. Akabinde bu kâğıt vergilendirilmektedir (Eray ve Tekin, 2015:45-47).

Ülkemizde çok sayıda “dükkân, mağaza, depo, büro, muayenehane” gibi gayrimenkullerin kiraya verilmesinden dolayı elde edilen gayrimenkul sermaye iradında kiralama işlemi esnasında iki taraf arasında yapılan kira sözleşmeleri neticesinde damga vergisinin oluşumuna hizmet etmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul sermaye iradı ve damga vergisi arasında çok güçlü bir bağ bulunmaktadır. Gayrimenkulünü kiraya veren ve gayrimenkulü kira ile tutan arasında yapılan kira sözleşmeleri neticesinde ortaya çıkan damga vergisini kiracının ödemesi durumunda bahsedilen vergi tekrardan mal sahibine tabi tutulmamaktadır (Kızılot, 2012a). Fakat damga vergisinin ödemesinin yapılmaması ya da eksik ödenmesi sebebiyle “ *Birden fazla kişi tarafından imza edilen kâğıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenler müteselsilen sorumludurlar*” (DVK, md.24).Sözleşme üzerinde damga vergisini kiracı eliyle ödenileceği ibaresinin yer alması vergi dairesini ilgilendirmeyecektir. Buna dayanarak verginin ödenmemesi ya da eksik ödenmesi sonucu oluşan vergi ve cezalardan hem kiracı hem de kiraya veren kişi bu vergiden“müteselsilen” sorumludur (Kızılot, 2012a).Kiralama ilişkisine bağlı olarak meydana gelen kira sözleşmesi için damga vergisinin uygulanabilmesi için kâğıt üzerinde kira bedelinin ve süresinin net olarak dile getirilmesi gerekmektedir. Aksi halde vergilendirmenin yapılması mümkün değildir (Kıldış, 2015:109).

Bir kâğıdın damga vergisinin sınırları dâhiline girebilmesi için aşağıda belirtilen şartları sağlaması gerekmektedir. Bunlar (Eray ve Tekin, 2015:45):

1. “ *Bu kanuna ekli(1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar*”
2. “ *Yazılıp imzalamak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen*” ya da “ *elektronik imza yerine kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeler*”
3. “ *Herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler*” Damga Vergisi’ne tabi olmaktadır(Damga Vergisi Kanunu, md.1).

Bahsi geçen koşullardan bir tanesi dahi sağlanamadığı halde söz konusu kâğıt damga vergisine göre vergilendirilmeyecektir

Kanunda ekli (1) sayılı tabloda yer alan kâğıtlar;

1. “Akitlerle ilgili kâğıtlar”
2. “ Kararlar ve mazbatalar”
3. “ Ticari işlemlerde kullanılan kâğıtlar”
4. “ Makbuzlar ve diğer kâğıtlar” (DVK, (1) Sayılı Tablo).

Yukarıda maddeler halinde belirtilen her başlığı kendi içerisinde iki gruba ayırmamız mümkündür. Bu gruplar ise “ *Belli parayı ihtiva edenler*” ve “*Belli parayı ihtiva etmeyenlerdir*” (Eray ve Tekin, 2015:47). DVK’da yer alan “*damga vergisinden istisna edilen kağıtları*” belirten (2) sayılı tabloya göre “ *dernek ve vakıflarca yerleşim yeri, gerçek kişilerce mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadi işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri ile bu mukavelenameler üzerine konulacak kefalet şerhleri ve teminatlar*” damga vergisinden istisna edilmiştir (DVK (2) Sayılı Tablo, md.31). Aynı kanunun yine aynı bölümünde (2 sayılı tablo) geçen 32. maddeye göre “*Gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadi işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri*” damga vergisinden istisnaya tabi tutulmuştur (DVK (2) Sayılı Tablo, md.32) Fakat bu maddede özellikle dikkat edilmesi gerekli nokta kiraya verilen taşınmazın iktisadi işletmenin bünyesinde kayıtlı olmamasıdır (Eray ve Tekin, 2015:68).

2.1.3.1. Kiralama işlemlerinde damga vergisinin matrahı

Kiralama işleminde damga vergisi matrahı, kira ilişkisine dair bütün öğelerin toplamı değerlendirilerek hesaplanmaktadır. Yani damga vergisi matrahı brüt kira bedelini temsil etmektedir. Bazı kira kontratlarında kira bedelinin yanı sıra ödenilmesi gerekli olan vergiler ve başkaca harcamaları da kiracının üstlendiği durumlar söz konusudur (Kıldış, 2015:111). Bu halde damga vergisinin matrahı bu tutarların hâsıl ettiği toplam bedele göre hesaplanmaktadır (Eray ve Tekin, 2015:47). Damga vergisinde vergileme belli parayı ifade eden sözleşmelerde nispi vergilendirme ile yapılmaktadır (Bingöl, 2011:16). DVK 10.

madde uyarınca damga vergisinde “ *vergileme ölçüleri*” “nispi veya maktu olarak alınır” Yine aynı maddeye göre “*Nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli para, maktu vergide kağıtların mahiyetleri esastır*”.

Yukarıdaki maddeden yola çıkarak vergiye konu olan kâğıdın belli parayı içerip içermemesi durumu vergi matrahının merkezini teşkil etmektedir. Vergiye tabi olan kâğıtlar üzerindeki açıklanan meblağ veya kâğıtta ifade edilen “birim fiyat, miktar” vs. bilgiler kullanılarak matematiksel işlemler aracılığıyla vergi matrahının hesabı yapılmaktadır. Bunun yanında kira sözleşmesinde net bir nakdi bir ifadenin bulunmaması halinde bile içerik itibarıyla bir tutar hesabı yapılabilmesine imkân verdiğinde damga vergisine göre “belli bir parayı” ifade ettiği kabul edilmektedir (Taşçı, 2013:2-3). Damga vergisinin hedeflediği husus sözleşmede bulunan akdi konuya sahip ve üstünde taraflar tarafından uzlaşa sağlanan ve kira ilişkisinde yer alan tarafları ilgilendiren işlemin vergilendirilmesini sağlamaktır. Bu sebeple bir tutara sahip olmayan ya da herhangi bir şekilde tutarın tespiti sağlanamayan kira sözleşmeleri damga vergisinin sınırları dışında kalmaktadır (Bingöl, 2011:16). Buna karşın kira kontratında damga vergisinde belirtilen belli para terimini karşılayan bir miktarın olmadığı takdirde kontratın konusunu ortaya koyan mal miktarıyla birim fiyatı belirli kılındığı durumda kira kontratının düzenlendiği anda malın miktarı ve birim fiyatının çarpım işlemi neticesiyle de belli para miktarı bulunabilmektedir.

Bununla birlikte damga vergisine tabi olan kâğıdın üzerinde bir bedel olmadığı durumlarda meblağ bir “borsa, fiyat listesi, katalog” vs. gibi dokümanlar incelenerek tespit edilebilmektedir. Bu durumda bazı matematiksel işlemler sonucu ortaya çıkan tutarın hesaplanması söz konusuysa bu tutar üstünden damga vergisi hesaplanabilmektedir. Damga vergisinin matrahı brüt kira bedelini temsil etmesi sebebiyle kira kontratının düzenlendiği anda vergi matrahının belirli olması vergilendirme açısından mecburidir. Çünkü matrahın olmadığı durumda vergi oranının uygulanmasından bahsedilemez ve teknik açıdan zaten verginin hesabı yapılamaz. Ayrıca damga vergisinde vergiyi doğuran olayın hâsıl olmasına sebep olan kâğıdın düzenlenmesi sonrasında ortaya çıkacak şartlar doğrultusunda bir tutarın oluşması ve bu tutara göre vergilemenin yapılması gerekmektedir. Çünkü DVK’da genel esas, vergiye tabi kâğıdın düzenlenmesinin yapıldığı anda belirli olan bedel üstünden hesaplanan tutarın vergilendirilmesi olmaktadır (Bozkır, 2012:90-91).

Öte yandan damga vergisine tabi kâğıtların içeriğinde belli bir paranın bulunmaması ya da belli paranın hesaplanmasına yönelik düzenlemenin yapılmadığı durumda “oransal”

vergileme söz konusu değildir. Bu halde vergileme miktara dayalı hesaplama göz önünde bulundurularak maktu tutar üstünden yapılmaktadır (Taşçı, 2013:3).

Diğer yandan 30 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre "*Damga Vergisinin KDV Hariç Bedel Üzerinden Hesaplanacağı Hakkında*" konulu özelgesine göre " *damga vergisinin katma değer vergisi hariç olmak üzere sadece işin bedeli üzerinden hesaplanması, katma değer vergisi dahil edilerek düzenlenen kağıtlardan alınması icap eden damga vergisinin ise katma değer vergisi tutarı düşüldükten sonra kalan meblağ üzerinden hesaplanması gerektiği belirtilmiştir*"(Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 1997).Buna karşın kira kontratında kira ilişkine konu olan taraflar arasında kira tutarı olarak tanımlanan bedelin yanında doğrudan kiralama faaliyeti nedeniyle ortaya çıkan yani kiracının kiraya verene bu mukavelename sebebiyle ödeneceğine dair ifade edilen bir meblağa yer verilmesiyle birlikte bu bedeller de kira tutarının bir ögesi olarak kira kontratının matrahı hesaplanırken dikkate alınacaktır (Cumhur, 2016:1).

2.2.3.2. Kiralama işlemlerinde damga vergisi oranı

Gerçek kişiler ve kurumların kendi aralarında ya da gerçek kişiler ve kurumlar arasındaki hukuksal ve resmi ilişkileri belge ile kanıtlayan kâğıtlar üzerinden alınan vergiye damga vergisi denilmektedir. Daha öncesinde belirtildiği üzere damga vergisinin mükellefleri ise vergiye konu olan kâğıtları imzalayan taraflar olmaktadır (Taylan, 2016:1). 488 sayılı DVK "*Damga Vergisine Tabi Kâğıtlar*" konu başlığını içeren (1) Sayılı Tabloda yer alan "*Belli parayı ihtiva eden kâğıtların*" her birine dair uygulanacak olan oranlar belirtilmiştir (DVK, (1) Sayılı Tablo). Taşınmazlarla ilgili olarak malın sahibi ve kiracısı arasında yapılan kira kontratını tarafların imzalaması neticesinde damga vergisinde vergiyi doğuran olay ortaya çıkmaktadır (Kılıç ve Şahin, 2010).

Buna göre kira sözleşmesi için kiralamanın süresine göre kira bedelinin üstünden (KDV hariç tutar) "binde 1, 89 oranında" damga vergisinin ödemesinin yapılması gerekmektedir. Şayet kira mukavelenamesi kefalet veren kişinin varlığıyla yapılıyorsa bahsi geçen orana ek olarak "binde 9, 48" oranında harç ödemesinin mevcudiyeti söz konusudur (Anadolu, 2015:1).

Örnek verecek olursak aylık 800 Türk Lirasına kiralanan bir taşınmaza dair kira sözleşmesinin damga vergisi aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır:

Aylık 800 TL: Yıllık olarak tutarı (800 TL* 12 ay) =9.600 TL

$9.600 \text{ TL} * 1, 89 / 1000 = 18, 14 \text{ TL}$ (Bu kira kontratına göre damga vergisinin tutarı 18, 14 TL'dir).

Arada kefilin olmasıyla birlikte hesaplanan damga vergisi ise; $1, 89 + 9, 48 = 11, 37$ (kira kontratı için damga vergisi oranı ve kefilin varlığındaki damga vergisi oranı)

$9.600 \text{ TL} * 11, 37 / 1000 = 109, 15 \text{ TL}$ 'dir (<https://www.yeniemlak.com/kira-kontrati-damga-vergisi-hesaplama-2017-2110-gayrimenkul-rehberi> Erişim Tarihi:17.03.2017).

2.1.3.3. Kiralama işlemlerinde damga vergisinin beyanı ve ödenmesi

DVK'nın “ *Makbuz karşılığı ödemelerde Damga Vergisi* ” başlıklı 22. maddesine göre “ *Maliye Bakanlığınca belirtilen mükellefler, kurum ve kuruluşlar tarafından bir ay içinde düzenlenen kağıtların vergisi, ertesi ayın yirmi üçüncü günü akşamına kadar ödenir* ” şeklinde verginin beyanı ve ödenmesine dair açıklama yer almıştır (DVK, md.22/a).Yine aynı kanunun aynı maddesinin b bendine göre “ *(a) bendi dışındaki hallerde, kâğıdın düzenlendiği tarihi izleyen on beş gün içinde vergi dairesine bir beyanname ile bildirilir ve aynı süre içinde ödenir* ” şeklinde açıklama getirilmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan bazı damga vergisi genel tebliğleri gereğince açıklanan yükümlülere, kurumlara ve kuruluşlara “sürekli damga vergisi” mükellefiyetinin mecburiyeti verilmiştir. Mecburi olarak “sürekli damga vergisi” mükellefiyetinin oluşturulduğu vergi mükelleflerinin, kurumların ve kuruluşların bir ay içerisinde düzenlediği kâğıtların vergisi sonraki ayın 23'üncü gününün akşamına dek beyan edilmesi gerekmektedir. Yine bahsedilen aynı ayın 26'ncı gününün akşamına değin verginin ödemesinin yapılması gerekmektedir. Sürekli damga vergisi yükümlülüğünün bulunmadığı mükellefler ise düzenlemiş oldukları kâğıtların damga vergisini gelir ya da kurumlar vergisince bağlı bulundukları vergi dairesine kâğıdın düzenlenmiş olduğu tarihi takip eden on beş gün içerisinde damga vergisinin beyannamesiyle vergi mükellefinin beyanda bulunması gerekli olmaktadır. “Sürekli damga vergisinin” mükellefiyetinin varlığının bulunduğu mükellefler damga vergisinin beyannamesini elektronik ortamda ya da elden verebilmektedirler. “Sürekli damga vergisi” mükellefiyetinin olmadığı mükellefler ise damga vergisi beyannamesini elden bağlı bulunduğu vergi dairesine vermektedirler (Gınalı, 2012:264).

Damga vergisinin beyan dışı bırakılması ya da eksik beyanda bulunulması kâğıdın ve sözleşme işlemlerinin sağlığını, işlerliğini etkilememektedir. Damga vergisi ödemesinin yapılmaması kira sözleşmesinin geçerli olma durumuna dair hiçbir etki oluşturmamaktadır. Yalnızca ödenmeyen damga vergisi nedeniyle cezai yaptırım ile karşı karşıya kalınmaktadır (Arı vd, 2007:2).

Bununla birlikte kira kontratlarında taşınmazı kiraya veren ve kiracı sıfatına haiz iki tarafın varlığı söz konusudur. Hatta kefilin varlığıyla da bir üçüncü taraf var olmaktadır. Kira kontratlarında kira bedelinin toplamı üzerinden hesabı yapılan damga vergisinin ödemesini hem kiraya verenin hem de kiracı tarafından ayrı ayrı ödeme yapılması mümkün değildir. Kira kontratına dâhil olan taraflardan herhangi birinin ödeme yapması yeterlidir (Gınalı, 2012:265). Bu konuya ilişkin VUK 8. maddesinde “ *Vergi Kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz*” şeklinde açıklama yapılmıştır.

2.1.3.4. Kiralama işlemlerinde damga vergisinde zamanaşımı

Zamanaşımı, genel itibariyle alacağın kanun nezdinde açıklanan zaman içinde istemde bulunulmaması ya da kanun huzurunda açıklanan yolların kullanılmaması durumunda sürenin geçmesiyle birlikte alacağın kendiliğinden son bulmasını anlatmaktadır (Dal, 2014:138). VUK 113. maddesi uyarınca “*zamanaşımı, süre geçmesi suretiyle vergi alacağının kalkmasıdır*”. VUK 114. maddesi gereğince ise “*Vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zaman aşımına uğrar*” şeklinde vergi alacağının ne zaman zamanaşımına uğrayacağına yönelik açıklama yapılmıştır. Yine aynı kanunun aynı maddesine eklenen bir hüküm gereğince “*Damga vergisine tabi olup vergi ve cezası zamanaşımına uğrayan evrakın hükmünden tarh zamanaşımı süresi dolduktan sonra faydalanıldığı takdirde mezkûr evraka ait vergi alacağı yeniden doğar*” denilmektedir (VUK, md.114). Bu hükümle birlikte damga vergisinin konusunu teşkil eden kâğıtlara dair zamanaşımı süresinde farklılaştırma söz konusu olarak beş yıllık genel “*zamanaşımı süresine istisna*” getirilmiştir. Bahsedilen vergide alacak kavramı kâğıt üzerinde bulunan tutar olmaktadır. Buna göre kâğıt üzerinde en başından beri bulunan bedel üstünden verginin talep edilmesi gerekli olmaktadır.

Diğer yandan VUK 114. maddesinde belirtilen hükmünden faydalandığı takdirde ifadesi vergiye tabi kâğıdın hukuksal, ticari veya benzeri amaç doğrultusunda kullanılması ve bahsi geçen kâğıda dair bir hakkın geçerli olma durumu ve ispatı ya da işlemler yapılmasını açıklamaktadır (Dal, 2014:138-139). Beş yıl zaman süresinin geçmesi sonrasında zamanaşımının oluşması sebebiyle damga vergisi talep edilememektedir. Fakat konu olan kira sözleşmesine şerhin eklenmesi, yeni bir sözleşmenin varlığı veya buna benzer mahiyette kâğıdın düzenlenmesi “vergi dairesine stopaj veya KDV iadesi tasdik raporu ekinde” ortaya konulması halinde beş yıl süre zarfı geçse dahi damga vergisi aranmaktadır. Yani damga vergisinin merkezini oluşturan kira kontratının 5 yıllık zaman diliminin aşılması sonrasında hükmünden tekrardan faydalandığı takdirde damga vergisinde vergiyi doğuran olay tekrar gün yüzüne çıkmış olacaktır (Kızılot, 2012a).

2.1.3.5. Kira sözleşmelerinde meydana gelen haller itibariyle damga vergisinin durumu

Kira sözleşmeleri hukuksal bir değere sahip olmaları ve sonuçları doğrultusunda Damga Vergisi Kanunu’nun vergilendirme aşamasında farklılık göstermektedir. “Süresi Kendiliğinden Sona Eren” kira sözleşmeleri, “Süresi Uzatılan ve Değiştirilen” kira sözleşmeleri ve kira süresinin kendiliğinden uzayan kira sözleşmelerinin konumları sebebiyle damga vergisine tabi olma durumları farklılık arz etmektedir (Erkan, 2015:179-180).

Sözleşmenin sona ermesi ile kendiliğinden uzaması

Kira sözleşmeleri ve sona erme halleri

Kira sözleşmeleri iki ya da daha fazla kişi arasında yapılıp temelleri yasalara dayanması ve altyapısı yasalarla destek verilerek sağlamlaştırılan, pekiştirilen hukuksal bir işlemdir(Erkan, 2015:180). Buna göre Türk Borçlar Kanunu 347. maddesi gereğince “*Belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir*” şeklinde kira sözleşmelerinin sona ermesine yönelik durumlar açıklanmıştır.

Kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 347. maddesine göre “ *Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir*” şeklinde kira sözleşmesi konu olan taraflardan birinin fesih hakkının doğduğu hallerde kira kontratını sona erdirebileceği açıklanmıştır.

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi

Kiraya verenden kaynaklanan sebeple;

TBK 350. maddesi uyarınca “ *Gereksinim, yeniden inşa ve imar*” konu başlığı altında kira kontratının davayla son bulması durumuna ilişkin açıklama getirilmiştir. Yine aynı kanunun 351. maddesinde “ *Yeni malikin gereksinimi*” adlı başlık altında kira sözleşmesinin dava yolu ile son bulmasına yönelik hüküm bulunmaktadır.

Kiracıdan kaynaklan sebeple;

TBK 352. madde gereğince “*Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle*” kira kontratının dava yolu ile sona ermesine yönelik hüküm bulunmaktadır.

Sözleşmenin kendiliğinden uzaması

Daha öncesinde belirttiğimiz üzere TBK'nın 347'inci maddesi gereğince “*belirli süreli sözleşmenin süresinin bitiminden 15 gün önce bildirimde bulunmaması halinde sözleşmenin aynı koşullarla 1 yıl için uzatılmış sayılır*” şeklinde hüküm getirilmiştir (Türk Borçlar Kanunu, md, 347). Bu madde kira sözleşmelerinin süresine dair “amir hükmü” uyarınca süreye tabi kira kontralarında belirtilen sürecin bitişinden on beş gün öncesinde bildirimde bulunulmaması takdirde sözleşmenin süresinin kendiliğinden uzayacağını açıklamaktadır. Burada dikkat edilmesi gerekli husus kira sözleşmelerinde sürenin uzatılması mevzu olmayıp kontrat süresinin kendiliğinden uzamasını ifade eden bir hükmün varlığının bulunmasıdır. Buna göre yeni bir kâğıdın düzenlenmesi eyleminin gerekliliği kalmadığı için ayrıca bir damga vergisinin hesabının yapılması mevzubahis değildir (Başar, 2008:2).

Maddede geçen 15 gün süresi emir verici bir niteliğe sahiptir. Kira sözleşmesinin tarafları tarafından bahsi geçen sürenin rakamsal olarak sürecinde kısaltma ya da uzatma

konusunda inisiyatif kullanmaları söz konusu değildir. Ayrıca yapılan fesih bildirim şeklinin yazılı olması gerekmektedir (Doğrusöz, 2006b). TBK 348’inci maddesinde “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*” şeklinde “*bildirimin geçerliliği*” konusuna dair açıklama getirilmiştir. Kira kontratlarında sürenin uzaması damga vergisinde vergiyi doğuran olay şeklinde addedilmesi söz konusu değildir. Kira süresinin uzamasına bağlı olarak yeni bir sözleşmenin yapılmaması halinde ya da bu konuyla ilgili kâğıdın düzenlenmesi durumunun yokluğunda damga vergisinden söz edilemez (Doğrusöz, 2006b).

Öte yandan kira sözleşmelerinin taraflarınca yapılan kontratlarda “şerh koymak” ya da yeni bir sözleşmenin düzenlenmesi yahut bu amaçla bir kâğıdın düzenlenmesi mevzubahis ise sözleşme üzerinde herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin kira sözleşmesi süresi kendiliğinden uzayacaktır (Erkan, 2015:182). Kira sözleşme süresinin uzatılması ile kira kontrat süresinin kendiliğinden uzaması arasında farklılık bulunmaktadır. Buna göre DVK 2’inci maddesinde “*Vergiye tabi kağıtlar mahiyetinde bulunan veya onların yerini alan mektup ve şerhlerle, bu kağıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve şerhler de Damga Vergisine tabidir*” şeklinde hüküm bulunmaktadır. Ayrıca yine aynı kanunun 14’üncü maddesinde “*mukavelenamelerin müddetinin uzatılması halinde aynı miktar veya nispette vergi alınır*” denilerek var olan sözleşmenin süresinin uzatılmasıyla yeni bir kira kontratının düzenlenmesi arasında vergisel açıdan farklı bir işlem olmayacağı belirtilmiştir (DVK, md. 14; Başar, 2008:2).

Değiştirilen ya da süresi uzatılan sözleşmeler

Bir kira sözleşmesinde genel itibariyle mukavelenamenin konusu, tarafları ve bedeli olmak üzere 3 temel ögesinin olduğu görülmektedir. Bahsi geçen öğelerden biri olan bedel üzerinde artış söz konusu ise artış gösteren tutar üstünden damga vergisinin hesaplamasının yapılması gerekmektedir (İnce, 2015:85-86). Bu durum DVK’nın 14’üncü maddesinde “*Belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktar aynı nispette vergiye tabidir. Bunların devri halinde aslından alınan verginin dörtte biri alınır*” şeklinde açıklanmıştır. Gelir İdaresi’nin bu konuya bakış açısı ise kira sözleşmesinde mevzubahis olan değişiklik kavramı yalnızca sözleşmenin miktarı hususundadır. Gelir İdaresi, sözleşmenin bedeli dışındaki diğer unsurlarda yapılan

değişiklikleri içeren sözleşmeler yeni bir kira kontratının sınırları içerisine girdiğini ve yeni bir vergilemenin söz konusu olması gerektiğini savunmuştur (İnce, 2015:86-87).

2.1.3.6. Kiracı ve kiralayanın damga vergisi mükellefi olmamaları hali

488 sayılı DVK'nın “*Damga vergisinden istisna edilen kağıtlar*” başlığına sahip (2) Sayılı Tablosunun alt bölümlerinden biri olan “*IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar*” kısmında yer alan 31. maddesinde “*Dernek ve vakıflarca yerleşim yeri, gerçek kişilerce mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenamelerinin*” damga vergisinin hudutları dışında bırakılarak söz konusu vergiden istisnaya tabi tutulmuştur. Buna göre Ahmet Bey'in evini Mehmet Bey'in konut maksadıyla kiralaması neticesinde oluşan kira mukavelenamesi damga vergisinin dışında kalacaktır (Gınalı, 2015:260). Fakat DVK'nın (2) sayılı tablosunda “*IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar*” başlık altında yer alan 34 numaralı fıkra “*Ticari, zirai veya mesleki faaliyetlere ilişkin olmamak şartıyla germek kişiler arasında düzenlenen akitlerle ilgili kağıtlar [...] (resmi dairelere veya noterlere ibraz edildikleri takdirde bu tarih itibariyle vergiye tabi tutulur ve ibraz edenlerce ödenir)*” şeklinde işin içerisine noterin girmesi durumunda damga vergisi sınırları dâhiline girileceği belirtilmiştir. Şu demek ki gerçek kişilerin arasındaki gerçekleştirilen kira sözleşmeleri notere yansıtılmadığı sürece damga vergisinden istisnaya tabi tutulmuştur (Gınalı, 2015:260).

2.1.3.7. Damga vergisinden istisna olan gayrimenkul sermaye iratları

- ✓ “İktisadi işletmelere dahil olmayan” taşınmazların gerçek kişiler tarafından konut amacıyla kiralama eyleminin gerçekleşmesi halinde bu durumda ilgili kira mukavelenameleri damga vergisinin uygulama dışında bırakılmıştır (Kıldış, 2015:114).
- ✓ “*Gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri*”(DVK (2) Sayılı Tablo, md.32).

Öte yandan kiralama ilişkisi neticesinde oluşan kira kontratlarının merkez konusunu oluşturan gayrimenkullerin iktisadi işletmelerin bünyesinde bulunup bulunmadığı kriterinin

dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nitekim yukarıdaki maddelerde geçen iktisadi işletmelere dâhil olmayan ibaresinin tam tersinde bir durum geliştiğinde buna bağlı olarak ortaya çıkan kira kontratı damga vergisine tabi olmaktadır (Kıldış, 2015:114-115).

2.1.3.8. İş yerinin kiraya verilmesinde damga vergisi

Gerçek kişilerce gayrimenkullerin iş yeri amacıyla kiralanması halinde damga vergisinin mükellefiyeti doğmaktadır (Kızılot, 2012a). Zira iş yeri kira sözleşmelerinde sözleşmeye konu olan gerçek kişilerin ya da iktisadi işletme sıfatına haiz olan tarafların damga vergisinin ortaya çıkması açısından herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. İş yerlerinin kiralanması sonucunda ortaya çıkan kira sözleşmeleri her türlü damga vergisine tabi olmaktadır. Buna karşın kira sözleşmesinin kaç nüshada düzenlenmiş olduğu veya sözleşmenin içerisinde kefilin varlığının olup olmaması haline göre belirli kılınacak damga vergisinde farklılık gözetilecektir (Eray ve Tekin, 2015:68). Burada bahsedilen nüsha kavramı, birbirlerinin aynısı olan birincil kaynak asıl kâğıt ile özdeş hükümlere ve kuvvete sahipliğı bulunan ve taraf olanların her birinin imzalarını içeren kâğıtların her birini işaret etmektedir. Nüsha, asıl kâğıtta bulunan ifadelerin ve imzaların aynısını kapsayan diğer kâğıtlardır. Buna göre bu kâğıtların çoğaltılmasıyla elde edilen şeylerin hepsinin hukuksal olarak bir değeri bulunmaktadır (Gınalı, 2015:261). Buna göre DVK'nın 5'inci maddesi gereğince “Bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kâğıtların her nüshası ayrı ayrı aynı miktar veya nispette Damga Vergisine tabidir” denilmektedir.

2.1.3.9. Damga vergisinde sorumluluk

DVK'nın 24. maddesinde “Vergi ve cezada sorumluluk” başlığı adı altında “Vergiye tabi kâğıtların Damga Vergisinin ödenmemesinden veya noksan ödenmesinden dolayı alınması lazımgelen vergi ve cezadan, mükelleflere rücu hakkı olmak üzere, kâğıtları ibraz edenler sorumludur. 22 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında bulunanlar, taraf oldukları işlemlere ilişkin kâğıtlara ait verginin beyan ve ödenmesinden sorumludurlar. Verginin ödenmemesi veya noksan ödenmesi durumunda vergi, ceza ve fer'ileri, vergi için diğer işlem taraflarına rücu hakkı olmak üzere, bu fıkra da belirtilen kişilerden alınır” şeklinde hükme bağlanmıştır. Vergi hukuku içerisinde yer alan “sorumluluk müessesesi” vergiyi doğuran olay ile bir bağıntısı bulunmayan üçüncü tarafların yasalar ile vergiyle ilgili parasal veya biçimsel ödevlerin gerçekleştirilmesi açısından vergi dairesine karşı muhatap tutulan ve kimi şartlarda ise asli verginin borçlusu kişi ile beraber

ya da o kişinin yerine geçip vergi borcunu kendi mal varlığıyla ödemesi şeklinde tarif edilmektedir. Vergi dairesi vergi alacağını güvence altında tutabilmek için vergide sorumluluk müessesini geliştirmiştir (Öztürk ve Ozansoy, 2009:1-2).

Ödemesi yapılmayan ya da eksik ödenen “damga vergisi ve cezasının tamamından” sorumlu sıfatında yer alanlar şu şekilde belirtilmiştir.

1. Damga vergisinde vergiyi doğuran kâğıtları ibraz eden kişiler
2. Verginin konusunu oluşturan kâğıtları imzalayanlar
3. “Zorunlu veya ihtiyari sürekli damga vergisi” mükellefiyetinin bulunduğu yükümlüler vergiye karşı sorumlulardır (Dinçeli, 2010:1).

Öte yandan yine DVK’nın 24. maddesinin 4. fıkrasında “*Resmi daireler veya noterlerce düzenlenerek kişilere verilen veya dairede bırakılan ve Damga Vergisi hiç alınmayan veya noksan alınan kâğıtların vergisi mükelleflere, cezası düzenliyenlere aittir*” şeklinde resmi dairelerce ya da noterlerce “düzenleme ve onaylama” işlemleri sebebiyle ortaya çıkan damga vergisi sorumluluğu açıklanmıştır. Bu fıkra doğrultusunda damga vergisinin konusunu teşkil eden kâğıtların damga vergisinin eksiksiz ve istenen süre içerisinde ödenmesini gerçekleştirmek adına noterlere de vergi sorumluluğu verilmiştir (Sarısu, 2008:6). Ayrıca damga vergisinin 24. maddesi 3. fıkrasında belirtilen hükümde sözü edilen 22/1-a bendinin içeriğine giren kurumlar “*43 Seri No.lu Damga Vergisi Genel Tebliğinde*” sayılmıştır. “*KATMA BÜTÇELİ İDARELER, İL ÖZEL İDARELERİ-BELEDİYELER, DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR, BANKALAR, KAMU İKTİSADİ TEŞEBÜSLERİ, DEVLET VE KAMU İKTİSADİ TEŞEBBÜSLERİ İŞTİRAKLERİ, ÖZERK KURULUŞLAR, DİĞER KAMU KURUMLARI*” (Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2005).

Bahsi geçen kurumlara, taraf olmuş oldukları işlemlere konu olan kâğıtlar sebebiyle ortaya çıkan verginin beyanı ve ödenmesi konusunda vergi sorumluluğu yüklenilmiştir (Eray ve Tekin, 2015:60).

2.2. Türkiye’de Gayrimenkul Satış İşlemlerinin Vergilendirilmesi

2.2.1. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Gelir Vergisi Uygulaması

Gayrimenkullerin elden çıkarılması neticesinde sağlanan kazançlar vergilendirilme konumu bakımından farklılık göstermektedir. Buna göre elde edilmiş olan kazanç; ticari kazanç veya bazı hususlar dâhilinde “diğer kazanç ve irat (değer artış kazancı)” olarak adlandırılmaktadır (Yıldırım vd, 2012:36). Gayrimenkullerin satışı sonucu elde edilen kazancın mahiyetinin saptanması hangi kazanç türüne göre vergilendirilmesi konusunda belirginlik kazanmasını sağlayacaktır. Gayrimenkullerin satışı ile sağlanan kazancın niteliğinin anlaşılabilmesindeki ilk adım, devamlılık faktörüdür. İkinci adım, gayrimenkul satışının hangi amaca hizmet ettiği konusunun belirli kılınması gerekmektedir. Son adım ise “ticari bir organizasyonun” varlığının söz konusu olup olmamasıdır (Yıldırım, 2015:32). Gayrimenkul satışlarında kazanılan gelirin gelir vergisinden istisnası konusunda bahsi geçen gayrimenkullerin “iktisap tarihi” ve edinme şekli göz önünde bulundurulmaktadır. Gerçek kişilerin gayrimenkulleri edinme tarihi itibarıyla beş senelik müddetin geçmesi sonrasındaki gayrimenkulün satışı sonucunda ele geçen gelirin vergilendirilmesi söz konusu değildir. Ayrıca ivazsız olarak (miras ya da hibe şeklinde) edimi olan gayrimenkullerde süreye bakılmaksızın elden çıkarılması neticesinde sağlanan kazanç gelir vergisine tabi olmamaktadır (Yıldırım vd, 2012:37).

Öte yandan yukarıda sözü edilen koşulların şekil almasındaki en önemli koşul gerçek kişiler aracılığıyla gayrimenkul satışlarının gerçekleşmesidir. Kurumlar tarafından yapılan gayrimenkul satışları ile edinilen gelirler “kurum kazancı” adıyla kurumlar vergisine tabidir. Kurumların aktif varlıklarında bulunan (“en az 2 yıl”)gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançların yüzde 75’i kurumlar vergisinden istisna edilmiştir (Apak, S.2012:114).

2.2.1.1. Gayrimenkul satış kazançları

Gayrimenkullerin satışından ortaya çıkan kazancın mahiyeti ve vergilendirme hususunda Gelir Vergisi Kanunu’nda 2 farklı gelir türü yer almıştır. Gayrimenkullerin satışı sonucunda oluşan ve niteliğine göre farklılık arz eden kazançlar, “ticari kazanç” ve “diğer kazanç ve iratlar” olarak addedilmektedir (Uçkun ve Güler, 2013:1).

Gayrimenkul satış kazançlarında ticari kazanç / değer artış kazancı ayrımı

Gayrimenkul satışından doğan kazancın hangi kazanç türü grubuna girdiği bilgisi vergilendirilme aşamasında önem kazanmaktadır (Yıldırım, 2015:33). Buna göre GVK'nın 37'nci maddesine göre “ *Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır. Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden;*” sağladıkları kazançlar ticari kazanç niteliğinde gelir vergisine tabi olmaktadır.

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasına yönelik işlemler ticari bir mekanizmanın içerisinde yapıldığı takdirde satış işlemleri ticari faaliyetin bir ögesi olarak sayılmaktadır. Fakat ticari bir “organizasyonun” biçimsel ve maddi öğeleri açısından net bir şekilde anlaşılmadığı durumlarda ise organizasyon içerisinde yapılan faaliyetlerin devamlılığı esastır. “Devamlılık” ilkesi için de satış işlemlerinin çokluğuna ve birbirini takip eden gayrimenkul satış işlemleri serisine bakılarak karar verilmesi gerekmektedir. Devamlılık unsuru, içerisinde barındırdığı işlem sayısı üzerindeki “çokluk” kavramı ile gayrimenkul satışlarının aynı takvim yılında sayısal olarak birbiri ardı sıra gelen faaliyetleri anlatmaktadır. Devamlılık kazanan satışlar gayrimenkul alım-satım işine yönelik bir ticaretin varlığı konusunda ipucu oluşturacağından bahsi geçen işlemlerden sağlanan kazançlar, GVK'nın 37'nci maddesi uyarınca ticari kazanç mahiyetinde vergiye tabi tutulacaktır. Sonuç olarak gayrimenkullerin satış işlemlerinin “ticari faaliyet” dâhilinde değerlendirilmesi için;

- ✓ Alım-satım işlemlerinin sermaye ve emek üzerine kurulu olması gereklidir.
- ✓ Faaliyetin devamlılık göstermesi şarttır.
- ✓ Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazancın bir organizasyonu kapsamaması gerekmektedir
- ✓ Kuruluşun “ticari ve sınai” bir kuruluş şeklinde ve niteliğinde olması gerekli olmaktadır (İnce, N.İ.2014:1-3).

Öte yandan GVK'nın Mükerrer madde 80'e göre “*iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar*” “*değer artışı kazançları*” olarak vergilendirilmektedir (GVK, Mükerrer md.80). Buna karşın yine Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici Madde 71'e göre; “*Bu kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci*

fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır” şeklinde hükme bağlanmıştır (GVK, Geçici md.71).

GVK’nın “Değer artışı kazançları” konu başlığıyla anılan Mükerrer madde 80’e göre;

1. “İvazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar.

2. 70 inci maddenin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı hakların (ihtira beratları hariç) elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

3. Telif haklarının ve ihtira beratlarının müellifleri, mucitleri ve bunların kanunî mirasçıları dışında kalan kimseler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

4. Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

5. Faaliyeti durdurulan bir işletmenin kısmen veya tamamen elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulacaktır.

Ayrıca “Bu maddede geçen “elden çıkarma” deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder” şeklinde gayrimenkulün elden çıkarma eyleminin tarifi yapılmıştır. (GVK, md.80).

Yukarıda bahsedilen eş ya da çocuklara “ivazsız olarak iktisap edilen” gayrimenkullerin satın alınıp, ödemeyi aile reisinin yapması durumunda gayrimenkulün

karşılığı olmadan intikali söz konusu olmasından dolayı bahsi geçen durum “veraset ve intikal” vergisinin konusu dâhilinde olacaktır. Gerçek kişilerin kişisel ihtiyaçları ve gerçek kişilerin servetlerini korumak adına yapmış oldukları gayrimenkullerin alım satım işlemleri değer artışı kazançları olarak değerlendirilmektedir

(http://www.senaymm.com.tr/makale/gayrimenkul_devrinde_tapu_harci_tartismasi.pdfErişim Tarihi:05.05.2017).

Gerçek kişilerin gayrimenkullerinin elden çıkarılması neticesinde doğan değer artış kazancının vergiye tabi tutulmasında göz önünde bulundurulması gerekli olan unsurlar gayrimenkulleri “*elde ediliş tarihi ve bir bedel karşılığı iktisap edilip edilmediğidir*”. Gerçek kişilerin gayrimenkullerini elde ettiği tarih itibariyle beş yıl içerisinde elden çıkardığı takdirde değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacaktır. Gayrimenkulün elde edildiği tarihin beş yıl süre zarfını geçmesi sonucunda gayrimenkulün satışı söz konusu ise vergiye tabi tutulmayacaktır (Doğrul, 011:26).

Diğer kazanç ve iratlar olarak da bilinen değer artış kazancı ve ticari kazanç arasındaki farklılıklara baktığımızda;

- ✓ Değer artış kazançları belli kaynaklar üzerine bağlı bulunmaz. Oysa ticari kazanç biçimsel ve maddi koşulları bakımından ticari bir organizasyonun varlığına bağlı bulunmaktadır.
- ✓ Değer artış kazançlarındaki amaç gerçek kişilerin kişisel menfaatlerinin giderilmesi veya servetlerini korumasını sağlamaktır. Ticari kazançtaki amaç ise gayrimenkul alım-satım işinden gelir ve “kazanç” sağlamaktır (Yıldırım vd, 2012:37-38).
- ✓ Değer artış kazançları, belirli dönemler itibariyle ortaya çıkmayan devamlılık arz etmeyen “arızı” olan kazançlardır. Buna karşın ticari kazançlar ise bir takvim yılı içerisinde birkaç kezken fazla alım-satım işleminin gerçekleştiği ve devamlılık ilkesinin bulunduğu kazançlardır.
- ✓ Değer artış kazançları bir teşebbüse dayanmamaktadır. Ticari kazançlar ise bir “meslek” olarak sürdürülen faaliyetler sonucu elde edilen “sermaye ve emeğe” dayanmaktadır (Öğredik, 2013:1).
- ✓ Gayrimenkullerin satışının gerçek kişilerce şahsi gereksinim sebebi ile gerçekleştirilmesi sonucunda oluşan kazanç, değer artış kazancını işaret

etmektedir. Fakat “ticari bir işletme” aracılığıyla yapılan alım satım faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan kazanç ise ticari kazancı ifade etmektedir (Yıldırım vd, 2012:37).

Burada dikkat edilmesi gerekli nokta ise gayrimenkul satışlarının hangi amaca hizmet ettiğini doğrulayabilmektir. Ticari organizasyonun varlığı dâhilinde yapılan bir tek gayrimenkul satışı dahi ticari kazancın mahiyeti alanı içerisine girmektedir. Fakat ticari organizasyonun varlığının olmadığı durumlarda ise birkaç defadan fazla satışın söz konusu olması halinde (“ bir yılda birden fazla veya her yıl bir satış yapılması”) gayrimenkulün satış amacının saptanması gerekmektedir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2008:5-6).

2.2.1.2. Safi değer artışının tespiti

Değer artış kazancının vergilendirilmesinde gerekli olan kazançta safi değer artışı denilmektedir.(İnce, 2014:1).GVK Mükerrer madde 81’e göre, *“Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur”* şeklinde safi değer artışının hesaplanmasına dair açıklama getirilmiştir.

2.2.1.3. Gayrimenkullerin iktisap bedelinin tespiti

“Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır”(GVK, Mükerrer md.81).Buna karşın 2006 yılı Ocak ayı itibariyle söz konusu endekslemelerde *“toptan eşya fiyat endeksi”* değil *“üretici fiyat endeksi”* dikkate alınması gereken unsur olmuştur (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2008:6). Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından (şu an ki ismi *“Türkiye İstatistik Kurumu olarak değiştirilmiştir”*) hesaplanan üretici fiyat endeksinin artış oranında gerçekleşecek rakamın yüzde 10 ya da üstünde gerçekleşmesi gerekmektedir. Zira artış oranında yüzde 10’dan daha az bir seyir izlendiğinde endeksleme yapılmamaktadır(Özbaldan, 2015:192).

2.2.1.4. Değer artış kazancına konu olan gayrimenkullerin iktisap şekli

GVK “Değer Artışı Kazançları” konu başlıklı Mükerrer 80 inci madde 6. bendine göre “İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar” değer artışı kazançları mahiyetinde vergiye tabidir (GVK, Mükerrer md.80/6). Bu madde hükmünde açıklanan “ivazsız olarak iktisap edilen” mal ve hakların dışında kalan gayrimenkullerin edinim şeklinin önemi olmaksızın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmektedir. Buna karşın ivazsız yani karşılıksız bir şekilde intikali olan gayrimenkullerden oluşan kazançlar gelir vergisine tabi değildir (Yıldırım vd, 2012:41).

Örneğin; Ahmet Bey 20.11.2016 tarihi itibarıyla veraset yolu ile intikali olan bir binasını 10.12.2016 tarihinde satışını gerçekleştirmiştir. Elden çıkma işlemine konu olan bina karşılıksız olarak Ahmet Bey’e intikal ettiği için Ahmet Bey’in yapmış olduğu satıştan sağladığı kazanç değer artışı kazancı olarak vergiye tabi değildir (Yıldırım, 2015:34).

2.2.1.5. Değer artış kazancına konu olan gayrimenkullerin iktisap tarihinin belirlenmesi

Gerçek kişilerin gayrimenkulleri satış sonrasında elde etmiş oldukları gelirlerinin değer artışı kazancı şeklinde vergiye tabi olabilmesi için anılan kanun üzerinde açıklanan mal ve hakların iktisap tarihinin tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır (Yıldırım vd, 2012:41).GVK’nın Mükerrer madde 80/6 fıkrasında “İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar” değer artış kazancı olarak nitelendirilmektedir (GVK, Mükerrer md.80).Fakat 5615 sayılı “GELİR VERGİSİ KANUNU VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN” un 5. maddesine göre; 193 sayılı Kanunun Mükerrer Madde 80/6 fıkrasında yer alan “dört yıl içinde” ibaresi “beş yıl içinde” olarak değiştirilmiştir (Biyan, 2007:2).

Gayrimenkullerin elde edilmesi TMK 705. maddesine göre; “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur” şeklinde açıklanmıştır. Bu bilgidен hareketle iktisap edilen gayrimenkullerin satışı durumunda, değer artışı kazancının tespit edilmesi için iktisap

tarihi olarak taşınmazın tapuda tescil edildiği tarih dikkate alınmaktadır. Fakat gayrimenkullerin tapuda tescil edilmesinin öncesinde sahibinin fiilen kullanım hakkına bırakıldığı bazı durumlarda “iktisap tarihi” gayrimenkullerin tescilinin yapıldığı tarih olmayıp, gayrimenkulün kişinin “fiilen” tasarruf hakkına bırakıldığı tarih olmaktadır (Özbaldan, 2015:190-191).

“Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır” şeklinde TMK’da bu konuya dair açıklama getirilmiştir (TMK, md.705).Bu madde dâhilinde belirtilen hallerde, gayrimenkullerin yasalar çerçevesinde tapu kütüğünde tescil edilmesinden önce iktisap tarihi kazanılmaktadır. Fakat kişinin gayrimenkulleri istediği ölçüde kullanım hakkı tapuda tescili ile gerçekleşmektedir.

Öte yandan TOKİ ya da diğer şahıslardan gayrimenkulleri kullanmaya hazır olarak devralanların “teslim tutanağı, faturalar veya benzeri belgeler” ile belgeyle kanıtladıkları takdirde fiilen kullanmaya başlanan tarih gayrimenkulleri elde etme (iktisap) tarihi şeklinde esas alınacaktır. Bununla birlikte gayrimenkullerin “ihale veya icra” yolu ile alınmış olduğu hallerde ise fiilen kullanmaya hazır vaziyetinin belgeler aracılığıyla bildirilmesi halinde iktisap tarihi fiilen kullanmaya bırakılan tarih olarak dikkate alınacaktır (Özbaldan, 2015:191).

Kooperatiften alınan gayrimenkullerde iktisap tarihi

Bir kimsenin kooperatiften sağlamış olduğu üyeliğinin karşılığında gayrimenkulü iktisap etmiş demektir. Bahsi geçen örnek olarak gayrimenkule 15.05.2016 tarihi itibarıyla elektrik ve su bağlattırdığında sözü edilen tarihten başlayarak gayrimenkul bu kimse tarafından fiilen kullanılmaya başlamış anlamındadır. Yine aynı kimse adına örnek olarak 07.01.2017 tarihinde tapu tescilinin yapılmasıyla beraber gayrimenkulün iktisap tarihi 15.05.2016 (fiilen kullanmaya başlamış olduğu tarih) temel alınmıştır (<http://www.elitdenetim.com/dosyalar/260.pdf> Erişim Tarihi:15.05.2015).

Kat irtifakı tapusu / kat mülkiyeti tapusunda iktisap tarihi

Bir kimse inşaat şirketiyle binanın inşaatı henüz başlamadan öncesinde dairesini almak için anlaşmaya varmıştır. Şayet “kat irtifakı” tapusu örnek olarak 07.07.2015 tarihi

itibariyle almış sonrasında örnek olarak 20.10.2016 tarihinde ise “kat mülkiyeti” tapusuna sahip olmuştur. Bu halde gayrimenkulün iktisap tarihi “*kat irtifakı*” tapusu tarihi olan 07.07.2015 temel alınmıştır (<http://www.elitdenetim.com/dosyalar/260.pdf> Erişim Tarihi:15.05.2015).

Satış vaadi sözleşmesinin iktisap tarihi

“Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi” satıcı tarafından taraflarca belirli kılınan bir bedelin karşılığında taşınmaz satış işlemlerini gerçekleştirmek, alıcı olan kimsenin de bahsi geçen taşınmazı satın almak ve karşılığını ödeme konusu üzerinde “tapu sicil memuru karşısında” mevzuna taraf olanların karşılıklı “vaat ve taahhüt beyanlarını” içerisinde bulunduran noterler aracılığıyla hazırlanan bir sözleşmedir. Bu sözleşme konuya mal olan tarafların söz konusu taşınmaza dair satış akdi yapılmasını isteme hakkına imkân tanıyan bir ön sözleşme niteliğindedir. Bununla birlikte gayrimenkullerin alım-satım sözleşmesine karşılık gelmesi ve hukuki müesseseler eliyle işlemlerin gerçekleştirilmesi taraf olanlar arasındaki güvenin oluşturulmasını ve pekişmesini sağlaması sebebiyle inşaat ve gayrimenkul sektöründe yoğun olarak kullanılan bir uygulamadır (Kaynar, 2016:143). Gayrimenkullerin alım-satım işlemlerinde öncesinde satış vaadi sözleşmesi olup sonrasında kesin satışın yapılmasıyla tapuda tescili gerçekleşmektedir. Bu uygulama ile gayrimenkullerin satışının olmasında iktisap tarihi satış vaadi sözleşmesinin tarihi olmayıp tapuda tescilinin edildiği tarihtir (<http://www.elitdenetim.com/dosyalar/260.pdf>Erişim Tarihi:15.05.2017).

Cins tashihi yapılan gayrimenkuller ile kat karşılığı olarak müteahhit veya konut yapı kooperatiflerinden alınan gayrimenkullerin satılması halinde iktisap tarihinin belirlenmesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı’nın 16.03.2010 tarihinde “*Talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemleri hk.*” Konu başlıklı genelgesine göre “*Cins değişikliği: Bir taşınmaz malın cinsinin yapısızken yapıya veya yapıyken yapısız hale, bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya veya arazi iken bağ, bahçe, tarla vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem*” olarak tanımlanmaktadır (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi, 2010). Başkanlığı, Arazi niteliğinde iktisabı yapılan gayrimenkullerin belediyeler tarafından “ifraz ve taksim” işleminin tabi tutulmasıyla birlikte

“iktisap tarihi” arazinin elde edinim tarihi olmayıp belediyenin “ifraz” işleminin neticesinde arsa mahiyetini elde ederek, cins tashihiinin yapıldığı tarih temel alınmaktadır.

Arsa sıfatında elde edinimi olan gayrimenkullerin üstüne bir binanın inşasının yapılması ya da söz edilen taşınmazların “kat karşılığı” verilmesiyle alınan gayrimenkuller tapuda tescilinin yapılması “cins tashihi” kabul edilerek tapuya tescili “ iktisap tarihi” olarak değerlendirilmesi gerekmektedir (Özbaldan, 2015:191).

2.2.1.6. İvazsız olarak edinilen arsanın kat karşılığı verilmesi

Gayrimenkullerin ivazsız olarak kazanılması değer artışı kazancının sınırları dışında kalmaktadır. Bu bilgidan hareketle ivazsız bir şekilde edinilen gayrimenkullerin üstüne sahibi tarafından inşası yapılan ya da kat karşılığında alınan gayrimenkuller sonrasında satışının gerçekleşmesi durumunda sağlanan kazanç değer artışı kazancı niteliğinde değerlendirilmemektedir. İvazsız bir şekilde elde edilen gayrimenkullerin “cins tashihi” yapılmasıyla beraber “kat karşılığı” olarak verildiğinde “ivazsız iktisap edilme” mahiyetinde farklılık oluşmayacağı için sözü edilen gayrimenkullerin satışı sonucu sağlanan kazanç da değer artışı kazancının kapsamı dışında yer almaktadır ([http://www.elitdenetim.com/dosyalar/ 260.pdf](http://www.elitdenetim.com/dosyalar/260.pdf) Erişim Tarihi:15.05.2017)

2.2.1.7. Değer artış kazancının beyan edilmesi

Gayrimenkullerin satışı neticesinde oluşan gelirler, gelir vergisine mevzu kaynaklar üzerinden sağlanan kazançlar ve iratlar ile toplanıp yıllık beyannameyle beyanda bulunulacaktır. Fakat GVK’ya göre gayrimenkullerin satışından ortaya çıkan zararların diğer gelir kaynakları üzerinden oluşan kazanç ve iratlardan mahsup edilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte gayrimenkullerin satışından doğan kazançlara baktığımızda istisna haddini aşmadığı takdirde beyanname verilmeyecektir (Karaduman, 2013:83).

Gerçek kişilerin gayrimenkullerini elden çıkarılmasıyla oluşan değer artışı kazançlarının beyanda bulunup bulunmayacağı mevzusu sağlanan kazancın istisna haddini aşıp aşmadığına göre karar verilmektedir. Şayet kazanç sağlanan tutar istisna haddini aşıyorsa bu kazanç için yıllık beyannamenin verilmesi zorunludur. Bununla birlikte gayrimenkullerin satışı sonucu oluşan değer artış kazancı için istisna haddi 2017 yılı için 11.000 Türk Lirasıdır (Karaduman, 2013:83; Gelir Vergisi Genel Tebliği, 2016).

2.2.2. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Kurumlar Vergisi Uygulaması

Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) “safı kurum kazancı” konu başlıklı 6. Maddeye göre, “*Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden hesaplanır. Safı kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır*” şeklinde safı kurum kazancına dair açıklama yapılmıştır. “Kurum kazancı” bir hesap döneminin içerisinde elde edilmiş olan ve KVK’nın 3’üncü maddesinde açıklanan geliri oluşturan unsurlar tarafından doğan kazanç olarak tanımlanabilmektedir (Karaduman, 2013:77). Kurumlar vergisi mükellefiyetinin bulunduğu yükümlülerin gayrimenkullerini elden çıkarması sonucu elde etmiş oldukları kazançları “kurum kazancı” şeklinde vergilendirilmektedir. Bununla birlikte KVK’da safı kazanca ulaşabilmede ana ölçüt “dönem sonu ve dönem başı öz sermaye” kıyaslaması olmaktadır (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2017a).

Buna karşın GVK’nın 40’inci maddesi uyarınca belirtilen “indirilecek giderler” ve 41’inci maddesi gereğince açıklanan “indirilemeyecek giderler” de kurum kazancının sınırları içerisinde de uygulama bulmaktadır. Bununla birlikte KVK’nın 14’üncü ve 15’inci maddelerinde kurumlara ait “diğer indirilebilecek nitelikteki giderler” ile “indirimi kabul edilmeyen” giderler sayılmıştır. Buna göre kurum kazancına dair hesaplama yapılırken indirilebilecek giderler ile indirilemeyecek giderler hem GVK hem de KVK toplamından bir araya gelmektedir. Yani kurum kazançları üstünden de gelir vergisi hesaplanmaktadır (Doğrusöz, 2000:61).

Nitekim KVK’nın 6. maddesinde bu durum “*Safı kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır. Zira faaliyetle uğraşan kurumların bu faaliyetinden doğan kazançlarının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun 59 uncu maddesinin son fıkra hükmü de dikkate alınır*” şeklinde yapılan açıklama ile görülebilmektedir (Kurumlar Vergisi Kanunu, md.6). Diğer yandan gayrimenkullerin satışı sonucunda mülkiyet devri taşınmazın tapu üzerinde alıcıya tescili ile gerçekleşmektedir. Buna karşın “devir” ya da “bölünme” ile devri olan taşınmazlarda “iktisap tarihi” devir olunan ya da bölünen kurum üzerindeki elde edilen tarih olmaktadır (Apak, T.2015:6).

Öte yandan hem gelirler hem de kurumlar vergisinin konusu gelir üzerine oturtulmuş kanun tasarılarıdır. Ancak gelir vergisi gerçek kişilerce elde edilen gelirlere, kurumlar

vergisi ise kurumların sağlamış oldukları gelirlere uygulanmaktadır. Nitekim gelir vergisinin mükellef grubu gerçek kişiler olup kurumlar vergisinin mükellef grubu ise “sermaye şirketleri ile KVK’nda sayılı kişi ve kurumlardır” (Yıldırım vd, 2012:48).

2.2.3. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Katma Değer Vergisi Uygulaması

KDV’nin “*Verginin konusunu teşkil eden işlemler*” konu başlıklı 1’inci maddesinde “*Ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler*” KDV’ne tabidir (KDVK, md.1/1). Aynı kanunun 2’nci maddesi hükmünce “*Teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir*” şeklinde teslim eylemine açıklama getirilmiştir (KDVK, md.2/1). Yine bahsi geçen kanunun 8’inci maddesi gereğince “*Mal teslimi ve hizmeti ifası hallerinde bu işleri yapanlar*” “*Katma Değer Vergisinin Mükellefi*” olduğu yönünde hüküm verilmiştir (KDVK, md.8). KDV’nin 10’uncu maddesine göre ise “*Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması*” vergiyi doğuran olayın meydana geldiği açıklanmıştır.

Yukarıdaki maddelerden yola çıkılarak konumuz dâhilinde sözün özetine baktığımızda gayrimenkullerin elden çıkarılması işlemi KDV’ye tabi olmaktadır. Buna göre gayrimenkullerin alım satım işlemlerinde KDV’nin mükellefi durumunda olan kişi, gayrimenkullerin teslimini yapan maliktir. Gayrimenkullerin elden çıkarılmasının karşılığını oluşturan “satış bedeli” KDV’nin matrahıdır (Doğrul, 2011:31).

2.2.3.1. Gayrimenkul satışlarında katma değer vergisinin konusu

KDV uygulama alanında genel itibariyle TMK’nın 704’üncü maddesi hükmünde yer alan gayrimenkul kavramının içine aldığı başlıklar üzerinde satışı neticesinde ortaya çıkmaktadır. Özellikle olarak “arsa, arazi ve binaların” satış işlemleri üzerinde KDV’nin uygulamada geniş bir alanda yer aldığı görülmektedir (Yıldırım vd, 2012:66).

Öte yandan “*Taşınmaz ve taşınmaz niteliği taşıyan mal ve hakların satışında katma değer vergisi uygulaması*” konu başlıklı Katma Değer Vergisi Sirküleri/ 58’e göre “*İcra daireleri ile mahkeme satış memurlukları tarafından müzayede yoluyla yapılan taşınmaz satışları KDV ye tabidir*” şeklinde gayrimenkul satışlarında KDV’nin uygulama sahasına açıklama getirilmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2010).

2.2.3.2. Özel mülkiyete konu olan gayrimenkullerin satışında katma değer vergisi

Türkiye’de gayrimenkul satışları özellikli olarak konut satışları ile sıkça karşılaşılan bir teslim türü olarak karşımıza çıkmaktadır (Sezgin, 2010:203). KDVK’nın genel tasarısına baktığımızda “ticari, sınaî, zirai ve serbest meslek faaliyeti” etrafında yapılan teslim ve ifaları vergiye tabi tutmaktadır. Buna göre, gerçek kişilerin mülkiyeti üzerinde olan bir gayrimenkulün üçüncü kişilere daimi ve mu’tad kazanç dâhilinde değerlendirilmeyecek bir şekilde veya “*ticari bir organizasyon*” sınırları içerisinde bulunmaksızın yapılan satış işlemi, KDV’ye tabi değildir. Fakat bahsi geçen durumların tam tersi yaşandığı takdirde yani devamlı olarak kazanç sağlamak adına sürdürülen veya “*ticari bir organizasyonun*” varlığı dâhilinde yapılan gayrimenkul satışları, gerçek kişilerin mülkiyeti üzerinde olsa dahi KDV’ye tabidir (Yıldırım vd, 2012:69).

KDVK’nın “*Oran*” konu başlıklı 28. maddesinde Bakanlar Kuruluna vermiş olduğu yetki dâhilinde “*net alanı 150 m’ye kadar olan*” konut teslimleri için uygulamaya tabi Katma Değer Vergisi oranı yüzde 1 iken “*net alanı 150 m’yi*” aşmış olan konut teslimleri için ise uygulanan KDV oranı ise yüzde 18’dir. Bu bilgi ışığında konut teslimi faaliyetlerinde uygulanan KDV’de farklı oranlama teslim edilen konutun net alanına göre şekil almaktadır. 150 metreyi aşmış konut teslimleri için yalnızca aşmış olan kısma yüzde 18 oranında KDV uygulanmayıp konut bedeli olan tutarın tamamını kapsayacak şekilde KDV hesaplanmaktadır (Sezgin, 2010:203).

Öte yandan “29825 sayılı Resmi Gazete’de” yayımlanan 08.09.2016 tarihli “2016/9153 sayılı” Bakanlar Kurulu Kararına göre “08.09.2016 ve 30.09.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek net kullanım alanı 150 m² üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı %8 olarak uygulanacaktır”. Buna göre, konut teslimleri için uygulama alanı bulan yüzde 18 KDV oranından yüzde 8 KDV oranına indirilmesine dair açıklama getirilmiştir(Sakarya Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, 2016). KDV’nin “*Verginin konusunu teşkil eden işlemler*” konu başlıklı 1. maddesinin 3. bendinin d fıkrasına göre “*müzayede mahallerinde*” yapılan her türlü satışlara katma değer vergisi uygulanacaktır. Örnek verecek olursak, bir memur mülkiyetinde bulunan arabayı satış yapması halinde, satış eylemi geçici bir işlem yani sürekliliği arz etmeyen bir faaliyet olmasından dolayı bahsi geçen işlem KDV’ye tabi olmamaktadır. Fakat sözü edilen memurun arabasının bir sebepten “*müzayede mahallerinde*” satışa sunulması durumunda satış işlemine KDV uygulanmaktadır (Kızılot vd, 2010:92). Buna karşın kişinin özel

mülkiyeti kapsamında bulunan bir gayrimenkulün bir başka kimseye ya da bir “kuruma” satış yapılması ticari bir duruma işaret etmediği için KDV’nin konusu dışında kalmaktadır (Sezgin, 2010:204).

2.2.3.3. İşletmenin aktifine kayıtlı gayrimenkullerin satışında katma değer vergisi uygulaması

“Ticari, sınaî, zirai, serbest meslek” faaliyetleriyle uğraşan işletmelerin, fiziksel bir mekân olarak kullandıkları ve ticari işlemleri neticesinde elde etmiş oldukları taşınmazların satışları KDV’ye tabi olmaktadır. Bahsi geçen taşınmazların, konut ya da iş yeri sıfatında olup olmasının bir öneminin olmadığı gibi gayrimenkul satış işlemlerinin gerçekleştiği kişinin “gerçek” ya da “tüzel” kişiliğe haiz olmasının da bir ehemmiyeti yoktur. Ayrıca elden çıkarılan gayrimenkul sahibinin “Türk” ya da “yabancı kişi” veyahut tam ve dar mükellefiyete sahip olması da KDV açısından önemini yitiren konulardır. Sonuç olarak; gayrimenkul ticaretiyle alım satım etkinliğini gerçekleştiren ve aktif varlıklarında kayıtlı olan işletmelerin taşınmazlarının satış işlemleri KDV’nin kapsamı içerisine girmektedir (Yıldırım vd, 2012:70).

2.2.3.4. Arsa karşılığı gelir paylaşımı esasına göre yapılan işlerde katma değer vergisi uygulaması

“Hâsılat paylaşımı” ya da “gelir paylaşımı” sistemi bir binanın yapı kurma modeli şeklinde geliştirilmiştir. Bahsi geçen sistem içerisinde bir yanda arsa ya da arazi sahibi bulunurken diğer yanda ise girişimci konumunda yer alan müteahhit bulunmaktadır. Arsanın sahibi olan kimse, mülkiyetinde bulunduğu arsasının değer kazanmasını isteyip buna ek olarak da sermayenin varlığına sahip olmadığı ya da inşaata para harcamayı istemediğinden dolayı bizatihi kendisi inşaatın sorumluluğunu üstlenmek istememektedir. Müteahhit ise sermayesinin azalıp finansman sıkıntısı çekmek istememekte ve arsa üzerine para harcama kasıt ve niyetinde olmamaktadır. Her iki tarafın mutabakat sağlayacakları bir duruş ve duruma ulaşmaları ile hâsılat paylaşımı ya da gelir paylaşımı sistemi kurulmaktadır. Hâsılat paylaşımı sistemi içerisinde genel itibariyle arsa müteahhide satılmadan direkt “üçüncü kişilere kat irtifakı” olarak satılmaktadır (Yıldırım, 2014:62-63). Yani arsa sahibinin mülkiyeti üstünde kalıp yapılan dairelerin ve iş yerlerinin satışı amacı ile arsa sahibi tarafından alıcı sıfatında olan kişilere “kat irtifakı tapusu” verilmektedir.

Sonuç itibariyle, “arsa sahibi” anlaşmaya vardığı oran üstünden bütün dairelerin ve iş yerlerinin satış hâsılatları üzerinden payını almaktadır. Sözün özetı “arsa sahibi” arsasına karşılık daire ve iş yerlerinin satışlarının hâsılatına müşterek olmaktadır. Hâsılat paylaşımı sistemini, KDV çerçevesinde incelediğimizde arsanın ticari bir işletmeye ait ya da aktif varlıklarında kayıtlı olması durumunda veyahut arsa alım satım işlemleri mu’tad ve daimi bir faaliyet şeklinde ifa edilmesi halinde arsanın müteahhide teslim edilmesi işlemi, KDV’ye tabidir. Buna göre, arsa üzerinden kazanç sağlanan hâsılatın arsa sahibi olan kişiye teslim edilen kısım, arsanın bedeli olan tutarını meydana getirmektedir. Arsa sahibi gerçek kişilerin fatura bedelinin üstünden yüzde 18 oranı ile KDV’nin ödemesini yapması gerekmektedir (Bağdınlı, 2013:19).

Diğer yandan arsa sahibi, inşası olacak binada yer alan bazı bağımsız bölümlere (temelden satma eylemi bitince bağımsız bölümlerin satış işlemine geçilmekte) sahip olmak yerine “bağımsız bölümlerin” para olarak karşılığının belli bir yüzdesini almaktadır (Yıldırım, 2014:62). Bu doğrultuda bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere satışının gerçekleştiği tarihte müteahhidin üçüncü kişilere fatura düzenlemesi gerekmektedir. Fatura üzerinde bulunan toplam bedelin üstünden bağımsız bölümlerin mahiyetine göre yüzde 1 ya da yüzde 18 oranında KDV hesabı yapılarak KDV beyanında bulunulması gerekmektedir. Arsa satışının KDV konusu dâhilinde olmaması ya da KDV’den istisnaya tabi tutulmasıyla birlikte bu satış için KDV hesabı yapılmayacaktır (Bağdınlı, 2013:19).

2.2.3.5. Hazine tarafından yapılan taşınmaz satışları

KDV 17/4-p fıkrasına göre, “Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler” KDV’den istisna edilmiştir. Bu fıkra da yer alan “Hazine” ifadesi “genel bütçeli kamu idareleri açısından devlet tüzel kişiliğini” açıklamakta ve “5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ek I sayılı cetvelde yer alan kurum ve kuruluşları” kapsamı içine almaktadır. Bu bilgiler ışığında yukarıda sayılan kurum ve kuruluşların yapmış oldukları taşınmazların satış işlemleri ve “irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri” KDV’den istisna edilmiştir. Ayrıca Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü aracılığıyla müzayedede gerçekleştirilen taşınmazların satış işlemleri de KDV’den istisna edilmiştir (Yıldırım vd, 2012:73).

2.2.3.6. Bankaların gayrimenkul satışlarında katma değer vergisi uygulaması

KDV'nin 17. madde 4. bendi e fıkrasına göre, “Banka ve sigorta muameleleri vergisi kapsamına gire işlemler” KDV’den istisnaya tabi tutulmuştur.

2.2.3.7. Konut yapı kooperatiflerine inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi uygulaması

“Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt” işleri için uygulanan Katma Değer Vergisi inşaat ruhsatının alınmış olduğu yıl önemli olmaktadır. Zira alınmış olduğu yıl itibariyle kendi içerisinde fark gözetmektedir (Yıldırım vd, 2012:74).

“Gelir İdaresi Başkanlığı Kooperatife yapılan inşaat taahhüt işinde KDV iade talebinin hangi tarihten itibaren yapılabilceği hk.” konu başlıklı özelgesine göre, “Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna / İndirimli Oran Uygulaması” başlıklı bölümünde;

“3065 sayılı Kanunun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV’den istisna edilmiştir. Bu madde çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatı 29/7/1998 tarihinden önce alınmış ise KDV’den istisna tutulur. Bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa söz konusu işlere(% 1) oranında KDV uygulanır. Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli KDV oranı (%1) uygulanabilmesi için;

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması, gerekir” şeklinde açıklama getirilmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2015).

2.2.4. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Harç Uygulaması

2.2.4.1. Gayrimenkullerin alım satımında tapu işlemleri ve tapu harcının beyanı ve ödenmesi

Gayrimenkullerin elden çıkarılması neticesinde oluşan vergisel sorumluluklardan bir tanesi de gerçek satış bedelinin üstünden 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre tapu harcının tahsil edilmesidir. Gayrimenkullerde tapu hizmetlerinin bedeli olarak alınan tapu harcı, satışa konu olan taşınmazın elden çıkarıldığı yıl için geçerliliği bulunan vergi değerinden düşük olmaması şartıyla beyanda bulunan alım-satım bedelinin üzerinden hesabı yapılmaktadır (Çağlar, 2016:141). Gayrimenkullerin alım satım işlemleri esnasında vatandaştan tahsil edilen tapu harcı konusunda dikkati çeken nokta emlak vergisi değeri ve rayiç değer arasında farklılık arz eden unsurun bilinmesi gerekliliğidir. Emlak vergisi değeri, VUK ve EVK çerçevesinde sınırları belirli kılınan usuller ile saptanan ve belirli bir yıl için “sabit” olan değer olarak tanımlanmaktadır.

Rayiç değer ise arz ve talebin karşılaştığı alandaki alım satım değeri olarak ifade edilmektedir. Emlak vergisi değeri, kanunlar nezdinde belirlenen bir bedel olmasından dolayı gayrimenkulün sahibinin bu bedelin oluşmasında ya da belirlenmesinde hiçbir şekilde etkisi bulunmamaktadır (Ozansoy, 2013a). Alım satım işlemleri esnasında alıcıdan ve satıcıdan binde 15 oranında tapu harç bedeli alınmaktadır. Dolayısıyla satış işlemine taraf olanlardan toplam olarak binde 30 oranında tapu harcı ödemesi alınmaktadır (Çağlar, 2016:141).

Satışa mevzu olan gayrimenkullerin tapu harcının emlak vergisi değerinden düşük olmaması gerekmektedir. Tapu harcının hesaplanması “beyan edilen” devir ve iktisap bedelinin üstünden yapılmaktadır (Çağlar, 2016:141). Hesaplanacak olan tapu harç matrahı gerçek alım satım değerini açıklamaktadır. Burada bahsi geçen bir alt limit olarak kabul edilen EVK'nın 29'uncu maddesinde açıklanan “asgari vergi” değeri olan emlak vergisi değerinden düşük olması mümkün değildir (Ozansoy, 2013a).

Tapu harcının asıl olarak gayrimenkullerin devir ya da iktisap bedelleri üstünden hesaplanması gerekmektedir. Fakat bu konuya dair yasalar çerçevesinde yapılan düzenleme gereğince tapu ve kadastro harçlarına emlak vergisi değeri ile bir alt limit getirilmeye çalışılmıştır (Eker, 2014:104). Buna göre;

Arsa sahibi olan kişinin müteahhide arsa payı devir işlemlerinde

Müteahhidin arsanın sahibi olan kişiye daire ya da iş yeri devir işlemlerinde

Müteahhidin “üçüncü kişilere daire” ya da iş yeri satış işlemlerinde tapu harcı emlak vergisi değerinden düşük olmaması kaydıyla satış ya da devir bedelinin üstünden gayrimenkulü devir alan ve devir eden tarafından ayrı ayrı “binde 15” oranında tapu harç hesabı yapılmaktadır (Apak, T.2015:15).

2.2.4.2. Vergi usul kanunu ve harçlar kanunu çerçevesinde tapu ve kadastro harçlarının değerlendirilmesi

Harçlar Kanunu, VUK çerçevesinde bir vergi kanunu olup, VUK vergilere dair bulunan düzenlemeler harçlar için de uygulama alanı bulmuş ve bu durum Harçlar Kanunu’nda sayılan hükümler incelendiğinde de görülebilmektedir (Eker, 2014:103). 492 sayılı Harçlar Kanunu 63’üncü maddesinin 4’üncü fıkrasına göre; “Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re’sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır” şeklinde açıklama getirilmiştir. Buna göre yukarıda belirtilen Harçlar Kanunu’nun 63’üncü maddesinde sözü edilen “ikmalen ve re’sen tarhiyat” konuları VUK 29’uncu ve 30’uncu maddelerinde bahsedilmiştir.

Öte yandan Harçlar Kanunu, VUK gereğince bir vergi kanunu olmasından dolayı Harçlar Kanunu’nda harç ödemesinin yapılması gerekli olduğu bir hukuki vakanın tekemmül etmesiyle bahsi geçen kanunda vergiyi bağlayan olay vukuu bulmuş olacaktır. Sözü edilen bu durum zaten VUK “Vergiyi Doğuran Olay” konu başlıklı 19’uncu maddesi gereğince hükmedilmiştir (Eker, 2014:104). Harçlar Kanunu çerçevesinde değerlendirdiğimizde vergiyi doğuran olay, gayrimenkullerin alım- satım işlemlerinin gerçekleşmesi ve taşınmazların tapuda tescili ile kamu kuruluşlarının vermiş olduğu tapu hizmetleriyle ortaya çıkmaktadır (Apak, T.2015:15).

2.2.4.3. Tapu harcına konu olan işlemler ve mükellefleri

Harçlar Kanunu 57’inci maddesi uyarınca “Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir” şeklinde

belirtilip “Tapu ve kadastro işlemlerinden alınacak harçlar” konu başlıklı (4) sayılı tarifiede tapu ve kadastro harcının konusu dâhiline giren işlemler açıklanmıştır. Yine Harçlar Kanunu’nun 58’inci maddesine göre ise,

“Tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifiede belirtilen kişiler, tarifiede belirtilmeyen işlemlerde taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.

a) Mülkiyet ve mülkiyetten gayrı aynı hakları iktisap edenler, (İktisap eden kişiler birden fazla ise harcları hisseleri oranınca öderler)

b) İpotek tesisinde ipoteği tesis edenler,

c) Kadastro işlerinde adlarına tescil yapılanlar,

d) Miras sebebiyle çıplak mülkiyetin mirasçı adına tescilinde, çıplak mülkiyet sahibi olanlar,

e) Rücülarda rücü eden taraf,

f) Bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanlar” şeklinde tapu harcına konu olan mükellefler belirtilmiştir.

Yukarıdaki madde gereğince (4) Sayılı Tarifiede açıklanan durumlarda tapu ve kadastro harçlarının vergi mükellefleri tarafından ödenmesi gerekmektedir.

2.2.4.4. Gayrimenkul devir veya iktisaplarında tapu harcı matrahı

Tapu ve kadastro harçları, Harçlar Kanunu (4) sayılı tarife üzerinde belirtilen işlemlere bahsi geçen tarifiede açıklanan oran ya da miktarların uygulanmasıyla hesaplanmaktadır (Eker, 2014:104).“Tapu ve kadastro harçları, (4) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esaslı üzerinden nispi ve maktu olarak alınır” (Harçlar Kanunu, md. 60). Tapu ve kadastro harçlarının matrahı 492 sayılı Harçlar Kanunu (4) sayılı tarife gereğince sınırları belirli kılınan değerlerdir (Ozansoy, 2009:40). Gayrimenkul devir ya da iktisaplarında tapu işlemleri esnasında hangi tutarın üstünden değer belirlenmesi gerektiği Harçlar Kanunu’nun 63’üncü maddesinde hükmedilmiştir

(http://www.senaymm.com.tr/makale/gayrimenkul_devrinde_tapu_harci_tartismasi.pdfErişim Tarihi:20.05.2017).

Buna göre;“ Bu kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlak vergisi değeri” deyimi 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder. Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. Tapuda yapılan işlem后会 sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re’sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyayı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz” şeklinde hükmedilmiştir (Harçlar Kanunu, md.63).

2.2.4.5. Kat irtifakı şeklinde yapılan satışlarda harç uygulaması

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2. maddesinin c bendince kat irtifakının tanımı aşağıdaki gibidir:

“Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);” şeklinde tanımlanmaktadır (Kat Mülkiyeti Kanunu, md.2/c).Yine aynı kanunun 55’inci maddesine göre “Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaftır” şeklinde hükmedilmiştir (KMK, md.55).Müteahhitlerin ya da arsa sahiplerinin “üçüncü kişilere” devrinin yapıldığı gayrimenkuller, tapu harcına tabi olmaktadır. Kat irtifakı şeklinde yapılan satış işlemlerinde üstüne kat irtifakı kurulmuş “arsaya inşa edilecek binaya ait bağımsız bölüme isabet eden arsa payının satışı” mevzu bahis olup, arsa payı satış inşaatının tamamlandığı konut satımından herhangi bir farkı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa payı niteliğinde bulunan gayrimenkulün elden çıkarılması neticesinde devir alanın ve devir edenin gerçek satış bedelinin üstünden harcını ödeme yükümlülükleri bulunmaktadır.

Nitekim Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesi incelediğinde maddede geçen gayrimenkul ibaresi bütün ve genel bir şemaya oturtularak ifade edilmiş olup, özel konuma indirgenmemiştir. Buna göre, gayrimenkul kavramında kasıt olarak güdülen hususa dair net bilgiler için TMK'nın 704'üncü maddesinde yer alan gayrimenkul kavramına giren mal ve hakları incelememiz gerekecektir. Burada bahsi geçen verileri süzgeçten geçirdiğimizde elimizde kalan özet bilgi, “kat mülkiyeti tesisinin” yanı sıra “kat irtifakı tesisi” de gayrimenkul mülkiyeti konusu dâhilinde bulunmaktadır (Gündüz, 2010:308).

Bugünlerde konut satış işlemlerinin önemli ölçüde maketten yapılmasına rastlamak pek mümkündür. Elden çıkarılan “bağımsız bölümler” için alıcıdan toplanan tutarlar avans mahiyetindedir. Bununla birlikte işin henüz tamamlanmadan kalması, alım eyleminden cayılması, “bağımsız bölümün” başka bir kimseye geçmesi gibi nedenlerden dolayı faaliyetin yarıda kalarak tamamlanmaması muhtemel bir durumdur. Bu sebeple “bağımsız bölümler” için kredi kullanırken teminat adına “kat irtifaklı arsa tapusu” verilmektedir. Kat irtifaklı arsa tapusu devir işlemlerinde tapu harcının matrahı, gerçek satış bedelinin temel alınarak vergilendirilmesi halinde daha arsanın bina niteliğinde olmaması ve alıcının vazgeçmesi olasılığının varlığı nedeniyle fazla ve yersiz ödenen vergi ortaya çıkmaktadır.

Gayrimenkulün devir işleri ile gayrimenkulün nitelik değiştirmesi konu başlıkları ayrı kategorilerde değerlendirilmesi gerekmektedir. Buna göre, kat irtifakı devir işlemleri aşamasında üstünde emlak vergisi yükümlülüğü oluşmuş gayrimenkulün olmaması şartı ile arsa payının üstünden harç alımının yapılması gerekmektedir. Gayrimenkulün cins tashihiinin gerçekleştiği esnada ise yalnızca binanın vergi değerine uygun düşecek bedel üstünden “cins tashih harcı” alınması gerekli olmaktadır. Bu şekilde hali hazırda bir inşanın tapu harç ödemesi ile arsa payının alınarak üstüne binanın yapılması halindeki harç ödemesi eşitliği sağlanacaktır (Cumurcu, 2008:1-2).

Öte yandan Harçlar Kanunu'nun 63. maddesine eklenen fıkra gereğince “Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden alınır” şeklinde bu konuya dair açıklama getirilmiştir. Buna göre kat irtifaklı şeklinde yapılan satışlarda da tapu harcı vergi değerinden düşük olmamak şartı ile “devir ve iktisap bedelinin” tamamının üstünden hesaplanmaktadır (Gündüz, 2010:309). Bununla birlikte aynı kanunun (4) sayılı tarifesinde yer alan 20. Maddesinin a fıkrasına göre; “Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap

bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı“ (binde 15) oranında tapu harç ödemesinin yapılması gerekmektedir.

2.2.4.6. Tapu ve kadastro harçlarında muafiyet ve istisnalar

492 sayılı Harçlar Kanununun (4) sayılı tarifesinde ekli işlemler tapu ve kadastro harçlarının kapsamı dâhiline girmektedir. Buna karşın mezkûr kanunun “Harçtan müstesna tutulan işlemler” konu başlıklı 59. maddesi gereğince bazı işlemler tapu ve kadastro harçlarından ayrı tutulmuştur (Eker, 2014:105).

Öte yandan bahsi edilen kanunun 123’üncü maddesi uyarınca “Özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz” şeklinde “Genel Muafıklar ve İstisnalar” konusuna dair açıklama getirilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda tapu işlemleri adına tapu harcının toplanabilmesi için öncelikli olarak var olan işlemin tapu ve kadastro harçlarının konu sınırları içerisinde bulunması gerekmektedir. Buna ek olarak yapılan işlemin ya da işlemi gerçekleştiren kişilerin hem Harçlar Kanunu hem de “özel kanunlarla istisna ya da muafiyet “ kapsamında bulunmaması gerekli olmaktadır (Eker, 2014:105).

2.2.5. Gayrimenkullerin Satış İşlemlerinde Emlak Vergisi Uygulaması

2.2.5.1. Türk vergi sistemi içerisinde emlak vergisinin mahiyeti

Emlak vergisi kişilerin servetleri üzerinden alınan vergi türlerinden birini temsil etmektedir (Can, Bülbül& Dağışan, 2013). Emlak vergisi, servet üstünden alınan öteki bazı vergi türlerinin de temelini oluşturmaktadır. Servet üzerinden alınan vergileri içerikleri bakımından ayırdığımızda iki grupta toplamak muhtemeldir. Bazı vergiler kişilerin sahip oldukları varlıklarının tamamı üzerinden alınmakta iken bazı vergiler ise belli başlı servet unsurlarının üstünden alınmaktadır. Kişilerin servetlerinin tamamına seslenen değil de belli başlı servet elemanlarını kapsayan vergileri kendi içerisinde “gayrimenkul servet unsurları” ve “menkul servet unsurları” şeklinde ikiye ayırmak mümkün olabilmektedir (Yıldırım vd, 2012:129).Servet üzerinden alınan vergiler incelendiğinde vergilendirmeyi ilgilendiren unsur, kişilerin ekonomik faaliyetleri değil iktisadi mal varlıklarıdır. Dolayısıyla Emlak Vergisi, gerçek ya da tüzel kişilerin iyeliğinde bulunan “bina, arsa ve arazilerden” tahsil edilen özel vasıflı bir servet vergisidir (Can vd, 2013:16).Buna göre emlak vergisinde

mevzubahis servetin tümü değil; sadece“arsa, arazi ve bina” kavramlarını ele alan gayrimenkuller verginin kapsamına girmektedir. Gayrimenkuller, kişilerin vergi ödeme gücünün olduğunun karinesini ortaya koymakta ve bu sebepten ötürü ödeme gücüne göre gayrimenkullerin üstünden emlak vergisi alınmaktadır. (Yıldırım vd, 2012:130-131).

Öte yandan Emlak Vergisi, “bir yerel yönetim” finansmanı mahiyetindedir. EVK’nın temelinde vergilerin “mahalli olarak” toplanması ve “mahalli” idarelerin tahsilâtını yaptığı vergiyi “mahalli” hizmetlere geri dönüşümünü sağlamak vardır (Sağbaş, 2003:172).Sözü edilen kanunda yetkiye sahip olan idare belediyelerdir. Bu ifade emlak vergisinin de birçok madde hükümlerinde bulunmuştur. EVK’nın 37. maddesine göre, “Bu kanunda geçen “Vergi dairesi” tabiri, belediyeleri ifade eder” şeklinde net bir şekilde sorumlu idarenin belediyeler olduğu ortaya konulmuştur (Can vd, 2013:17; Emlak Vergisi Kanunu, md.37/1). Emlak vergisi, gelirin ve yönetiminin yerel yönetimlerce idare edildiği kemik bir vergi niteliğindedir.

Diğer yandan mezkûr kanuna mevzu gayrimenkullerin vergi değeri “veraset ve intikal vergisi, tapu harçları ve gelir vergisi kapsamında gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin emsal kira bedelinin” hesap edilmesinde kullanılmaktadır (Yıldırım vd, 2012:130-131). Bugün hala yürürlükte bulunan EVK üzerinden gayrimenkullerin vergi değeri hesaplanmaktadır. EVK’nın 1. maddesi gereğince Türkiye’de bulunan binaların bina vergisine ve 12. maddesi uyarınca ise ülkemiz sınırları içerisinde bulunan arazi ve arsaların da arazi vergisine göre vergilendirileceği ifade edilmiştir (Öncel, Kumrulu& Çağan, 2010). Emlak vergisine dair hâsılâtın yönetimi belediyelerce yapılmakta ve belediyelerin en mühim gelir kaynaklarının başında emlak vergisinden sağlanan kazançlar gelmektedir. EVK iki ayrı vergiyi içerisinde barındırmaktadır. Bu vergiler ise Bina Vergisi ve Arazi Vergisidir (Ozansoy, 2014b).

2.2.5.2. Emlak vergisinin konusu

Emlak vergisinin konusu, mezkûr kanunun 1 inci ve 12 inci maddeleri gereğince açıklanmıştır (Şentürk, 2015: 17).Daha öncede belirttiğimiz üzere emlak vergisi, arazi vergisi ve bina vergisi şeklinde 2 ayrı vergiden oluştuğu için vergi konuları da kendi alanları altında belirtilmiştir (Ozansoy, 2014c). Buna göre, “Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir”ve“Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir” şeklinde arazi

ve bina vergisinin konularına açıklık getirilmiştir (Bina Vergisi, md.1; Arazi Vergisi, md.12). Bina vergisinin 2. maddesi uyarınca “Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz” şeklinde bina kavramı açıklanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre; “Bina, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır” şeklinde tanımı yapılmıştır (İmar Kanunu, md.5). Bununla birlikte EVK çerçevesinde değerlendirdiğimizde kat mülkiyetinin kurulduğu binalar için bağımsız bölümler de bina kavramı içerisine girmektedir (Arslan, A.2016:86).

VUK bulunan binalara dair bütünleyici parçalar da bina kavramının bünyesinde yer almaktadır. Bu durumu Danıştay’ın 9’uncu Daire Başkanlığının vermiş olduğu bir örnekle açıklayabiliriz. Bu kapsamda “kullanılış tarzı itibariyle akaryakıt servis istasyonu ile birlik teşkil eden ve otomobillerin giriş çıkışı ile park edilmelerine ayrılan yerler binanın mütemmimi” olacağı yönünde ifadelendirilmiştir (Şentürk, 2015:17).

Öte yandan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na dayanarak yayımlanan “*EMLAK VERGİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK*” e göre;

“Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:

1.Konutlar,

2.İşyerleri,

3.Özellik gösteren diğer yapılar” şeklinde çeşitlere ayrılmaktadır (Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, 1972).

Buna karşın “yapı” kavramı da emlak vergisi açısından bina kavramının anlam yükünü karşılaması bakımından önemli bir kavramdır (Arslan, A.2016:86). Yapı kavramının alt metnine her çeşit bina girmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesi gereğince “Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik

tesislerdir” şeklinde yapı kavramının tanımı yapılmıştır.

Diğer yandan bina vergisi mükellefiyetinin doğması için bina inşaatının bitmiş bir vaziyette olması gerekmektedir. Yani inşaatı süren bir bina için bina vergisinin ödenmesi söz konusu değildir. Bu doğrultuda üstünde inşaatı olan arsa adına ödenilen vergi, arsa vergisi olmaktadır. Binanın imar mevzuatı çerçevesinde inşasının yapıp yapılmadığının herhangi bir ehemmiyeti bulunmamaktadır. Mülkiyet açısından binalara dair hukuki problemlerin varlığı da verginin konusu için önem teşkil etmemektedir. Örnek verecek olursak, ”hazine” arazisi üzerine inşa edilen “gecekondu” da bina vergisinin konusu dâhiline girmektedir (Yıldırım vd, 2012:132).

2.2.5.3. Emlak vergisinin mükellefi

Bina vergisinin mükellefi

EVK adı altında kişilerin mal varlığında bulunan gayrimenkuller adına vergi ödemekle yükümlü olan kişiler yalnızca gerçek kişiler değildir. Sahip olmuş oldukları gayrimenkuller için gerçek kişilerin yanında tüzel kişiliğe haiz olanlar da vergiye tabi olmaktadır (Öğredik, 2013:2).Bina Vergisi’nin 3. maddesine göre; *“Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder”* şeklinde denilerek bina vergisinin mükellefi açıklanmıştır. Bir bina için hem malikinin hem de “intifa hakkı” sahibinin olması halinde çıplak mülkiyet sıfatında olan malik değil de “intifa hakkı” sahibi, bina vergisinin mükellefi konumunda olmaktadır. Her ikisinin olmaması durumunda ise “binaya malik gibi tasarruf” eden kişiler bina vergisinin mükellefi konumundadır (Tarin, 2013:77).

Bina vergisinin 3. maddesinin devamında ise *“Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar”* şeklinde yukarıda bahsedilen konuya dair geniş çaplı açıklama getirilmiştir.

Arazi vergisinin mükellefi

Arazi vergisinin 13. maddesi gereğince *“Arazi vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder. Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar”* şeklinde arazi vergisinin mükellefine dair

açıklama yapılmıştır. Ayrıca arazi kavramı burada arsa kavramını da içine almasından dolayı arsa sıfatı ile vergiye tabi tutulacak arazi için de benzer hususlar geçerlidir (Tarin, 2013:90).

2.2.5.4. Emlak vergisinin matrahı

Vergi borcunun hesap edilebilmesi adına vergi kanunları nezdinde açıklanan oranların uygulandığı miktar veya değer bizim vergi matrahımızı oluşturmaktadır. Matrah, vergi oranı ya da “birim” vergi miktarı üstüne uygulanan ekonomik değer ve teknik unsurdur. Emlak vergisinin matrahı ise bina, arazi veya arsanın vergi değeri olmaktadır (Alkan, 2010:6). Emlak vergisinin matrahı, değer esaslıdır. Yani taşınmazlara ait değer emlak vergisinin matrahını teşkil etmektedir. Bina, arsa ve arazi için değer kavramı emlak vergisinin matrahı bakımından, kanuna göre saptanan “vergi değeri” olmaktadır. Taşınmazlara dair ekonomik değerlerinin takdiri ve tespiti adına yapılmış olan değerlemeler için “vergi değeri” temel alınmaktadır (Can vd, 2013:159-160).

Bina vergisinin 7. maddesi uyarınca “*Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir*” ve Arazi Vergisinin 17. maddesi gereğince ise “*Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir*” şeklinde ifade edilmiştir. Bu maddeler nezdinde değerlendirildiğinde taşınmazlara ilişkin (bina, arsa ve arazilerin) emlak vergi matrahı vergi değeri olarak açıklanmıştır. Dolayısıyla vergi matrahı ve vergi değeri aynı anlam yüküne sahip olması nedeniyle emlak vergisi matrahının bilinmesi için öncelikli olarak bahsi geçen taşınmazın vergi değerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Nitekim taşınmazların vergi değerinin tespiti halinde emlak vergisinin matrahının da tespiti otomatik olarak gerçekleşecektir. Fakat “muafiyet ve istisnaların” var olduğu hallerde emlak vergisinin matrahı, “muafiyetler ve istisnalar” adına kararlaştırılan toplam miktarın vergi değerinden düşülmesi sonucu kalan değer olmaktadır (Can vd, 2013:160-161).

2.2.5.5. Emlak vergisinin oranı

Bina vergisinin 8. maddesine göre; “Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir” denilmiştir. 1319 sayılı EVK’nın 11. maddesinde “Dört yılda bir defa olmak üzere takdir

işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında” verginin tarh işlemi gerçekleşecektir (EVK, md.11/a).Arsa ve araziler için vergi değeri, Vergi Usul Kanunu uyarınca “asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlere” göre takdir komisyonlarınca dört senede bir takdir olunan değer esas alınmaktadır. Binalar için vergi değeri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aracılığıyla her sene saptanan “Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” gereğince belirlenen değer temal alınması söz konusudur (Can vd, 2013:160).Buna göre Bina vergisinde vergi değerine uygulanacak olan oranlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2.7. Bina Vergisinde Vergi Değerine Uygulanacak Olan Oranlar

	Büyük Şehirlerde	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2

Kaynak: http://www.turmob.org.tr/arsiv/mbs/pratikBilgiler/emlakvergisi_esasdeger-2017.pdf, Erişim Tarihi:30.05.2017.

Bina vergisinin 8. maddesinde *Bakanlar Kuruluna tanınmış olan bir diğer yetki ise; “Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on sekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²’yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir”.*

Yukarıdaki madde ile madde hükmünde yer alan şartların tümünü sağlayan mükellefler için indirimli oranda bina vergisinden yararlanabilme imkânı bulunmaktadır. Bakanlar kurulunca bahsi geçen kişiler adına bina vergisi oranı sıfırlanmıştır. Fakat maddede geçen istisna durumundan yararlanabilmek için hem binanın hem de vergi mükellefinin de taşınması gerekli şartlar bulunmaktadır (Ozansoy, 2014c):

- ✓ Vergi mükellefinin “hisseli” dahi olsa ülkemiz sınırlarının içerisinde tek bir meskene sahip olması lazım gelmektedir.

- ✓ Binanın 200 metre kareden küçük olması zaruridir.
- ✓ Yılda yalnızca belli zamanlarda oturulan “yazlık, dağ evi, yayla evi” gibi evlerin sıfır oranlı bina vergisinden yararlanması mümkün değildir.
- ✓ Ayrıca bu indirim yalnızca konutlara özgü olup iş yeri amacıyla kullanımı olan bina, arazi veya arsalar için geçerli değildir. Binanın ruhsatında konut sıfatında yer alması önem arz etmemektedir. Zira fiili olarak binanın konut amacıyla kullanılması gerekmektedir.

Aynı zamanda evin tapusu üzerinde hakkı bulunmayan intifa hakkının iyeliğinde olanlar, diğer şartların sağlanması kaydıyla bu indirimden yararlanabilmektedir. “Kat irtifaklı arsa tapusu” olan ev adına da söz konusu sıfır oranlı emlak vergisinden faydalanma imkânı bulunmaktadır (Ozansoy, 2014d). Son olarak yine bina vergisinin 8. maddesine eklenen fıkraya göre; “*Yeni inşa edilen bina ve binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. Bu hüküm binaların inşaatlarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır*”. Yani yeni binaya dair birinci yılda bina vergisinin tahakkukunda bahsi geçen binanın yer aldığı arsanın en son “tahakkuk” bedeliyle kıyaslanarak büyük olanın “tahakkuk” ettirilmesi gerekli olmaktadır (Ozansoy, 2014c).

Arazi vergisinin 18. maddesine göre; “*Arazi vergisinin oranı binde bir arsalarda ise binde üçtür. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir*”. Buna göre arazi vergisinin oranları aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Tablo 2.8. Arazi Vergisinde Vergi Değerine Uygulanacak Olan Oranlar

	Büyük Şehirlerde	Diğer Yerlerde
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1

Kaynak: http://www.turmob.org.tr/arsiv/mbs/pratikBilgiler/emlakvergisi_esasdeger-2017.pdf, Erişim Tarihi: 30.05.2017.

2.2.5.6. Emlak vergisinde vergileme bakımından belediyelerin konumu

Dünya üzerinde neredeyse ülkelerin tamamı arazi ve emlak üstünden vergi tahsil etmektedir. Uygulama alanında ve prensipte, taşınmazların üzerinden alınan vergilerin mali ve mali olmayan pek çok sonuçları görülmektedir. Emlak vergilerinde söz sahibi

yetkisi olan yerel idarelerin vergiyi kontrol gücü genelde belediyelerin harcamalar üstünde özgür bir şekilde karar verebilmesine bağlı olmaktadır. Bu sebeple emlak vergisinin yönetiminin ve kontrolünün etkin bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için belediyelere devredilen emlak vergisi sürecinin sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir (Bird and Slack, 2004:1).

Belediyeler tarafından toplanan “vergi, harç ve katılma payları” esasen 2 kanun nezdinde kaynak oluşturmaktadır. Bu kanunlar, “1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu” ve “2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu” olarak gündeme gelmektedir (Ozansoy, 2014e). EVK 37. maddesi uyarınca “*Bu kanunda geçen “Vergi dairesi” tabiri, belediyeleri ifade eder*” şeklinde hüküm getirilmiştir. Bu bağlamda VUK 4. madde gereğince “*Vergi dairesi mükellefi tesbit eden, vergi tarh eden, tahakkuk ettiren ve tahsil eden dairedir*” şeklinde açıklama getirilmiştir. Bu tanıma göre belediyeler, belediye vergileri açısından “vergi dairesi” konumunda yer almaktadır. “ilan ve reklam vergisi, eğlence vergisi, işgal harcı, bina inşaat harcı, kanalizasyon harcamalarına katılma payı” gibi yukarıda sözü edilen kanunlarda bulunan “vergi, harç ve katılma paylarını” belediyeler tarafından tarh, tebliğ, tahakkuk ve tahsil edilmektedir. Bu aşamalarıyla birlikte düşündüğümüzde belediyeler her bakımdan vergi dairesi konumundadır (Ozansoy, 2014e).

Ayrıca emlak vergisi, “yerel hizmetlerin” gerçekleştirilmesinde belediyelerin yapmış oldukları harcamalar adına önemli bir gelir kaynağı niteliğinde olmaktadır. Bu sebeple emlak vergisi belediyelerce önem arz eden finansal kaynak niteliğindedir (Can vd, 2013:36). “5393 sayılı” Belediye Kanunu’nun 59. maddesi gereğince “*Kanunlarla gösterilen belediye vergi, resim, harç ve katılma payları*” belediyelerin gelirleri arasında sayılmıştır (Belediye Kanunu, md.59). Belediyelerce çalıştırılan personellerin ücretleri ve ilçe sınırlarının dâhilinde olan tüm “alt ve üst” yatırım hizmet ve faaliyetlere harcanılan bedeller yukarıda bahsedilen kazanç kalemleri ile elde edilen gelirlerden karşılanmaktadır. Bu sebepten ötürüdür ki emlak vergileri belediyeler nazarında çok önem arz eden gelir unsurlarındandır (Can vd, 2013:37).

Emlak vergisinden sağlanan kazançlar yerel idarelerin önemli bir gelir kaynağını oluşturmaktadır. Dolayısıyla yerel idarelerin emlak vergisi üzerindeki başarısı onların harcama kararları üzerindeki özgürlüklerini etkilemektedir. Bu sebeple pek çok ülkede emlak vergisinin yönetimi ve kontrolü yerel idarelere verilmektedir. Yerel idarelerin emlak vergisine olan bağlılık derecesi belediyelere tanınan harcama sorumluluğu ve onlara ayrılan

diğer gelirlerin harcamaları karşılama seviyesi ile doğru orantılıdır (Bird and Slack, 2002:2-5).

2.3. Çeşitli Ülkelerde Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi

Taşınmaz varlıkların değerlemesi ve bu değerlerin vergi sistemine aktarılması küreselleşen dünyada ülkelerin en önemli finansal kaynağı niteliğinde olan gayrimenkullerin insanlar, kurumlar ve ülkeler için önemini her geçen gün artmaktadır. Bununla birlikte dünya üzerindeki “sermaye kaynağının” yüzde 56 oranındaki kısmını taşınmazlar oluşturmaktadır (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete & Candaş, 2012). Nitekim finansal piyasalarda gövde gösterisinin artış gösterdiği gayrimenkul sektöründe taşınmazlara bağlı “menkul kıymetlerin” alım satım ve değerlendirme faaliyetlerinin yapılmış olduğu piyasalarda iş hacminde artan bir grafik izlenmekte ve kullanıma konu olan ürünlerde çeşitlilik görülmektedir. Dolayısıyla dünya ekonomisinde ve ülkemiz ekonomisinde sınırlarının genişlediği gayrimenkuller için vergi sistemleri içerisinde birçok yasal düzenlemeler getirilmektedir (Sezgin ve Aşarkaya, 2016:4). Bu konuyla ilgili olarak aşağıda bazı Dünya ülkelerinde gayrimenkullerin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemeler incelenecektir.

2.3.1. Belçika

Belçika’da gayrimenkullerin vergilendirilmesinde emlak vergisi ve arazi vergisi olarak adlandırılan servet vergileri bulunmamaktadır. Bunların yerine gayrimenkullerin transferlerinin ve satış işlemlerinin sonucunda Tescil Harcı (ülkede vergi olarak adlandırılmaktadır) tahsil edilmektedir. Tescil harcının tarifesi ise, ilgili gayrimenkullerin satış bedelinin %10 ve %12, 5 oranları arasında farklılık göstermektedir. Bu harçtan sağlanan gelir ülkede toplam vergi gelirlerinin içerisinde %2, 10 oranındadır.

Bununla birlikte ülkede bütün emlak sahibi olan kişilerden her yıl olmak üzere Kişisel Gelir Vergisi (Kadastro Geliri) alınmaktadır. Bu verginin tarifesi ise, %0, 25 ve %0, 41 arasında değişkenlik göstermektedir. Bu vergiden sağlanan gelirin toplam vergi gelirlerinin içerisindeki payı %2, 69 oranındadır. Her iki verginin matrahına uygulanacak olan oran ise, gayrimenkulün kayıtlı olduğu belediyelerin bulunduğu bölgeye göre değişmektedir (Ömür ve Gerçek, 2017:206).

Örneğin, Belçika’nın Başkent Brüksel ve Valon Bölgesi içerisinde bulunan binalar için kadastro vergisi %1, 25 olarak hesaplanmaktadır. Flaman Bölgesinde bulunan binalar

için ise kadastro vergisi %2, 5 olarak hesaplanmaktadır. Bu verginin matrahını ise mülkün yıllık tahmini kira değeri oluşturmaktadır.

Ayrıca Belçika’da bir ev için büyütme amacı ile inşaat veya tadilat yapıldığı takdirde söz konusu işlemler için kadastronun bilgilendirilmesi gerekmektedir. Bu işlemin tadilatın bitmesinden sonraki 30 gün içinde yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde evi büyütme için yapılan inşaat için belirlenen ve evin tadilatı için tekrardan hesaplanan kadastro vergisi tahsil edilememektedir (<https://www.belcikanunlari.com/emlak-vergisi> Erişim Tarihi:30.06.2017).

Belçika’da gelir vergisinin kapsamına giren gelirin unsurları dört başlık altında bulunmaktadır. Bu gelir unsurları aşağıda sıralanmaktadır (Egeli ve Eroğlu, 2016:440-441):

- ✓ “elde edilmiş gelir, günlük danışmanlık ücretleri, serbest meslek geliri, emeklilik geliri” (herhangi bir iş ya da meslek dolayısıyla sağlanan gelir)
- ✓ “gayrimenkul geliri” (taşınmaz maldan sağlanan gelir)
- ✓ “temettü, faiz ve telif hakları gibi yatırım gelirleri” (bir şahsa ait taşınabilir maldan sağlanan gelir)
- ✓ “diğer gelirler”

Belçika Vergi Sistemi’nde gelir kalemlerinden biri olan gayrimenkul geliri ve Türk Vergi Sistemi içerisinde gelir unsurlarından gayrimenkul sermaye iradına karşılık gelmektedir. Türk Vergi Sistemi’nde GVK’nın 70. maddesinde sayılan ve gayrimenkul sermaye iradı içerisinde değerlendirilen telif hakları; Belçika Vergi Sistemi’nde ayrı bir gelir kalemi olarak vergilendirilmektedir. Ayrıca Türkiye’de %15 ve %35 oranları arasında yer alan dört gelir vergisi tarife dilimi bulunmaktadır. Belçika’da ise %25 ve %50 oranları arasında bulunan beş gelir vergisi tarife dilimi uygulanmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkullerden elde edilen gelirin matrahına uygulanan gelir vergisi tarifesi her iki vergi sisteminde farklılık göstermektedir. Fakat bahsi geçen iki ülkede verginin hesaplanmasında uygulanan indirim kalemleri birbirlerinden farklı olsa da bu indirimlerin ortak amacı vergi matrahına yani net bedele ulaşabilmektir.

Öte yandan Türk Vergi Sistemi’nde gayrimenkullerin vergilendirilmesinde hem yerel yönetim hem de bir servet vergisi olan EVK hükümleri uygulanmaktadır. Aynı zamanda gayrimenkullerin tapu harç işlemleri için Harçlar Kanunu hükümleri nezdinde tapu

ve kadastro harcı alınmaktadır. Belçika Vergi Sistemi'nde ise ülkemizdeki tapu ve kadastro harcına benzer bir Tescil Harcı vergisi tahsil edilmektedir. Bununla birlikte gayrimenkul sahibi olan kimselerden sahip olunan yılın 1 Ocak tarihinden itibaren yıllık olarak Kadastro Vergisi adı altında vergi alınmaktadır. Kadastro vergisi, Belçika'da evlere ek bir inşaat yapılması ya da evde tadilat yapılması halinde söz konusu gayrimenkulün sahibinden toplanmaktadır.

Ülkemizde “Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil) inşaat veya tadilat ruhsatın alınmasında [...] bina inşaat harcına tabidir” (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2011). Buradan hareketle Belçika'da tahsil edilen kadastro vergisi ile ülkemizde konut ya da iş yerlerinde yapılan ek bir inşaat veya tadilat yapılması sonucunda belediyeler tarafından alınan inşaat ruhsat harcı birbiriyle benzerlik göstermektedir.

Diğer yandan Belçika'da genel KDV oranı olan %21'in yanında %0, %6 ve %12 oranları da bulunmaktadır. Belçika'da sosyal konutlarda ve eski ev tadilatlarında KDV oranı %0'dır. Gayrimenkullerin noter hizmetlerinde uygulanan KDV oranı ise %21 olarak hesaplanmaktadır. Aynı zamanda yeni bir gayrimenkul alımlarında ise uygulanacak KDV oranı %21 'dir. Türkiye'de ise gayrimenkuller için noter harçları 492 sayılı Harçlar Kanunu (2) sayılı tarife'de uygulanacak olan miktara göre tahsil edilmektedir. Ülkemizde noter harçları için uygulanan KDV oranı ise %18'dir (Egeli ve Eroğlu, 2016:443-444).

2.3.2. Fransa

Fransa'da mahalli idareler tarafından alınan dört ihtiyarlar olarak adlandırılan dört ana yerel vergi bulunmaktadır. Bu vergiler aşağıda sıralanmaktadır (Yetkin, 2013:82-84):

- ✓ Arazi vergisi
- ✓ Emlak vergisi
- ✓ İkamet vergisi
- ✓ Meslek vergisi

Fransa'da gayrimenkuller üzerinden alınan iki temel vergi bulunmaktadır. Bunlardan biri Taxe d'Habitation olarak bilinen konut ya da ikamet vergisidir. Bir diğeri ise Taxe Foncière yani mülk sahipliği ya da emlak vergisidir. Bu vergiler yıllık olarak ödenmektedir.

Fransa’da bir kişinin gelir getiren ikinci bir mülkü bulunuyorsa, bundan sağlanan gelir Fransız makamlarına bildirildiği takdirde bu kişinin vergi mükellefiyetinin bulunduğu yükümlülüklerden mahsup edilmektedir.

Fransa Vergi Sistemi’nde ikamet vergisi (Taxe d’Habitation), bir kişinin her yılın 1 Ocak tarihinde bir gayrimenkulü iskân etmesi halinde bu vergiyi ödemesi gerekmektedir. Bu vergiye tabi olunması için kişinin fiziksel olarak bir mülkte iskân etmesi gerekmemektedir. Şayet ikinci bir gayrimenkulün varlığı söz konusu ise bahsi geçen mülkte oturulmaması halinde dahi bu vergi ödenmektedir. Bir gayrimenkul yıllık olarak kiralanırsa, mülkün eşyalı olup olmamasının önemi olmaksızın bu vergi kiracı tarafından ödenmektedir. İkamet vergisi, 1 Ocak tarihini temel alan yıllık bir vergilendirmeye tabi olan bir vergidir. Bu verginin oranı kiranın piyasa değeri olmakla beraber ilgili gayrimenkulün konum, büyüklük ve durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu verginin kapsamında özel televizyon lisans vergisi de yer almaktadır. Fransa’da bir evde bulunan televizyon sayısına bakılmaksızın yalnızca bir televizyon için bu vergi ödenmektedir. 2016 yılı için bu vergi yıllık toplam 136 Euro maliyetindedir.

Mülk sahipliği ya da emlak vergisi (Taxe Foncière), 1 Ocak tarihi itibarıyla mülkün sahibi olan kişi tarafından ödenmektedir. Bu vergi, mülkte iskân eden kimseyi değil gayrimenkulün sahibi olan kimseyi ilgilendirmektedir. Bu verginin hesaplanmasında piyasada beklenen kira değeri ve ilgili gayrimenkulün konumu ve büyüklüğü dikkate alınmaktadır (Belin, 2016:4-5).

Fransa Vergi Sistemi’nde emlak vergisi, kim tarafından iskân edildiğinin önemi olmaksızın vergiye tabi olan gayrimenkulün sahibi tarafından ödenmektedir. Bu vergi iki kısımdan oluşmaktadır. Bunlardan ilki bina vergisi, diğeri ise arazi vergisidir. Bina vergisi, bir konutta iskân edilip edilmemesi göz önünde bulunmaksızın iskân edilebilir durumdaki her türlü bina üzerinden tahsil edilmektedir. Vergiye tabi ilgili gayrimenkulde 75 yaş ve üzerinde olan veya özürlü olan ya da yaşlılık aylığına bağlanan bir kişinin oturması halinde vergi istisnası söz konusu olacaktır.

İkamet vergisinin matrahı ise yerel ve ilçe konseyleri tarafından belirlenmektedir. Bu vergi, 1 Ocak tarihi itibarıyla bahsi geçen gayrimenkulde iskân eden mülk sahibi ya da kiracısı tarafından yıllık olarak ödenmektedir (<https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/rates-payable/> Erişim

Tarihi:06.09.2017). Tatil yörelerinde bulunan gayrimenkullerin kiracıları, bu vergiyi ödememektedir. Fakat kiracının ilgili gayrimenkulde 1 Ocak tarihi itibarıyla sürekli olarak oturması durumunda bu verginin kiracı tarafından ödenmesi gerekmektedir. Burada vergiye tabi gayrimenkulün eşyalı olup olmaması vergilendirmeyi bağlamamaktadır. Fransız ikamet vergisinin hesaplanmasında yerel konsey söz sahibidir. Ancak verginin toplanması merkezi yönetim vergi idaresi tarafından yürütülmektedir (<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/> Erişim Tarihi:06.09.2017).

Verginin matrahı, ilgili gayrimenkulün kira değerinin ve yerel vergi oranının çarpılması sonucunda hesaplanan değerdir. Gayrimenkulün kira değeri tapu dairesi tarafından takdir edilmektedir. Bu sebeple bahsi geçen gayrimenkulde yapılacak her türlü işlem en geç 90 gün içerisinde tapu dairesine bildirilmesi gerekmektedir. Bu vergi, düşük gelir grubunda yer alan hane halkları için çeşitli istisnai durumlar ve indirimleri bünyesinde bulundurmaktadır. Bu istisnalar için en önemli şart ise bu vergiye tabi olan mükellefin Fransız vergi mükellefi olması gerekliliğidir (<https://www.frenchentree.com/french-property/local-property-taxes-tax-fonciere-and-tax-dhabitation/> Erişim Tarihi: 06.09.2017).

Fransa'da ikamet vergisi, konut amaçlı bir mülkü 1 Ocak tarihi itibarıyla iskân eden kimse tarafından ödenen bir vergidir. Vergiye tabi gayrimenkulün boş olup olmamasının önemi olmaksızın yalnızca iskân edilebilir durumda olması şartı aranmaktadır. Yani, ilgili gayrimenkulün oturulamaz durumda olması ya da tadilat aşamasında bulunması durumunda bahsi geçen mülk vergi istisnasına tabidir (<https://www.french-property.com/reference/taxation.htm> Erişim Tarihi:06.09.2017). İstisnaya tabi gayrimenkulün durumunu doğrulayan bir yazı yerel konsey tarafından merkezi yönetim vergi idaresine gönderilmesi gerekmektedir.

Fransa'da 60 yaş ve üzerinde olan kişiler (gelir testine girmesi gerekli), dul kalan kişiler (gelir testine girmesi gerekli), sakatlık ve özürlülük durumuna sahip olan kişiler ve tek iskân edilen konuta sahip olunması halinde iskân vergisinden muaf tutulmaktadır (<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/> Erişim Tarihi:06.09.2017).

Fransa Vergi Sistemi'nde iki kısımdan oluşan emlak vergisinin bir diğer vergisi ise arazi vergisidir. Yani, Taxe Foncière aynı zamanda henüz geliştirilmemiş araziler adına da ödenmesi gerekmektedir. Tarım arazileri ise arazi vergisinden istisnaya tabi tutulmuştur (<https://www.french-property.com/reference/taxation.htm> Erişim Tarihi:06.09.2017). Fransız mülk sahipliği vergisi ya da emlak vergisinin vergi matrahı gayrimenkulün serbest piyasa içerisinde sahip olduğu kira değeridir. Bu bedel gayrimenkulün konum, büyüklük ve durumuna göre bölgeler arasında farklılıklar bulunmaktadır. Verginin her yıl ödenen tutarı yerel vergi idareleri ve gayrimenkulün özelliklerine göre oldukça farklılık göstermektedir. Fransa'da yeni binalar ve mevcut binalara yapılan eklentiler iki yıl boyunca bu vergiden istisnaya tabi tutulmaktadır. Bu istisnanın uygulanması için inşaatı tamamlanan gayrimenkulün en geç 90 gün içerisinde yerel konseye bildirilmesi gerekmektedir. Fransız emlak vergisi 75 yaş ve üzerinde olan kişiler (gelir testinden geçmeleri gerekli) ve kayıtlı olarak bulunan özürlü kişiler bu vergiden muaftır (<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/fonciere/> Erişim Tarihi:06.09.2017).

Fransa'da eşyalı bir gayrimenkulün kiralanması durumunda ev sahibi olan kişinin sorumlu olduğu üç farklı yerel vergi bulunmaktadır. Bunlar (<https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/rates-payable/> Erişim Tarihi:06.09.2017):

- ✓ Mülk sahipliği vergisi ya da emlak vergisi (Taxe Foncière)
- ✓ Bölgesel Ekonomik Katkı (contribution économique territoriale (CET))
- ✓ İkamet vergisi (Taxe d 'Habitation)

Fransa Vergi Sistemi'nde şirketlerde bulunan gayrimenkullerin satış işlemleri üzerinden şirket sahiplerinden gayrimenkul katkı payını kapsayan bölgesel ekonomik katkı payı ve transfer vergisi gibi farklı katkı payı ve vergiler tahsil edilmektedir. Sözü edilen katkı payı ve verginin matrahını ilgili gayrimenkulün kira değeri oluşturmaktadır.

Fransa Vergi Sistemi'nde bir diğer yerel yönetim vergisi ise meslek vergisidir. Fransız meslek vergisi, işletmelerin faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkullerin emlak vergisi matrahını oluşturan kira değerine, işletmenin aktif varlıklarında bulunan makine ve teçhizatın ya da diğer teknik donanımın kira değerine ve işletmenin ödediği ücretin bir bölümünün eklenmesi sonucunda belirlenen bir matrah üzerinden tahsil edilmektedir.

Meslek vergisi (Taxe Professionnelle), ücretin dışında kalan bütün mesleki kazançlardan alınmaktadır. Yani, meslek vergisi belediyelerin sınır alanları içerisine giren ticari faaliyetle uğraşan tüm mesleki faaliyetlerden alınan yerel bir vergidir. Yerel yönetim vergi gelirlerinin %44'ü meslek vergisinden oluşmaktadır. Fransız meslek vergisinden sağlanan gelir yerel yönetimlerin ikinci en önemli gelir kaynağıdır. Verginin matrahına ulaşabilmek için farklı hesaplamalara tabi olması ve verginin kapsamında çeşitli istisna ve muafiyetlerin varlığı nedeniyle meslek vergisi eleştirilere maruz kalmaktadır. Bu verginin oranı ise yerel yönetimler tarafından her yıl tekrar belirlenmektedir (Çubukçu, 2008:114).

Fransa'da mahalli idareler bölgeler, iller ve belediye yönetimleri (commune) şeklinde üç kısımdan oluşmaktadır. Türkiye'de ise yerel yönetim sistemi il özel idareleri, belediyeler ve köyler olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Ayrıca Fransa'da köyler bulunmamakta en küçük yerel yönetim idare birimi belediyelerdir.

Fransa'da belediyelerin en önemli gelir kaynağı ikamet vergisi, emlak vergisi ve meslek vergisidir. Bir diğer finansman kaynağı ise merkezi idarenin gönderdiği yardımlardır. Türkiye'de belediyelerin en önemli gelir kaynağı emlak vergisi ve belediye gelirlerinden sağlanan vergi gelirleridir. Ülkemizde belediyelerin bir diğer önemli gelir kaynağı ise harçlardır. Fransa'da belediyeler yerel yönetim vergi oranlarını ayarlama hususunda büyük ölçüde özerkliğe sahiptir. Buna karşın ülkemizde yerel idarelerin vergi oranları ve vergi tabanının belirlenmesi gibi vergilendirmeye yönelik yetkilerde belediyelerin mali özerkliği bulunmamaktadır. Ülkemizde belediyelerin en önemli gelir kaynağı olan emlak vergisinin oranı ve matrahı 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu tarafından belirlenmektedir (Yetkin, 2013:79-84).

Türkiye'de emlak vergisi üç kısımdan (bina, arazi ve arsa) oluşmaktadır. Fransa'da ise gayrimenkulün sahibi üzerinden alınan emlak vergisi kendi içerisinde farklı vergileri barındırmamaktadır. Arazi vergisi ayrı bir vergi kanunu olarak yer almaktadır.

Fransa'da bir konutta iskân eden ailenin kiracı ya da mülk sahibi olup olmasının bir önemi olmaksızın ikamet vergisini ödemektedir. Bir gayrimenkulün kiralanması durumunda kiracı ve mal sahibi arasında imzalanan kira sözleşmeleri genelde 3 ya da 6 yıllığına düzenlenmektedir. Kiracı kira bedelinin dışında konutun diğer giderlerini de üstlenmektedir. Bu giderler evin zorunlu sigorta bedeli ve ikamet vergisinden oluşmaktadır. Ülkemizde ise Borçlar Kanunu nezdinde öngörülmediği takdirde kiralamaya konu olan gayrimenkule

ilişkin vergi, zorunlu sigorta vs. yükümlülükler kiracı tarafından değil gayrimenkulün sahibi tarafından ödenmektedir. Buna göre, kiracı ve mal sahibi arasında karşılıklı olarak bir anlaşmanın varlığı söz konusu değil ise, bahsi geçen yükümlülükler ilgili gayrimenkulün sahibi tarafından karşılanmaktadır (file:///C:/Users/tr/Downloads/Livret_Venir-vivre-en-France_sept2016_TUR%20(2).pdf Erişim Tarihi:07.09.2017).

Fransa’da emlak vergisinin matrahı vergiye tabi gayrimenkulün piyasadaki tahmini kira değeridir. Dolayısıyla bir gayrimenkulde yapılan mülkün değerini etkileyecek herhangi bir işlem tapu dairesine bildirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Türkiye’de ise emlak vergisinin matrahı vergi değerinden az olmamak şartı ile ilgili gayrimenkulün piyasadaki normal alım satım bedelidir. Ülkemizde bir gayrimenkulün gerçek değerine etki eden değişiklikler için belediyelere başvuru yapılarak tadilat ruhsatının alınması gerekmektedir.

Fransa Vergi Sistemi ve Türk Vergi Sistemi’nde gayrimenkullerin üzerinden alınan yerel vergiler için dikkati çeken en önemli farklılıklardan biri ise emlak vergisi uygulaması üzerindedir. Fransa’da emlak vergisi gayrimenkulün sahibi tarafından her yıl düzenli olarak ödenmektedir. Ancak Türkiye’de ise emlak vergisi mal sahibinden satın almış olduğu gayrimenkul için bir yılda iki eşit taksit ile bir defaya mahsus olarak alınmaktadır.

2.3.3. Hollanda

Hollanda’da gayrimenkullerin sahibi tarafından sahip olmuş oldukları mülklerin değerine göre yıllık emlak vergisi alınmaktadır. Ticari binalarda yer alan ofis kiracıları da emlak vergisine tabi olmaktadır. Gayrimenkullerin değerleri belediyeler tarafından her yıl yeniden belirlenmektedir. Bu değerlendirme “WOZ³ -waarde” şeklinde adlandırılmaktadır. Ödenmesi gereken emlak vergisinin matrahı bu değerlemeyi esas almaktadır.

Hollanda’da sosyal konutların kiracıları her yıl “WOZ-waarde” vergisi hakkında bilgilendirme alırlar ve gönderilen bilgi mektubunda ödeyecekleri en yüksek kira bedeline ilişkin bilgi yer almaktadır.

Hollanda Vergi Sistemi’nde ister konut ister ticari amaca hizmet eden tekne tipi evlerin sahipleri ya da kiracıları tarafından emlak vergisine denk gelen bir vergi

³ WOZ: Wet waardering Onroerende Zaken diğer ismiyle Hollanda Taşınmaz Emlak Vergisi Kanunu’nun kısaltmasıdır. Bir gayrimenkulün temel değerinin ifade edilmesini sağlamaktadır.

ödenmektedir. Bahsi geçen bu vergi ise, taşınabilir emlak vergisi olarak adlandırılmaktadır (<https://www.iamsterdam.com/en/living/everyday-essentials/finance/taxes> Erişim Tarihi:05.09.2017).

Hollanda’da emlak vergisi belediyeler tarafından tahsil edilmektedir. Emlak vergisi, bir gayrimenkulün sahibi olan ya da kullanım hakkının bulunduğu kimselerden yıllık olarak toplanmaktadır. Bu verginin matrahı belediyelerce açıklanan emlak değerine göre belirlenmektedir. Sözü edilen değer WOZ değerini ifade etmektedir. WOZ değeri ise, ilgili gayrimenkulün bulunmuş olduğu belediyelere göre değişiklik göstermektedir (https://investinholland.com/nfia_media/2015/05/KPMG_Investment_in_the_Netherlands_2016_June.pdf Erişim Tarihi:05.09.2017). Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde emlak vergisi matrahı belediyeler arasında farklılık göstermektedir (%0, 1 ve %0, 9 oranları arasında değişmektedir). Emlak vergisi kişisel gelir vergisinden indirilememektedir (Noord, 2005:34).

Hollanda’da yerel yönetim eyalet ve belediyelerden oluşmaktadır. Bununla birlikte ülkenin dörtte biri, deniz seviyesi altında olması nedeniyle ülkede su yönetimini sağlayan su kurulları yer almaktadır. Eyalet ve belediyelerin giderlerine karşılık olarak sağladığı iki farklı gelir kaynağı vardır. Bu gelir kaynakları ise, yerel vergiler ve harçlar ve hükümet finansmanıdır. Hükümet finansman kaynağının büyük bir bölümü harcamaların hangi yöntem kullanılarak yapılacağına ilişkin hükümetin belirlemiş olduğu özel amaçlı hibe şeklindedir.

Belediyelerin öz gelir kaynakları ise “emlak vergisi, mahkeme ücretleri, turist vergisi ve yerel harçlar” gibi gelir kalemlerinden oluşmaktadır (Yomralıoğlu vd, 2012:5-6).

Hollanda Vergi Sistemi’nde ev, arsa vs. gayrimenkullerin yasal sahipliği ve kullanım hakkının devrinin yapılması halinde devir (transfer) vergisi tahsil edilmektedir. Noter tarafından düzenlenen bir senet ile birlikte devir işlemi yapılmaktadır. Burada noter vergiyi kesip vergi dairesine göndermektedir. Devir vergisinin oranı konutlar için %2 iken, diğer gayrimenkullerde %6 oranındadır. Bu oranlar ilgili gayrimenkulün piyasa değerinin üzerine uygulanmaktadır. Miras ile kazanılan ya da evlilik sebebiyle mal ortaklığından doğan paylaşımın sağladığı gayrimenkullerden ise devir vergisi tahsil edilmemektedir (https://tebledisticaret.com/tr/idare-is/hollanda/vergi-sistemi-ve-yardim-kurallari?home_critere_pays=37 Erişim Tarihi:05.09.2017).

Öte yandan Hollanda’da taşınmazların değeriemesi “Taşınmaz Değerieme Yasası” doğrultusunda yapılmaktadır. Taşınmazların değerieme faaliyetleri belediyelerin sorumluluğı altındadır. 20 civarında büyük belediye taşınmaz değeriemesi faaliyetlerini kendi bünyesinde yer alan uzmanların aracılığıyla gerçekleştirmektedir. Küçük belediyelerde ise altyapı yetersizliğı nedeniyle bu faaliyetler özel değerieme firmalarına bırakılmaktadır. Taşınmazların değerieme işleminden özel değerieme firmaları tarafından gerçekleşmesini sağılayan belediyelerde taşınmazlar üzerinde ortaya çıkan değışikliklerin takip edilmesi, kadastro bilgisinin elde edilmesi, değerieme sonuç verilerinin bildirilmesi ve verginin toplanması vs. faaliyetleri yerine getiren bir görevlinin varlığı bulunmaktadır. Ülkenin büyük bir bölümünün deniz seviyesi altında olması nedeniyle su seviyesini yöneten su kurulları (Polderboard) da belediyeler gibi vergi toplama yetkisine sahip olduğı için onlar da değerieme çalışmalarını yürütmekle yükümlüdür. Hollanda’da belediyeler tarafından yerine getirilen taşınmazların değerieme çalışmalarının denetim işlemleri “Taşınmaz Değerieme Konseyi” aracılığıyla yapılmaktadır. Ayrıca Hollanda’da tarım arazilerinin vergi dışı tutulmasından dolayı değerieme çalışmalarına tarım alanları dâhil edilmemektedir (Yomralıoğlu vd, 2012:5).

Hollanda Vergi Sistemi’nde emlak vergisinin matrahı Taşınmaz Emlak Vergisi Kanunu’na göre belirlenen gayrimenkulün temel değeriini ifade eden WOZ değeriidir. Türkiye’de ise emlak vergisinin matrahı EVK’nın 29. maddesine göre belirlenen gayrimenkulün vergi değeriidir.

Hollanda’da mahalli idareler eyalet, belediyeler ve su kurullarından oluşmaktadır. Türkiye’de ise il özel idareleri, belediyeler ve köylerden oluşan bir yerel yönetim kuruluşları bulunmaktadır.

Hollanda Vergi Sistemi’nde emlak vergisinin yanında gayrimenkullerin el değıştirmesi işleminde devir vergisi de alınmaktadır. Türk Vergi Sistemi’nde ise gayrimenkullerin el değıştirmesi sonucunda tahsil edilen transfer vergisi ya da devir vergisi yer almamaktadır. Ayrıca Hollanda’da taşınmaz değerieme faaliyetleri belediyeler ve su kurulları tarafından yapılmaktadır. Türkiye’de taşınmazların değerieme işlemleri Kıymet Takdir Komisyonu (arazi ve arsalar için) tarafından ve binalarda ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütölmektedir.

2.3.4. İngiltere

İngiltere’de kiralanan bir gayrimenkul için Council Tax olarak adlandırılan Belediye Vergisi tahsil edilmektedir. Bu vergi bir evi kira ile tutan kimse tarafından ödenmektedir. Verginin matrahı ilgili evin konumu, büyüklüğü, evde kalacak olan kişi sayısına ve hatta gayrimenkulün bulunduğu şehre göre farklılık göstermektedir. Belediye vergisi, belediyelerin vermiş olduğu hizmetler nedeniyle alınmaktadır. Bu vergi, genel itibariyle 10 aylık dönemler içerisinde ödenmektedir.

Devletten yardım alan kişiler, diplomatik görevli olanlar ve öğrenciler belediye vergisinden muaf olan kimselerdir. Bununla birlikte evde yalnız yaşayanlar ve özürlü olan kişiler için bu vergi üzerinden indirim uygulanmaktadır.

İngiltere’de bir kimse ev yerine sadece oda kiralamış ise genelde Council Tax kiranın içerisinde dâhil olmaktadır. Ayrıca ülkede bir gayrimenkul için ödenmesi gereken bir diğer önemli vergi ise TV Licencing olarak adlandırılan Televizyon Vergisidir. Bir evde televizyonun varlığı söz konusu ise bu verginin ödemesinin yapılması gerekmektedir (Kahya, 2011).

Belediye vergisi, belediyeler tarafından yerine getirilen yerel hizmetlerin finansman kaynağını oluşturmak için tahsil edilen bir vergidir. Her bir belediye kendi bölgelerinde yer alan evlerden toplanacak vergiyi kendileri belirlemektedir. Vergiye tabi gayrimenkulde tek bir yetişkinin varlığı söz konusu ise bu kişi belediye vergisinden %25 indirim tabi tutulmaktadır. Çünkü belediye vergisi bir hane içerisinde iki yetişkin kimsenin olduğunu varsaymaktadır.

Belediye vergisinin dışında değerlendirilen gayrimenkuller ise mobilyası olmayan evler, tadilat işlemine tabi olan evler ve farklı sebeplerle (evin sahibi olan kimsenin hastane, huzurevi ya da hapisyanede olması) boş kalan evlerdir. Bu verginin hesaplanmasında dikkat edilen bir diğer unsur ise evde yaşamını sürdüren yetişkin kimselerdir. Bir evde sakat ya da yatalak kimsenin varlığı halinde bu kişilere belediye vergisinden indirim uygulanmaktadır. Ayrıca yoksulluk ödeneğini alan aileler de bu vergiden muaf tutulmaktadır (<http://www.icep.com.tr/dilokulu/ulkeler/ingiltere/gelir.asp> Erişim Tarihi:26.08.2017).

İngiltere’de ikamet edilen her mülkten belediye vergisi alınmaktadır. Her gayrimenkul için A’dan başlayarak H’ye kadar süren vergi bandı bulunmaktadır. Bu vergi bantları gayrimenkulün fiyat olarak değerlendirilmesine göre belirlenmektedir. Belirleme için en önemli unsur gayrimenkulün değeridir. Bu değer için ise gayrimenkulün yaşı, ev ya da daire olması, bulunmuş olduğu kat ve gayrimenkulde yaşayacak kişi sayısı gibi pek çok faktör dikkate alınmaktadır.

Ödenilecek olan belediye vergisi her yılbaşında belirlenmekte ve belediyelerin sayfasında yayınlanmaktadır. Satın almış olduğu ya da kiralamış olduğu eve taşınan kimse tarafından belediyeye taşınma eyleminin bildirilmesi gerekmektedir. Buna göre belirtilen adrese belediye tarafından verginin ödeme planı gönderilmektedir. Bu vergi genellikle on aya bölünmüş taksitler ile ödenmektedir. Fakat gayrimenkulde oturan kişinin tercihinine göre aylık olarak veya toplu bir şekilde ödeme yapılabilmektedir (<http://www.bizbizelondon.com/2017/06/29/council-tax-belediye-vergisi-nedir/> Erişim Tarihi:26.08.2017).

İngiltere’de gayrimenkullerin üzerinden alınan diğer vergiler ise merkezi yönetim tarafından toplanan damga pulu vergisi ve toprak vergisidir. Bu vergiler söz konusu gayrimenkulün transferi sonucunda mülkü devir alan kimse tarafından ödenmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinin genelinde var olan gayrimenkullerin transferleri üzerinden tahsil edilen vergi, İngiltere’de de gayrimenkulün her el değiştirmesi işleminde alıcıdan veya satıcıdan alınmaktadır. Bahsi geçen vergiler gayrimenkulün satış bedelinin üzerinden matraha artan oranlı tarifenin uygulanması sonucunda hesaplanmaktadır. Vergi tarife oranları arsanın fiyatına göre %1 ve %15 arasında değişiklik göstermektedir.

İngiltere Vergi Sistemi’nde arazi ve tarlalar için toplanan arazi vergisinin vergi tarifesi ise ilgili gayrimenkulün fiyatına ve yıllık kira tutarına göre %1 ve %4 oranları arasında farklılık göstermektedir. Bu verginin toplam vergi gelirlerinin içerisindeki payı ise %1, 16’dır (Ömür ve Gerçek, 2017:205).

Arazi vergisi, arazinin değerinin konumundan dolayı öz itibarıyla bir değere sahip olmuş olduğu gerçeğine dayanmaktadır. Bir arazinin değeri, İngiltere Yorkshire’deki terk edilen bir kömür madeni arazisi ile Londra’nın göbeğinde yer alan arazi arasındaki talep farkının bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Arazinin değerini bulunmuş olduğu konumu ve kullanım izni etkilemektedir. Örneğin, İngiltere Pennines’deki bir hektar kıraç

araziyle Londra'daki bir hektar arazi arasında vergi değeri açısından çok büyük farklılık bulunmaktadır. İngiltere'de arazi vergisi yıllık olarak tahsil edilmektedir. Bu vergi, ticari vergilerin uygulanmasına benzer bir şekilde gayrimenkullerin kira değerinin üzerinden belirlenmektedir. Arsaların değeri ise ülkede yer alan bölge, şehir ya da kasabalara göre farklılık göstermektedir. İngiltere arsa değerlerini şekillendiren faktör ülkenin bölgelerindeki gayrimenkullere olan talepte görülen değişkenliktir (Wightman, 2013:8).

İngiltere'de servet vergilerinin yüksek olmasının nedeni gayrimenkullerin üzerinden toplanan emlak vergisidir. Emlak vergisi, yerel yönetim tarafından belirlenen ve gayrimenkulün değerine göre değişiklik gösteren bir vergidir. Bu vergi, yıllık olarak uygulanan bir vergi olup hem merkezi yönetim hem de yerel yönetim tarafından tahsil edilmektedir. Bahsedilen verginin toplam vergi gelirlerine katkısı ise %5, 7'dir (Ömür ve Gerçek, 2017:205).

İngiltere Vergi Sistemi'nde kiralanan bir gayrimenkul için kiracıdan belediye vergisi alınmaktadır. Türkiye'de ise kiralanan bir gayrimenkulden elde edilen irat için mal sahibinden gayrimenkul sermaye iradı kapsamında gelir vergisi tahsil edilmektedir. İngiltere Vergi Sistemi'nde belediye vergisinin matrahı olan gayrimenkulün kira değerini ilgili mülkte oturan kişi sayısı da ilgilendirmektedir. Türk Vergi Sistemi'nde ise bir gayrimenkulde iskân eden kişi sayısı gayrimenkul sermaye iradı ve emlak vergisi açısından vergilendirmeyi etkileyen bir unsur niteliğinde değildir.

İngiltere'de gayrimenkullerin vergilendirilmesinde temel olarak emlak vergisi, arazi vergisi, belediye vergisi ve belediye vergisine ek olarak televizyon vergisi, toprak vergisi gibi birçok vergi tahsil edilmektedir. Türkiye'de ise gayrimenkullerin vergilendirilmesinde temel olarak emlak vergisi, gelir vergisi, tapu harcı ve kurum kazancı üzerinden kurumlar vergisi gibi vergi ve harçlar alınmaktadır.

İngiltere'de gayrimenkul alım satım işlemlerinde bir de damga pulu vergisi alınmaktadır. Bununla birlikte İngiltere'de gayrimenkullerin alım satım işlemlerinde gayrimenkul avukatına %1 oranında yapılan masraflar için bir bedel ödenmektedir.

İngiltere'de gayrimenkullerin devir işlemlerinde ülkemizde olduğu gibi noter müessesesi bulunmamaktadır. Noterin yerine gayrimenkul avukatının varlığı söz konusudur. Bahsi geçen avukat gayrimenkulün durumu, yasal sahibi, var ise borçları ve inşaa kalitesi gibi konular hakkında araştırma yapmaktadır. Yapılan bu araştırma sonucunda elde edilen

bilgiler gayrimenkulün alıcısı ile paylaşılmaktadır. Gayrimenkulün alıcısının onay vermesi halinde alıcının emlak için avukata vermiş olduğu bedel satıcıya teslim edilmektedir. Daha sonrasında ise yine avukat tarafından gayrimenkulün alıcısına mülkün tapusu verilmektedir (<http://www.dilokulubul.com/ulkeler/ingiltere/satin.asp> Erişim Tarihi:26.08.2017).

2.3.5. Romanya

Romanya Vergi Sistemi'nde "gelir vergisi, kurumlar vergisi, mikro işletmeler gelir vergisi, şubelerden alınan vergi, katma değer vergisi, tüketim vergileri ve yerel vergi ve harçlar" şeklinde vergi türleri bulunmaktadır.

Romanya'da gayrimenkullerin vergilendirilmesinde yerel vergi ve harçlar kapsamında değerlendirilen bina vergisi ve arazi vergisi olmak üzere iki vergi uygulanmaktadır. Bina vergisi, her takvim yılında Mart, Haziran, Eylül ve Kasım aylarının 15'inci gününün akşamına kadar dört taksitle ödenmesi gereken bir vergidir. Bu verginin oranı, büyük şehir alanlarında %0, 2 ve diğer kırsal alanlarda ise %0, 1'dir. Yerel meclisler verginin hesaplanmasında %10'a kadar indirim uygulayabilmektedir (Koşar, 2011).

Arazi vergisi, vergilendirilecek arazinin yüzey alanı metrekare büyüklüğüne, arazinin konumuna, arazinin kullanım alanına ya da kategorisine göre yerel konsey tarafından yayınlanan rehberler eşliğinde hesaplanmaktadır (KPMG in Central & Eastern Europe Limited, 2016:88). Vergiye tabi bütün araziler hektar başına 10 bin ROL⁴ olacak şekilde vergilendirilmektedir. Bununla birlikte arazi vergisi, bina vergisine benzer bir şekilde her takvim yılında dört eşit taksit ile ödenmektedir. (Koşar, 2011).

Romanya'da şirketlerde bina vergisi ise ülkeye yerleşmiş olmayan vergi mükellefleri için vergilendirilebilir değer %0, 2 - %1, 95 (genel itibari ile yüzde 1, 5) yerleşik vergi mükellefleri için %0.08 -%0, 3 oranları arasında değişmektedir. Tarım alanlarında inşası yapılan binalarda vergi oranı vergilendirilecek değer %0, 4'ü oranındadır. Vergi oranı ve vergilendirilebilir değer amaçlarına göre ayrılan gayrimenkuller için farklılık göstermektedir. Yani ikamet amacıyla kullanılan konutlar ile konut dışı amaçlı kullanılan binaların vergilendirilebilir değerleri birbirlerinden farklılık göstermektedir (KPMG in Central & Eastern Europe Limited, 2016:88).

⁴ ROL:Romanya'nın para birimidir (Romanian Lei).

Romanya’da gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucunda emlak sahibinin elde ettiği gelir maaşlardan elde edilen net gelir kapsamında gelir vergisine tabi olmaktadır. Buradan hareketle Romanya Vergi Sistemi’nde gelir vergisinde gelir unsurlarından biri olarak sayılan maaşlardan elde edilen net gelir ülkemizde tahsil edilen gayrimenkul sermaye iradına karşılık gelmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sermaye iradının matrahına uygulanan %15 ve %35 arasında dört gelir vergisi tarife dilimi bulunmaktadır. Romanya’da ise 2005 tarihinden itibaren gelir vergisinde sabit oran olan %16 oranı uygulanmaktadır (Koşar, 2011).

Romanya Vergi Sistemi’nde gayrimenkuller üzerinden yerel vergi ve harçlar adı altında bina vergisi ve arazi vergisi bulunmaktadır. Türk Vergi Sistemi’nde ise taşınmazlar üzerinden emlak vergisi kanunu adı altında bina, arazi ve arsa vergisi uygulama alanında yer almaktadır. Ayrıca Türkiye’de gayrimenkullerin vergilendirilmesinde uygulanan EVK servet üzerinden alınan vergiler içerisinde yer almaktadır. Romanya’da ise gayrimenkuller üzerinden alınan (bina vergisi ve arazi vergisi) yerel vergi ve harçların adı altında tahsil edilmektedir. Romanya Vergi Sistemi bütçe gelirleri içerisinde yerel yönetim vergi gelirleri olarak ayrı bir gelir unsuru oluşturmaktadır. Ayrıca Romanya’da yerel yönetimler ülkemizde olduğu gibi yerel yönetim vergilerinin yetki sınırları dâhilinde vergi toplayabilmektedir (Demirli, 2011:183-184).

Türkiye’de net kullanım alanlarına göre değişiklik gösteren gayrimenkul devir işlemlerinde %1 ve %18 oranında KDV hesaplanmaktadır. Romanya’da ise KDV’de sabit oran olan %19 uygulanmaktadır (Koşar, 2011).

Romanya’da gayrimenkul transferlerinde mülkün değerine bağlı olarak %0, 5 ve %3 oranları arasında damga vergisi uygulanmaktadır. Buna göre her iki vergi sisteminde damga vergisinde vergiyi doğuran olay herhangi bir hususu ispat ya da belli etmek için imzalanan bir kâğıdın varlığıdır. Ayrıca iki ülke için damga vergisinin matrahının alacak miktarına göre farklılık göstermesi de benzerlik gösteren unsurlardan biridir (Demirli, 2011:194-195).

3. BÖLÜM

3. TÜRKİYE’DE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİNDE ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Türkiye’de gayrimenkullerin vergilendirilmesinde yaşanan sorunlar 5 madde altında incelenecektir. Bunlar;

1. Türkiye’deki gayrimenkullerin rayiç bedeli sorunu
2. Rayiç bedelin kurumların farklı muamelesine maruz kalıp vatandaşın mağdur olması
3. Değer artışı kazancı ile ilgili sorunlar
4. Kentsel dönüşümde tapu harç meselesi
5. TOKİ evleri ve tapu harç meselesi

3.1. Türkiye’de Gayrimenkullerin Rayiç Bedeli Sorunu

Ülkemizde var olan yasal düzenlemelerce takdir edilen taşınmazların değerleri ile genel itibariyle piyasa şartlarında değişen değerleri arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Türkiye’de gayrimenkullerin vergilendirilmesinde pek çok sorunlar yaşanmaktadır. Yaşanan bu sorunların en önemlilerinden biri gayrimenkullerin gerçek değerinde taşınmaz değerlendirme süreci sonucunda oluşan farklılıktır.

Türkiye’de gayrimenkullerin rayiç bedelinin piyasa fiyatlarının altında değerlendirilmesi sorununa geçmeden önce gayrimenkuller üzerinden alınan vergi, harç ve diğer ücretlerin tahsil edilmesinde oluşan sorunların merkezini oluşturan taşınmaz değerlemesi kavramını açıklamakta fayda bulunmaktadır.

3.1.1. Taşınmaz Değerlemesi

Taşınmaz değerlendirme, taşınmazlara dair özyapısal özellikleri ve istatistikî verilerinin analiz edilmesi neticesinde taşınmazların “gerçek değerlerinin” saptanmasıdır (Tarin, 2013:111). Taşınmaz değerlendirme süreci, taşınmazı ya da taşınmaza bağlı olan hakların ve faydaların belirli bir tarihte olası değerinin “bağımsız” ve objektif olarak takdir edilmesini ifade etmektedir (Yüksel, 2015:17). Gayrimenkul sektöründe “kiralama, alım-

satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda aynı ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazların kısmen veya tamamen kamulaştırılması, devletleştirilmesi, Ortaklığa aynı sermaye konulması” v.s. birçok konu nezdinde etkili olarak taşınmazlar için elde edilen gelirlerden verginin toplanması için bahsi edilen taşınmazların değerinin bilinmesi gerekmektedir (Kırar, 2008:21-23).

Taşınmazların değerlemesi bir süreci kapsamaktadır. Değerleme işlemlerinde öncelikli olarak taşınmazların değerlerinde değişiklik yaratacak tüm faktörler bir araya getirilmelidir. Bu faktörler arasında taşınmazın özyapısal bilgileri veya lokasyon özellikleri ve taşınmaz piyasasında o günün şartlarında genel özellikleri gibi unsurlar yer almaktadır. Daha sonrasında taşınmazların sahip olduğu özellikler doğrultusunda uygun olan “değerleme yöntemi” ile hesap edilerek süreç tamamlanmaktadır (Tarin, 2013:111). Bir taşınmaza dair vergi, alım satım, “ipotek, kredi, sigorta” gibi durumlarına yönelik pek çok değeri bulunmaktadır. Bahsi geçen değerler farklı kişilerce ve farklı kuruluşlarca belirlenebilmektedir. “Serbest” piyasa içerisinde taşınmazlara ilişkin değerlerin saptanması ve alım-satım işlemleri emlakçı aracılığıyla yürütülmektedir. Bunun dışındaki resmi işlemlerin yürütülmesi adına “kıymet takdir komisyonları” veya “ekspertizler” taşınmazların değerini belirleyebilmektedir (Baysal, 2013). Bir taşınmaza dair birçok değer bulunmaktadır. Kısaca bu değerlere örnek olarak; “Piyasa değeri, Tapu değeri, Vergi değeri, Kullanım değeri, Kredi değeri, Sigorta değeri, Sürüm değeri, Maliyet Değeri, Yatırım değeri, Kayıtlı değeri, Tasarruf değeri, İpotek değeri” gibi taşınmazlara ait değer kavramları sayılabilmektedir (Kaya, 2011:19-25).

Görüldüğü üzere taşınmazların değerlemesi konu kapsamı içerisinde birçok değer kavramı yer almaktadır. Bahsi geçen taşınmaz değer kavramlarından, konunun temelini oluşturan Piyasa değeri, Emlak Vergisi değeri ve Tapu değeri olan değer kavramlarını incelenecektir.

3.1.1.1. Piyasa (Pazar ya da Rayiç) değeri

Pazar ya da rayiç değeri olarak da bilinen piyasa değeri, taşınmazı devir alan ve devir eden taraflar arasında geçen pazarlıklar neticesinde satış işlemine taraf olanların tam bir veriye eriştiği aşamada herhangi bir zorlama olmaksızın sözleşme çerçevesinde gayrimenkulün değerlendirme tarihinden itibaren el değişikliğine mevzu tahmini tutarı olarak tanımlanabilmektedir (Kaya, 2011:20). VUK 266. maddesi gereğince “Rayiç bedel bir

iktisadi kıymetin değ erleme günündeki normal alım satım değ eridir” şeklinde ifade edilmiştir. Piyasa değ eri bir taşınmazın piyasa şartlarında arzın ve talebin durumuna göre  ekil alan değ eridir (Yüksel, 2015:18).

3.1.1.2. Emlak vergisi değ eri

EVK “Vergi Değ eri” konu başlıklı 29. Maddesine göre; “

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değ er tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca... takdir olunan birim değ erlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İ kan bakanlıklarınca m  stereken tespit ve il n edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değ eri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan t  z k hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, Hesaplanan bedeldir”

VUK 268. maddesi uyarınca “*Vergi değ eri, bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değ eridir*” şeklinde tanımı yapılmıştır.

Daha önce bina ve arazinin vergi değ erinin rayiç bedeli olarak belirlenmekte iken düzenlemeler gereğince bundan böyle takdir komisyonları ve  evre ve  ehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen değ erler vergi değ eri olarak hesaplanmaktadır (Alkan, 2010:49).

Taşınmaz değ erlemesi ve emlak vergisi kanunu arasındaki ilişkiye baktığımızda bazı yazınlarda emlak vergisi direkt olarak bir “değ erleme vergisi” şeklinde açıklanırken vergi hukuku nazarında da taşınmaz değ erlemesinin “emlak değ erlemesi” olarak nitelendirildiğini görmekteyiz. Verginin konusuna giren taşınmazların (bina, arsa ve arazilerin) değ erlemesinin kanun nezdinde tanımlanan vergi değ eri üstünden yapılacağı söz konusudur. Vergi matrahının tespiti için söz konusu taşınmazların değ erlemesinin yapılması ve bunun içinde vergi değ eri yönteminin uygulanması gerekmektedir (Can vd, 2013:161).

Yukarıdaki madde hükmünden anlaşılacağı üzere emlak vergisi matrahının tespit edilebilmesi taşınmazların değ erlemesinde metot olarak görülen vergi değ erinin saptanması gerekmekte olup ve bu da takdir komisyonlarınca yapılmaktadır. Sonuç olarak ortada bir takdir işleminin varlığı söz konusu olduğu için emlak vergisi matrahları sübjektif kriterlere bağlı tahminler ile değ erlendirilmektedir (Yomralıoğlu ve Ni ancı, 2006:3). Bu bilgiler

ışığında emlak vergisi değerinde esas olan kriterler arsa ve arazilerde “en asgari birim değerler ve bina metrekaare normal inşaat maliyet bedelidir”. Özetle emlak vergisi değeri taşınmazlara ilişkin asgari ölçü birim değerleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır (Can vd, 2013:161-164).

Emlak vergisi değerinin belirlenmesinde 3 aşamadan bahsedebiliriz. İlk aşamada arsa ve arazilerde “asgari birim” değerleri takdir komisyonunca; bina inşaat maliyet bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından takdir edilmektedir. İkinci aşamada emlak vergisi değeri bahsi geçen birim değerler ile hesaplanmaktadır. Son aşamada ise hesap edilen bu vergi değerleri emlak vergisinin matrahını oluşturduğu için belediyelerce verginin tarhi ve verginin tahakkuku yapılarak tahsil edilmektedir (Alkan, 2010:49).

Öte yandan yukarıdaki maddede sözü edilen takdir komisyonlarınca gerçekleştirilen arsa takdirlerinde sekreterlik işlerinin yapıldığı yer Belediyeler; “asgari ölçüde arazi metrekaare birim” değerlerinin takdirinde takdir komisyonu ile büyükşehir belediyesinin varlığının olduğu illerde merkez komisyonunca sekreterlik işlerinin yapıldığı yer ise defterdarlıktır. Vergi dairesinin varlığının söz konusu olduğu illerde de vergi dairesi başkanlığınca takdir işlemleri yürütülmektedir (Ozansoy, 2013b).

Diğer yandan taşınmazların emlak vergisi değerinin hesaplanmasına dair Emlak Vergisi Kanununun 29. Maddesinin devamında şöyle açıklamaktadır. “*Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.*”

Belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır” denilmiştir.

3.1.1.3. Tapu değeri

Tapu değeri, “kayıtlı değer veya defter değeri” isimleriyle de bilinmektedir. Taşınmazların satışları gerçekleştirildiğinde bahsi geçen taşınmaz ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne resmi olarak kaydedilmektedir. Taşınmazın “satış değeri” gayrimenkulü devir alan ve devir eden kişiler tarafından tapu müdürlüğüne beyan edilen değeridir. (Kırar,

2008:39).Taşınmazın tapu üzerindeki değerinin bir alt sınır görevinde yer alan emlak vergisi değeri değil gayrimenkulün devir ve iktisap bedelini yansıtan piyasa değerinin olması gerekmektedir. Aksi takdirde idare tarafından bu durumun fark edilmesi halinde taşınmazın alım satım işlemine konu olan taraflara “cezalî tarhiyat” işlemi uygulanacaktır. (Sağlam, 2015:23).

3.1.2. Türkiye’de Rayiç Bedelin Piyasa Fiyatlarının Altında Olması

492 sayılı Harçlar Kanunu 63. maddesi gereğince“Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya " emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder. Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır” denilmektedir (Harçlar Kanunu, md. 63).

Satışa konu olan taşınmazların alım satım bedeli emlak vergisi değerinden düşük olduğu takdirde söz konusu taşınmazların değeri vergi değerinin üzerinden hesaplanmaktadır. Ancak taşınmazların alım satım bedelinin vergi değerinden yüksek olması halinde piyasadaki alım satım bedeli olan rayiç değerinin beyan edilmesi gerekmektedir (Sağlam, 2015:23).

Emlak vergisinin konusunu teşkil eden taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde hem idarenin hem de mükellefin karşılaştığı pek çok güçlükler bulunmaktadır. “Semt, cadde, sokak farkı veya binanın yönü” gibi birçok faktörün bir araya gelmesiyle taşınmazların değerlemesinde standardın sağlanması giderek zorlaşan bir duruma dönüşmektedir. Bu halde en iyi olasılıkla taşınmazların tahmini değerleri vergilendirilmektedir. Emlak vergisi ve taşınmaz değerlemesi alanı arasında su sızmaz bir ilişkinin var olması göz önüne alındığında yasal düzenlemeye dayanılarak oluşturulan taşınmaz birim değerleri ve pazar şartlarındaki değerler arasındaki fark değerlendirme nedeniyle oluşmaktadır (Kaplan, 2012:1).

Her bir taşınmazın konumuna ve kullanımına dair bilgiler birbirlerinden farklılık göstermektedir. Bu farklılıklar kalitatif ve kantitatif açıdan kişiden kişiye değişmektedir. Hiçbir taşınmazın benzerinin bulunmaması ve her birinin kendilerine özgü bir niteliğinin var olmasına rağmen değer olarak incelediğimizde benzer değere sahip taşınmazlara rastlamak pek mümkündür. Bu bilgilerden hareketle taşınmazların değerlemesine ait ortada bunca sübjektif verilerin bulunması dikkate alınarak var olan düzenlemelerin aracılığıyla

değerlemeye ilişkin nesnel ölçütlere ve taşınmazların değerine etki eden ekonomik faktörlerin varlığına ihtiyaç her geçen gün artmaktadır. Bir taşınmazın değerlemesinin doğru olması için taşınmazın değerlendirme günündeki rayiç bedelinin belirlenmesi gerekmektedir. Rayiç bedelin gerçeği yansıtması için ise taşınmaza ait ana bilgilerin ve belgelerin temin edilmesinin sağlanması gerekmektedir. Temin edilen verilerin doğru bir şekilde yorumlanması ve değerlendirilmesi gerekli olmaktadır. Sonrasında ise gayrimenkul gezilerek belgelerden çıkarılan bilgiler ve yerinde görülen gerçek verilerle karşılaştırma yapılması gerekmektedir. Buna ek olarak taşınmazın piyasa ya da pazar değeri olarak bilinen rayiç değeri için pazarın incelenmesi ve gözlenmesi gerekmektedir. Buna göre ele alınan “ekonomik malın kıtlığının derecesi” hakkında hükme varılarak pazar şeffaflığı ilkesinin oluşturulması sağlanmaktadır (Deveci ve Yılmaz, 2009:34-36).

Ülkemizde bir taşınmaza ilişkin emlak vergisi değeri, rayiç değeri, kullanım değeri, kredi değeri, sigorta değeri, ipotek değeri, maliyet değeri v.s. birçok değer kavramı söz konusudur. Taşınmaz değerlendirme üzerinde konuşulan kavramların çokluğu nedeniyle sistemin düzensiz bir zemin üzerine oturtulduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu durum gayrimenkul piyasasına yansımakta ve ilk olarak EVK’yı kapsayarak objektif ölçütlerin yerine subjektif ölçütlere dayanan emlak vergisi matrahının oluşmasına neden olmaktadır (Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006:3).

Vergilendirilen taşınmazın gerçek ölçütlere göre değerlendirilebilmesi için uygulama alanında geçerliliğini koruyan EVK nezdinde satışı olan taşınmazlardan doğan tapu harcının vergi değerinin üzerinden alınmayıp o an ki piyasa değerinin üzerinden alınacağına dair hükmün bulunması gerekmektedir. Vergi kapsamına giren taşınmazların tanımının yapılması ve “haritalanması, taşınmazların boyut, tip, yapı, tür” gibi kullanım mahiyetlerine göre gruplandırılması v.s. konulara dikkat edilmemiştir. Bununla birlikte taşınmazların “satış fiyatları, kiralar ve yapı maliyet bedelleri” gibi pazar bilgilerinin bir araya getirilmesi ve tahlil edilmesi ile tüm parsel ve üstündeki yapıya dair değer tespiti edilmesi ve vergiye tabi mükelleflerin tanımının yapılması gibi pek çok hususlara gerekli önem verilmemiştir (Çağdaş, Gür& Demirel, 2003).

Ülkemizde taşınmazların emlak vergisi değeri ve rayiç bedeli arasında bir muamma yaşanmaktadır. Taşınmazların satışı neticesinde tapunun yolunu tutan vatandaşa “git belediyeden rayiç bedel getir” şeklinde açıklama yapılmaktadır. Bahsedilen iki kavram arasında farklılığın içeriğini bilmeyen vatandaş söylenilen söz üzerine kendisinden

istenilenleri yapmaktadır. Esasen burada vatandaşın istenen taşınmazın rayiç değeri olmayıp emlak vergisi değeri olmaktadır. Zira 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinde tapu harcının emlak vergisi değerinden düşük olmaması şartı ile beyan edilen değer olduğu hükmü yer almaktadır. Bahsi geçen kanunda taşınmazların gerçek alım satım bedeli olan rayiç değerinin belirlenmesine dair herhangi bir hükmün bulunmaması nedeniyle arada kalan boşluktan faydalanılmaktadır (Ozansoy, 2013a).

Taşınmazların gerçek alım satım bedeli olan rayiç değerinin saptanması ve denetlenmesine ilişkin öz denetim mekanizmalarının yoksunluğu ve gayrimenkullere dair güncel değeri dikkate alacak “veri tabanının” olmaması taşınmazların piyasa değerinin gerçeği yansıtmamasına neden olmaktadır. Zira taşınmazların rayiç değeri piyasalarda yaşanan sirkülasyon gereği değişiklik göstermektedir. Ancak belediyeler vatandaşın taşınmazın rayiç değeri yerine emlak vergisi değerini verdiği için tapuda taşınmazın değeri vergi değeri üzerinden hesaplanmaktadır. Bu durumu açıklayan sebep taşınmazın tapu harcının rayiç bedelinin emlak vergisi değerinden daha yüksek bir meblağa tekabül etmesiyle birlikte belediye vatandaşın bu tutarı ödemeyeceğini ya da ödeyemeyeceğini düşündüğü için kanun nezdinde yer alan maddeye uyarak tapu harcını emlak vergisi değeri üzerinden almaktadır. Bu süreç sonunda taşınmazın değeri piyasa şartlarının çok daha altında olmakta ve vergileme süreci olması gerektiği gibi ilerlememekte bunun sonucunda ise vergi geliri de gerçeği yansıtmamaktadır. Türkiye’de var olan düzenlemelerde yer alan hükümlere göre saptanan taşınmazlara ait birim değerleri ile serbest piyasa şartlarındaki değerler arasındaki farkın yüksek olması verginin konusuna giren taşınmazların değerlendirme süreci içerisinde gelişmektedir (Hacıköylü ve Heper, 2010:2-5).

- ✓ Taşınmazların emlak vergisi değeri ve piyasa değeri olarak da bildiğimiz rayiç değer arasında oluşan farkın sebeplerinden bazıları şunlardır (Organ ve Çiftçi, 2015:128):
- ✓ Taşınmazların değerlemesi süresince bu konuda “uzman” olan kimselerden faydalanılmaması,
- ✓ Bina inşaatının maliyet bedelleri tespitinde yaşanan sorunlar,
- ✓ Takdir edilen değerlerin taşınmazların gerçek alım satım bedeli olarak bilinen rayiç değeri ile aynı ölçüde artış göstermemesi,
- ✓ Emlak vergisi oranlarının taşınmazların nitelik, konum, bölge, gelişme gösteren

yapıları, mahalli hizmetlerden faydalanma süreci gibi pek çok konudan kopuk olması,

- ✓ “Muafiyet ve istisnaların” sınırlarının çok geniş kapsamda yer alması.

Arazi ve arsalar için vergi değerinin takdir edilmesi için “takdir komisyonları” tarafından arsa ve arazilerin “metrekare değerleri” belirlenmektedir. Takdir komisyonlarının belirlemiş olduğu değerler yükümlülerin emlak vergisi bedelini doğrudan doğruya etki altına almaktadır. Zira taşınmazlar için takdir edilen değer aslında emlak vergisinin matrahını oluşturmaktadır. Dolayısıyla taşınmazların değerleri takdir komisyonları tarafından eksi ya da artı yönde hesaplama yapılması halinde orada vergi adaletinden bahsedilmesi mümkün olmamaktadır. Bununla birlikte belediyeler gelirlerinde artış sağlayabilmek için taşınmazların değerini yüksek tutmakta ve bu da benzer nitelik ve değerlere sahip taşınmazlar arasında vergi değeri açısından farklılığa sebep olmaktadır. Aynı şekilde belediyelerin oy kaybını engellemek için taşınmazların değerini düşük tutmaktadır. Bu durumda ise, aynı değerde bulunan taşınmazlardan daha yüksek verginin alınması anlamına gelmektedir.

Ülkemizde takdir komisyonlarının üyeleri kendi alanlarında görevleri bulunan kişilerden oluşmaktadır. Oysaki taşınmaz değerlemesi, bu alanda uzmanlık isteyen ve her bir kişinin kendi alanında uzmanlaşmasına ihtiyaç duyulan bir süreci kapsamaktadır. Taşınmazların değerlemesi emlak değerlemesine bir “meslek” olarak yaklaşan kişi ve kuruluşların arasında iş bölümü yapılmalı ve bu konuda verimliliğin yükseltilmesi sağlanmalıdır. (Organ ve Çiftçi, 2015:128-131).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün yapmış olduğu çalışma neticesinde ülkemizdeki taşınmaz değerlerinin uluslararası standartlara göre tespit edileceği ifade edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilileri gayrimenkullerin değerine yönelik her bir kişinin kafasına göre davranıp birbirine uymayan belli bir standardının olmadığı değerlendirme rakamlarının ortaya çıktığını açıklamıştır. Ayrıca örnek olarak 10 lira değerinde olan bir evin tapu harcının 5 lira bedelinde gösterildiği açıklanmıştır.

Sözü edilen çalışmanın kapsamı içerisinde taşınmazların değerlendirme sürecinde oluşan rayiç değer ve emlak vergisi değeri arasındaki farkın giderilmesi için “hastane ile metroya uzaklık, ana cadde üzerinde olup olmadığı, okula uzaklık, yakınlık, kat izni ve ilave imar hakkı” gibi hususlara dikkat edilerek değerlemenin yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte “bireysel mortgage, kamulaştırma” ve benzer konularda mülkiyet verileri, mekânsal veriler ve değer verileri üzerinde bir standardın oluşturulması gerektiği dile getirilmiştir. Bahsi geçen çalışma 2013 yılında sözü edilmiş fakat bugüne baktığımızda hala taşınmazların değerlemesi emlak şirketleri, belediyeler ve farklı kamu kurumları tarafından hesaplanan birbirinden bağımsız ve farklı tutarların ortaya konulduğu bir gayrimenkul piyasasının varlığı söz konusudur. Bunun sonucu olarak da taşınmazların rayiç değeri, piyasa şartlarının çok daha altında kalıp emlak vergisi değeri ile rayiç değeri arasındaki fark giderek büyümektedir (Baysal, 2013).

Emlak vergisinin hesaplanabilmesi için vergi mükellefinin beyanda bulunması gerekmektedir. Vergi mükelleflerinin beyan ettikleri değer üzerinden emlak vergisi borcu oluşmaktadır. Bu bağlamda yükümlülerin vergi değerini en düşük gösterebileceği değer üzerinden hesaplama yapılmaktadır.

Bununla birlikte “mahallinde” bina sıfatında gözükp tapu üzerinde hala arsa niteliğinde yer alan kat mülkiyetine geçmeyen binaların varlığı söz konusudur. Bahsi geçen ruhsatsız binaların sistemde kaydının oluşabilmesi için Belediyeler tarafından bunların tespitinin yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla taşınmazların daha niteliğini bilmeden hangi piyasa değeri üzerinden vergi ve harcın alınacağı muammadır.

Öte yandan arsa birim değerlerinde “cadde ve sokak” ölçütünün esas alınması ile birlikte bahsi geçen bölgelerin mevki rantının iyi kavranamamasına neden olmaktadır. Oysaki aynı cadde üzerinde iki komşu parselin dahi birbirleriyle değer farklılıklarının bulunması söz konusudur. Taşınmazlar için takdir edilen değerler ve piyasa şartları içerisinde yer alan taşınmazların alım satımına konu olan fiyatlar birbiriyle örtüşmemektedir.

Binalarda ise metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ülkenin genelini içine alacak şekilde belirlenmektedir. Ancak bu bedellerin il, ilçe, belde ve bina bazlı olmak üzere kategorize edilerek değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca taşınmazların değerlemesinde cadde ve sokak ölçü alınarak belirlenmesinin yerine parsel baz alınarak piyasa değerinin tespit edilmesi gerekmektedir (Çelik ve Aşık, 2002:1-3).

Arsa adına takdir edilen değer bina vergisinin değerlemesini etki altına almaktadır. Var olan düzenlemelerde taşınmazların değerlemesi “cadde veya bölge” esas alınarak yapılmaktadır. Bunun sonucunda ise aynı cadde üzerinde bulunan arsa, arazi ve binalar

aynı vergi değeri ile karşı karşıya kalmaktadır. Ne var ki aynı caddenin üzerinde bile arsa veya binanın konumunda büyük değer farklılıklarının olması mümkündür. Yani aynı caddenin üzerinde yer alan iki taşınmaz arasında emlak vergisi değerlerinde de farklılık bulunabilmektedir (Kıvanç, 2009).

Ülkemizde gayrimenkul sektörü çok önemli bir boyut haline gelerek konut, dükkân, mağaza, alışveriş merkezleri ve arsa alım satım işlemleri giderek artış göstermektedir. Hızlı kentleşmeyle beraber taşınmazların değerlerinde devamlı olarak artış gözlenmektedir. Ancak taşınmazların değerlerinin piyasada göstermiş olduğu artış ile emlak vergisi değerindeki artış aynı oranda ilerlemektedir. Taşınmazların değerlendirme sürecinde “imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, ulaşım imkânı, alt yapı durumu parselin şekli, boyutu, genişliği” vb. değerlemeyi etki altına alan pek çok konunun bütünsel olarak algılanması ve taşınmazların değerlerinin bahsi geçen kavramlarla bir ahenk içerisinde olması gerekmektedir.

Taşınmazların fiyatlarında gerçekleşen değerlerin takip edilmesi ile gayrimenkullere ait mal piyasasında sağlıklı bir yapının oluşması sağlanacaktır. Taşınmaz piyasasında kamulaştırma, özelleştirme ve devletleştirme, planlı şehirleşme ve kentsel yerleşmelerde bulunan en küçük parsellerin tapulaştırılması gibi birçok konu üzerinde doğru bilgilerin oluşması için taşınmaz pazarının takip edilmesi gerekmektedir. Buna karşın ülkemizde gayrimenkullerin değerlendirme süreci günümüzde hala sorun olarak baş göstermeye devam etmektedir. Bu sebeple taşınmazların değerlemesine dair her bir uygulamada iktisadi ve toplumsal açıdan boşlukların ve yanlış uygulamaların ortaya çıkması söz konusudur. Taşınmazların rayiç bedeline ilişkin net bir bilginin elde edilebilmesi için konunun bilimsel esaslar doğrultusunda tespit edilmesi şarttır (Tarin, 2013:159-162).

Taşınmazların güncel değerlerine ilişkin bir veri giriş sisteminin olmayışı taşınmazların alım satıma konu olan rayiç değerinin vergisel amaçlar doğrultusunda tespit edilmesini engellemektedir. Bunun yerine bilgi teknolojisinde kullanılan araçlar, coğrafi ve kent bilgi sistemi ve satışa esas olan verilerin kullanılması ile birlikte taşınmazların değerlerine ilişkin gerçek bilgiler ortaya çıkabilecektir. Aksi takdirde hem tapu kayıtlarında hem de bankacılık sisteminde taşınmazlara dair doğru bilgilerin eksikliği ile karşı karşıya kalınacaktır.

Emlak vergisinin matrahının tespitinde yaşanan sorunları “Çağdaş(2007)” “politik ve

teknik” açıdan incelemiştir. Teknik açıdan baktığımızda taşınmazların değerlemesine ilişkin sistemin sağlıklı bir yapıda ve standardının olmadığı mekanizma içerisinde olduğu görülmektedir. Politik açıdan ise taşınmazların değerlerinin rayiç değeri yerine yasal düzenlemeler ile desteklenen emlak vergisi değerini yansıtması ve bunun sonucunda taşınmazların rayiç değerinin piyasa şartlarının çok altında takdir edilmesidir (Hacıköylü ve Heper, 2010:3-5).

Tablo 3.1. Emlak Vergisi Değerinin Tespit Edilmesinde Yaşanan Sorunlar

Mevzuattan Kaynaklanan Sorunlar
✓ Taşınmaz Değerinin Tespitine İlişkin
✓ Verginin Tahsil ve Denetimine İlişkin
✓ Takdir Komisyonlarının Oluşumuna İlişkin
İdareden Kaynaklanan Sorunlar
✓ Belediyeler
✓ Tapu Sicili ve Tapu Kadastro Müdürlükleri
✓ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı
✓ Kıymet Takdir Komisyonları
Mükelleften Kaynaklanan Sorunlar

Kaynak: Hacıköylü ve Heper, 2010:4.

Yukarıdaki tablo gayrimenkullerin taşınmazların vergi değerinin üzerinde yaşanan sorunları genel bir çerçevede açıklamaktadır. Bununla beraber vergi mükellefinin taşınmazlara ilişkin sorumlu oldukları vergi ve harçlar idare tarafından takdir edilen değer yani matrah üzerinden hesaplanacağı için genel itibari ile mükellef kaynaklı sorunlar bulunmamaktadır. Taşınmazların değerlemesi konusunda yalnızca tahsil aşaması itibariyle mükellef kaynaklı sorunlar ortaya çıkabilmektedir.

3.1.3. Çözüm Önerileri

Türkiye’de mevcut yasal düzenlemeler ile takdir edilen taşınmazların değerleri genel itibariyle piyasa şartlarındaki değişen değerleri yansıtmamaktadır. Tapuda rayiç bedeli yani gerçek alım satım değerinin üzerinden tespit edilmesi gerekirken emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanan pek çok taşınmaz bulunmaktadır. Dolayısıyla değerlemeye tabi olan taşınmazların pek çoğunun emlak vergisi matrahı gerçeği göstermemektedir. Bu sorunun merkezini teşkil eden konu ise taşınmazların değerlendirme sürecini oluşturan mevcut yasal düzenlemelerdir.

1319 sayılı EVK’nın 29. maddesinde taşınmazların vergi değerini etkileyecek unsurlara ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu sebeptir ki oluşan boşluktan

faaydalanılmak suretiyle birçok taşınmazın değeri gerçek değerini temsil etmemektedir. Bu sorunun çözümü için ise, mezkûr maddeye vergi değerinin tespiti için taşınmazların haritalanması, boyut, tip, yapı, tür gibi niteliklerine göre gruplandırılması ve taşınmazların satış fiyatları, kiralar ve yapı maliyet bedelleri gibi pazar bilgilerine ve de vergiye tabi mükelleflerin tanımının yapılması gibi hususlara ilişkin gerekli hükümlerin eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca bu maddeye taşınmazların kadaastro sistemi ve kıymet takdir komisyon üyelerinin oluşumuna ilişkin bilgilerin eklenmesi suretiyle değerleme sürecinin sağlıklı bir yapıda ilerlemesinin sağlanması gerekmektedir (ağdaş vd., 2003:53).

Buna ek olarak 2000 yıllarından itibaren uygulanmaya başlayan “Gayrimenkul Değerleme şirketleri ve Değerleme Uzmanlığına” ve Mortgage’ye ilişkin yasal düzenlemelerden taşınmazların değerlerinin takdir edilmesinde faydalanılması oldukça önemli bir adım olacaktır. Çünkü Türkiye’de ilk defa sözü edilen düzenlemelerin aracılığıyla taşınmazların değerleme süreci uluslararası standartların çerçevesinde uzman kişiler tarafından yrtlmeye başlanmıştır. Buradan hareketle bahsi geçen bu düzenlemelerin taşınmazların değerleme sürecinde yararlanılması durumunda rayiç bedelin tespitinin kolay bir hale gelmesi sağlanabilecektir (Hacıköylü ve Heper, 2010:8).

Öte yandan Harçlar Kanunu 63. maddesinde satışı olan taşınmazlardan doğan tapu harcının piyasa (rayiç) değeri üzerinden alınacağına dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu maddede bulunan boşluk nedeniyle birçok taşınmazın değeri emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanmaktadır. Taşınmazın emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanması yalnızca tapu harcını değil aynı zamanda emsal kira bedelini dolayısıyla tahsil edilecek gelir vergisini ve veraset ve intikal vergisinin bedelini de etkilemektedir. Ayrıca emlak vergisi değeri kadaastro davaları için gerekli dava harcı ve yargılama giderleri tutarını da belirlemektedir. Çünkü taşınmaza ilişkin son beyannamede emlak vergisi değerinin temel alınmasından dolayı taşınmazın vergi değeri dava giderlerinin bedelini de yönlendirmektedir. Buradan hareketle sözü edilen maddede emlak vergisi değerinden az olmamak üzere ifadesinin kaldırılması gerekmektedir. Bunun yerine taşınmazların gerçek değerini yansıtan rayiç bedelin hesaplanmasına ve piyasalarda değişim gösteren taşınmazların fiyatlarının rayiç bedeli nasıl etkilediğine ve hangi yöntem ile takip edilmesi gerektiğine ilişkin hususları kapsayan açıklamaların hüküm altına alınması gerekmektedir (ztrk ve Yiğit, 2009:155-156).

Taşınmazların gerçek değeri ve vergi değeri arasında var olan büyük farkın en önemli nedenlerinden biri de değerlendirme sürecinin doğru ve bağımsız bir şekilde yürütülmesine zemin hazırlayacak “teknik” özelliklerinin öne çıkarılması yerine, değerlemenin sadece finans boyutuna önem verilmesidir. Bu durum konut kredileri nedeniyle bankaların değerlendirme raporunda yalnızca verecekleri kredinin miktarına dikkat etmeleri ve raporda bulunan diğer bilgileri es geçmelerinden kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte bankaların değerlendirme raporunun sonuçlarını bir an evvel istemesi raporların bilimsel uygulamalardan uzak bir noktada hazırlanmasına neden olmaktadır. Değerleme şirketleri ise piyasada var olan rekabetten dolayı taşınmazların değerlemesinde raporun içeriğini önemsemeden sadece hız ve taşınmazın değeri olmak üzere iki unsura odaklanmaktadır. Bu sebeple bankalar ve değerlendirme şirketleri tarafından taşınmazların değerlemesini yalnızca finans kaynağı olarak kabul etmelerinin engellenmesi gerekmektedir. Bunun için ise, yetkili makamlar ve BDDK arasında yapılacak olan toplantılar sonucunda bu konuda bir yönetmeliğin çıkarılması uygulamada nizam açısından önem taşıyacaktır.

Diğer yandan ülkemizde taşınmazların değerlendirme sürecinde ihtiyaç duyulan bilgi ve belgelere hangi yöntem kullanılarak ulaşılabileceği konusu askıda kalan başlıklardan biridir. Bu konu üzerine herhangi bir yasal çerçeve oluşturulmamıştır. Örneğin bir tapu dairesinde taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgeler kolaylıkla incelemeye tabi tutulurken, diğerinde ise sadece haftanın belirli günlerinde inceleme yapılmaktadır. Taşınmazlara ait bilgi ve belgelere dair yapılacak işlemler kurumların inisiyatifine bırakılması yerine bütün kamu kurumlarına bu konuda belirli standartların getirilmesi gerekmektedir (Hışır, 2009:5-6).

3.2. Rayiç Bedelin Kurumların Farklı Muamelesine Maruz Kalıp Vatandaşın Mağdur Olması

Taşınmaz değerlemesi parselin durumu doğrultusunda uygun olan yöntemlerin biri seçilerek taşınmazın an itibariyle rayiç bedelinin belirlenmesini açıklamaktadır. Nitekim taşınmazın değerlemesinin yapılmasındaki en önemli amaç “normal alım-satım bedeli” olarak bilinen rayiç bedelin tespit edilmesidir.

Öte yandan bankaların, emlak şirketlerinin, belediyelerin ve farklı kurumların yapmış oldukları konut ve arsa değerlerinde standardın sağlanması gerekmektedir. Zira yeni oluşturulması gerekli olan yer ve rant gelirleri adına değerlendirme sisteminin de tarafsız bilgilere gereksinim duyulmaktadır (Kırar, 2008:21-23).

Tapuda işlemlerini gerçekleştirmek üzere tapuya giden vatandaş belediye tarafından kendisine verilen kâğıtta bulunan taşınmazın belediye rayiç bedelini ödemektedir. Vatandaş taşınmazların emlak vergisi değeri ve rayiç değeri arasındaki farkı bilmediği için belediye tarafından kendisine söylenen tapu harç bedeline razı gelmektedir.

Gayrimenkullerin alım satım işlemlerinde tapu harç bedelinin taşınmazın hangi değerine tabi tutulduğu konusu müteahhitleri pek de ilgilendirmemektedir. Zira tapu harcı gayrimenkulün alım satım işlemine taraf olan alıcı ve satıcı tarafından ödenmektedir. Müteahhit tapu üzerinde evin değerini bildirebileceği “asgari değer” konumunda bulunan emlak vergisi değerinden bildirmektedir. Tapuya bilgi verilmesi gerekli olan değer üzerinde tek şart emlak vergisi değeri olması nedeniyle müteahhit bu durumu kullanarak gerçek bedelin üzerinden vergi ödeyip zarar etmek istemediği için gelir kaçırma çabasına girmektedir. Yani netice itibarıyla bu konuda her koşulda etkilenen vatandaş olmaktadır. Anlamını bilmediği rayiç değer, müteahhidin gelir saklamaya çalışma gayreti ve yüksek tapu harç bedelleri ile arada kalan vatandaş tüm yükü omuzlarında taşımak zorunda kalacak hale gelmektedir (Ozansoy, 2014a).

Her geçen gün taşınmazlara ilişkin düzenlemelerde görülen değişikliklerin sonucunda uzman kişilerin dahi taşınmaz değerlendirme sürecinde zor durumlarla karşılaştıkları görülmektedir. Ayrıca bizzat mevzuatı oluşturan bilirkişilerin bile bazı durumlarda mevzuatı tekrardan gözden geçirdikleri hesap edilirse ömründe rayiç değer anlamı şöyle dursun bu kavramı duymayan birçok kişiden mevzuatı bilmelerini beklemek pek mümkün değildir. Ancak ceza hukukunda cezanın bütün sistemi içine alan bir yapısı olduğu için köylü Fatma Teyze’nin mevzuatı bilmemesi özür değildir. Vatandaşın bu konuda eğitilmeden ve vatandaşa doğru bilgiler aktarılmadan tapu harç bedeli üzerinden olması gerekenin yapılmasını vatandaştan beklemek ne derece doğru bir uygulama olduğu tartışmaya açık bir konudur. Kaldı ki tapu harç uygulamasında idareler arasında dahi iletişim kopukluğu nedeniyle yaşanan sorunlar dikkate alındığında profesyonel olmayan vatandaştan mevzuatın tam bir şekilde uygulanmasını beklenmemesi gerekmektedir (Çolak, 2006:1).

- ✓ Taşınmazların değerlemesinde rayiç bedelin tespitinde ve tahsilinde idareden kaynaklanan sorunlar aşağıdaki gibidir (Hacıköylü ve Heper, 2010:9-11):
- ✓ Belediyelerin yapmış oldukları yanlış uygulamalar

- ✓ Tapu Sicil ve Tapu Kadastro Müdürlükleri tarafından yapılan yanlış uygulamalar
- ✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan yanlış uygulamalar
- ✓ Kıymet Takdir Komisyonları tarafından yapılan yanlış uygulamalar

3.2.1. Belediyeden Kaynaklanan Sorunlar

Vatandaşın taşınmazlara dair emlak vergisi değeri ve rayiç değeri arasındaki farklılığı bilmediği gibi belediyelerce de bu farkın yeteri kadar idrak edildiği konusu şüphelidir. Bazı belediye görevlileri tarafından taşınmazlara ilişkin bu iki değer arasındaki farkın bilinmesine rağmen tapu harç matrahına göre vergi değeri değiştirilmektedir. Bunun sonucunda ise satın almış olduğu taşınmazdan sorumlu olduğu harç mükellefiyetinde farkında dahi olmadan vatandaş kendini yasal düzenlemelere uymayan süreç içerisinde bulmaktadır (Ozansoy, 2014a).

Kentleşme olgusu ile beraber kentlerde yer alan taşınmazlar üzerinde değer artışı gözlenmektedir. Ancak taşınmazların piyasa değerlerinde oluşan artışın aynı oranda belediyelere yansımadağı görülmektedir. Bu durumda taşınmazlar için “tarh, tahakkuk ve tahsil” yetkisinin verildiği belediyelerin etkisi önem taşımaktadır (Hacıköylü ve Heper, 2010:9).

Son zamanlarda artış gösteren konut mağduriyetinin sebeplerini yalnızca inşaat firmalarının konutları vaat ettiği tarih itibariyle yetiştirememiş olması, ayıplı konutların teslimi veya bu gibi durumlardan doğan sorunlar oluşturmamaktadır. Bunların yanında el değiştiren tapularda karşılaşılan en büyük sorun ise arsa, arazi ve binaların belediye rayiç bedeli üzerinden değerlendirilmiş olmasıdır.

Tapu üzerinde gösterilen bedelin taşınmazın gerçek bedelini yansıtmayıp belediye rayiç bedelini oluşturduğu için gayrimenkulü devir eden kişi tapuda belirtilen tutar kadar hak iddia edebilmektedir. Taşınmazın tapuda emlak vergisi değeri üzerinden gösterilmesi ve gayrimenkulün satış bedelinin geri kalanının elden verilmesi halinde taşınmazı devir alan kişinin tapu üzerinde kayıtlı olan bedel kadar hakkı bulunmaktadır. Buna göre taşınmazı devir eden tarafın tapuda kayıtlı olmayan tutarı kadar parası risktedir. Taşınmazların değerlemesinde temel alınan belediye rayiç bedeli gayrimenkulün asgari değerinin üstünden belediyeler tarafından hesaplanan metrekaare alım satım değeri olmaktadır. Ne var ki belediyelerin belirlemiş olduğu rayiç bedeli taşınmazın en düşük değeri üzerinden

hesaplandığı için genel itibariyle gayrimenkullerin gerçek değerlerini yansıtmamaktadır. Belediyelerin yapmış oldukları bu yanlış uygulama vatandaşın aşağıda bahsedilen sorunlarla karşı karşıya kalmasına neden olmaktadır.

✓ Ticari olarak yaşanan sorunlar

Daha öncede bahsettiğimiz üzere taşınmazı devir eden ya da satışını yapan kişinin taşınmaz üzerinde tapuda gösterilen belediye rayiç bedeli kadar hakka sahiptir. Tapuda gösterilmeyen taşınmazın geri kalan bedeli ise risk altındadır.

✓ Hukuki olarak yaşanan sorunlar

Paylı mülkiyet ile birlikte bir paydaşın taşınmazlar üzerindeki payını üçüncü kişiye satış yapması durumunda diğer hissedarlara ön alım hakkının (“şufa”) doğması sonucunda gayrimenkullerin tapu üzerinde gösterilen belediye rayiç bedeli üzerinden alınması söz konusu olabilmektedir. Ön alım hakkının varlığına sahip bazı kötü niyet besleyen paydaşlar söz konusu taşınmazları tapu üzerinde bildirilen belediye rayiç bedeli üstünden alabilmektedir. Bu durumda taşınmazın olması gereken değeri yerine daha düşük bedeli yansıtan değer üzerinden satış yapılmış olacaktır. Çünkü tapu üzerinde kayıtlı olan bedel taşınmazın gerçek değerinin yerine belediye rayiç bedelini yansıtacağı için diğer paydaşlara dava açılması hiçbir anlam ifade etmemektedir.

✓ Vergisel olarak yaşanan sorunlar

Taşınmazların tapuda bildirilen belediye rayiç değeri ve gerçek alım satım değeri olan rayiç bedeli arasında bulunan farkın idare tarafından fark edilmesi durumunda vatandaş cezalı tapu harç tarhiyatı ile karşı karşıya kalmak zorunda kalacaktır (Kurtuluş, 2015).

3.2.2. Tapu Sicil ve Tapu Kadastro Müdürlüklerinden Kaynaklanan Sorunlar

Tapu ve kadastro işlemleri kişilerin sahip olmuş oldukları taşınmazlar üzerindeki her türlü bilginin korunmasını sağlamaktadır. Ülkemizde taşınmazların değerlemesinde tapu ve kadastro müdürlükleri ve belediyeler arasında iletişim sürecinin etkin ve verimli hale getirilmesi gerekmektedir. Zira taşınmaz değerlemesinde bu iki idari kurum arasında bulunan iletişim kopukluğu yüzünden taşınmazların vergileme işlemlerinde sorunlar yaşanmaktadır (Organ ve Çiftçi, 2015:128-134).

Taşınmazların değerlemesinde kurumların arasında bir bütünlüğün sağlanabilmesi için veri akışının oluşturulması ve bilgi paylaşımının gerçekleştirilmesi gerekmektedir (Adıbelli, 2006:42).

Türkiye’de kadastro sisteminde mali ve teknik açıdan aksaklıklar bulunmaktadır. Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinin taşınmazlara ilişkin gerekli bilgileri belediyelere aktaramaması zaten tapu ve kadastro kayıtlarındaki verilerin olması gereken ve “güncel” verileri yansıtmaması taşınmazların vergilemesinde işleyen sürecin doğruyu yansıtmamasına sebep olmaktadır (Organ ve Çiftçi, 2015:128-134).

Kadastro bir ülkede var olan arazilerin tümünün yerini, konumlarını, yüzölçümünü, değerlerini ve üstünde bulunan “hak ve yükümlülüklerinin” devlet tarafından saptanıp bir plan veya haritaya bağlanması olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’de kadastroda karşılaşılan en önemli sorunu teşkil eden unsur kadastro yapım tekniğinde yaşanan problemlerdir. Benzer kadastro birimi için birbirlerinden ayrı bölümler adına farklı yöntemler ve ölçekler kullanılarak üretilen haritaların varlığı söz konusu olup, bu durum sözü edilen haritaların birbirleri ile bütünleşmesini sağlamamaktadır.

Ülkemizde eskiyen ve bugünün şartlarına cevap vermeyen kadastro veri tabanı toplam içerisinde yüzde 60 oranındadır. Türkiye kadastro veri tabanında yaşanan sorunlar ülkemizin küresel dünyada harita ve kadastro alanında geri planda kalmasına neden olmaktadır. Ülkemizde tapu kadastro alanında kısır döngüye dönüşen düğümlerin çözülmesi adına “kadastro paftalarının” güncelleştirilmesi gündemdedir. Fakat taşınmazların mülkiyeti ile ilgili düzeltmeler yapılmadığı takdirde tapuda yer alan yanlış veriler günümüze kadar süregelmektedir. Çünkü mülkiyet kadastrounda oluşan “kadastral” problemler eşit oranda tapu kayıtlarındaki verilere de yansımıştır.

Kadastro paftalarının birçoğunun kullanımı mümkün olmayan bir halde olmasından ve tapunun kayıtlarında oluşan yanlışlıklardan dolayı taşınmazların üzerinde hak sahibi olan kişiler zor durumda kalmaktadır. Bu sebeple teknik ve hukuki açıdan sorunları ortadan kaldırmak için tüm ülkede “ikinci kadastro” çalışmalarının yapılması gerekmektedir (Boztoprak, 2015:250-253).

Taşınmazların değerlendirme sürecinde gerekli bilgilere erişim, “veri paylaşım ve veri

standardizasyonu” gibi teknolojik alt yapıyı oluşturan dinamiklerin eksikliği gayrimenkullerin değerlendirme sürecini baltalayan etkenlerdendir. Bu doğrultuda taşınmazların değerine etki eden faktörlerin sınıflandırılarak gayrimenkul karakteristik özelliklerine ve emsal satış değerine ilişkin veri tabanlarının ve coğrafi bilgi sistemlerini kapsayan sağlıklı bir yapının kurulması gerekmektedir.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi olan “TAKBİS” ve “Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADBİS)”bütünleşen bir yapıda olan bir taşınmaz değerlendirme sisteminin geliştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca sürdürülebilir arazi yönetimi için“Türkiye Arazi Yönetim Bilgi Sistemi” kurulması ve diğer sistemlerle uyum sağlaması gerekmektedir (Yomralıoğlu, 2012:1-2).

E-devlet mantığını kapsayan tapu ve kadastro verilerini depolayan ve elektronik ortama aktarımını sağlayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün içerisinde yer alan TAKBİS etkin bir yapıda değildir. TAKBİS projesiyle birlikte tapu ve kadastroya ait verilerin bilgisayara işlenmesi sağlanmıştır. Fakat sisteme aktarılan verilerde aşağıda sayılan bazı sorunlarla karşı karşıya gelinmiştir (Bostancı, 2011:15):

- ✓ Kadastroda işlem görmesine rağmen tapu üzerinde kütüğe geçmeyen parseller,
- ✓ Kadastroda ve tapuda yer alan parsellerin aynı mahallede kayıtlı olmaması,
- ✓ Kadastro arşivinin elektronik ortama aktarıldığında pek çok “kadastral parsel ile imar parselinin” üst üste gelmesi,
- ✓ TAKBİS programında güncellenmenin yeterli olmaması gibi sorunlar sayılabilmektedir.

Türkiye’de tapu ve kadastro işlemleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı Tapu Sicil ve Tapu Kadastro Müdürlükleri aracılığıyla yürütülmektedir. Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından taşınmazlara ilişkin tescil işlemleri, tapu sicilin kayıt edilmesi, taşınmazlara dair gerçekleşen değişen durumların takip edilmesi, tapu sicili ile ilgili belgelerin arşivde saklanması yürütülmesi gerekmektedir. Tapu Kadastro Müdürlükleri tarafından kadastral haritaların belirlemiş olduğu kapsamda taşınmazların sınırlarının saptanması ve kadastro sonrasında taşınmazlar için ortaya çıkan değişim gösteren faktörlerin izlenmesi gibi görevlerin yapılması gerekmektedir. Türkiye’de tapu sicili taşınmazlara ilişkin “konumsal bilgilerini, edinme nedenini, edinme tarihini ve

satış fiyatı” gibi verileri kapsamaktadır. Bu doğrultuda “doğru ve güncel satış fiyatları, değer endeksleri, değer haritaları, taşınmaz geliri” vs. taşınmazların değerlemesine yönelik birçok bilginin üretiminde bulunan tapu ve kadastro sisteminde var olan düzensizlik diğer taşınmaz değerlemesinde yer alan karar birimlerinin verilerinin de sağlıklı olmamasını etkilemektedir. Bunun sonucunda taşınmazların vergilemesinde kullanılan rayiç bedel olması gereken satış fiyatlarını yansıtmamaktadır. Zira toplanan verileri yorumlayıp halka sunma kısmında tapu ve kadastro bilgi sistemi henüz başarıya ulaşamamıştır (Hacıköylü ve Heper, 2010:10).

3.2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan Kaynaklanan Sorunlar

Binaların vergilendirilmesinde bina vergisinin matrahı yani vergi değeri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her sene belirli kılınan “bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri” olmaktadır. Bahsi geçen bakanlıklar tarafından tespit edilen “bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin” nasıl hesaplandığına dair kesinleşen bir metot ya da bilginin varlığı söz konusu değildir. Ayrıca saptanan değerler piyasada dolaşan gerçek değeri yansıtmamaktadır (Çağdaş, 2007:91).

Binaların konumu ve kendilerine özgü özellikleri arasında bulunan farklılıklar bina vergi değerinin takdir edilirken dikkat edilmesi gerekmektedir. Örneğin; boğaz manzaralı bir apartman dairesi ve bahsi geçen apartmanda güneşi dahi görmeyen “bodrum” dairesi arasındaki vergi değerinin bir olmaması gerekmekte iken bir tutulmaktadır. Binaların kendilerine özgü özellikleri göz önüne alınarak taşınmazların değerlemesinin yapılması gerekmektedir. Zira yukarıda verilen örnekte görüldüğü üzere aynı binada bulunan iki daire arasında fiyat bakımından çok büyük farklılıklar olmasına rağmen aynı vergi değerlerine sahip olabilmektedir. Birbirlerinden ayrı değerleri olan binalardan aynı bedelde verginin tahsil edilmesi iki vatandaşın birinin mağduriyetine sebep olmaktadır (Kaplan, 2012:1).

Taşınmazların değerlemesinde “emlak birim fiyat cetvelinde” bulunan birim fiyatlar ile rayiç değer karşılaştırıldığında arada büyük farklılıkların olduğu görülmektedir. Türkiye’de taşınmazların değerlemesine ilişkin pek çok kurumun söz sahibi olmasına rağmen bunlardan en önemli olanı “Sermaye Piyasa Kuruludur”. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu aracılığıyla yetki verilen kanun nezdinde “ekspertiz” olarak belirtilen “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri” yardımıyla da taşınmazların değerlendirme faaliyetleri gerçekleştirilmektedir (Yomralıoğlu, 2012:11).

Tablo 3.2. Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Çalışmalarını Yürüten Kurumlar

Kurum	Taşınmaz Değerlemesi ile ilişkisi
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye esas birim değer hesabı
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	Projelendirme
İller Bankası AŞ	Kamulaştırma
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma
Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Kamulaştırma
Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma/Kiralama
Orman Genel Müdürlüğü	Satın Alma/İnşaat/Kamulaştırma
Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü	Etüt/Planlama
Sermaye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı/Değerleme Uzmanları
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Satın Alma/Projelendirme
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme
Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve satışı
GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	Toplulaştırma/Kamulaştırma
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Toplulaştırma/Kamulaştırma
Valilikler	Projelendirme
Belediyeler	Emlak Vergisi Toplama
İl Özel İdaresi	Taşınmaz Yönetimi/Yatırım
DHMI Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma
Karayolları Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Taşınmazlarının Yönetimi
Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Projelendirme/Fizibilite
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	Satın Alma
Milli Savunma Bakanlığı	Kamulaştırma/İmar
Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastrüktür Dairesi Başkanlığı)	Faaliyetleri/Satış/Emlak Bilgi Sistemi
Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü	Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini/Üst Yapılarda Destek

Kaynak: Yomralıoğlu vd., 2012:12.

Yukarıda bahsedilen taşınmazların değerlemesinin kamu kurumlarının dışında SPK’ya bağlı “gayrimenkul değerleme şirketleri” tarafından da yapılması söz konusudur. Bu pencereden bakıldığında ülkemizde taşınmaz değerlemesini yapan kurumların fazlalığı ve dağınık bir yapıda olduğu göze çarpmaktadır. Ülkemizde “Sermaye Piyasası Kurulu” ve “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği” vs. bazı kurum ve kuruluşların oluşturdukları düzenlemeler daha bağımsız ve dinamik olan bir kurumun vasıflarına sahip bir yapının önderliğinde yapılması gerekmektedir (Yomralıoğlu, 2012:2).

Taşınmazların değerlemesi üzerinde söz sahibi birçok kurum bulunmaktadır. Bu kurumlar mevzuattan kaynaklanan sızıntıdan yararlanarak da taşınmaz değerlemesinde birbirini tutmayan uygulamalar ve iletişim kopukluğu nedeniyle birbirinden bağımsız kararlara imza atmaktadır. Hatta aynı kurumlar arasındaki değerlemeye ilişkin uygulamalar

dahi birbirinden farklılık göstermektedir. Örneğin taşınmazların değerlemesinde söz sahibi en önemli kurumlardan biri olan belediyelerin kendi aralarında bile uygulama alanında farklılık bulunmaktadır.

Tüm bu farklılıklar içerisinde bilgisi olmayan vatandaş taşınmazlarının vergi ve harç ödemesinde bilgisizliğinin mağduru olmaktadır. Cezalı emlak vergisi ödememek için sadece söylenileni yapan vatandaş yıllar sonra cezalı tapu harcına maruz kalan yine vatandaş... Bu durum karşısında şaşırان vatandaş trajikomik bir durumla karşı karşıya kalmaktadır (Ozansoy, 2013a).

3.2.4. Kıymet Takdir Komisyonlarından Kaynaklanan Sorunlar

Emlak Vergisi Kanunu 29. maddesine göre, arsa ve araziler için vergi değeri “ 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre” hesaplanan bedeldir.

Vergi değerini oluşturan “arsa ve arazi birim değerleri” VUK hükümleri gereğince kurulan kıymet takdir komisyonlarınca takdir edilmesine karşın vergi kanunları nezdinde kıymet takdir ve “merkez komisyonlarında” yer alacak üyelerin özelliklerine ve ihtiyaç duyulan asgari bilgiye ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak komisyon içerisinde yer alanların taşınmaz değerlemesi hususunda yeterli bilgiye sahip oldukları soru işaretidir. Taşınmazların değerlendirme sürecinde yeterli bilgiye sahip olduğu konusunda şüphe uyandıran kıymet takdir komisyonu yerine değerlendirme alanında uzman olan bilirkişilere değerlemenin teslim edilmesi gerekmektedir. Kıymet takdir komisyonları tarafından değerlendirme yapılacaksa da bilirkişi hizmetlerinden yararlanmanın mutlaka faydası olacaktır.

Emlak vergisi uygulama alanında takdir komisyonları tarafından arsa metrekaresi değerleri için belirlenen artışlar fark yaratan boyutlara sahip olabilmektedir. Aynı il fakat farklı belediyenin sınırında olan iki farklı taşınmazın arsa m² değerinin saptanmasında daha düşük arsa değerinin olduğu semtte yer alan arsa ve daha yüksek arsa değerinin olduğu bir semtte bulunan arsanın değerinden bile daha da yüksek değere takdir edilebilmektedir.

Öte yandan arsa değerlerinde görülen artışlar vergi mükellefinin tapu ve kadaströ harcı açısından da durumunu etki altına almaktadır. Zira Harçlar Kanunu 63'üncü madde gereğince “ Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaströ harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır” şeklinde açıklama getirilmiştir. Bu maddede geçen koşul ile birlikte kanun koyucu da takdir komisyonlarınca takdir edilen vergi değerinin gerçeği yansıtmayabileceğini dolaylı olarak da olsa kabul etmiştir.

Yukarıda bahsedilen durumun tam tersine gayrimenkulün olması gereken değerini takdir komisyonları tarafından tespit edilen vergi değerinden daha düşük bir değerde olması ihtimali de gözden kaçırılmamalıdır. Buna göre vergi mükellefi bir alt limit niteliğinde olan emlak vergisi değerinden beyanda bulunmak zorunda kalacaktır. Gayrimenkulün değeri vergi değerinden düşük olduğu takdirde vergi mükellefi sahip olduğu taşınmazın gerçek değeri yerine taşınmazın emlak vergisi değeri dikkate alınacaktır. Yapılan bu uygulama vergi adaletini sarsıcı niteliktedir. Çünkü mantık gayrimenkulün gerçek değerini bilmek ve gerçek değeri üzerinden vergi almak ise taşınmazın değeri emlak vergisinden düşük olsa dahi gerçek değeri üzerinden verilen beyanların kabul edilmesi gerekmektedir. (Kaplan, 2012:1).

Birden fazla caddeye ve sokağa cephesi olan arsaların ve bu arsaların üzerine inşası yapılan binaların bildiriminde gösterilen caddenin ve sokağın belirlenmesi taşınmazın değerini doğrudan doğruya etkilemektedir. Binaların değerlerinin takdir edilmesinde üzerine inşasının yapıldığı arsa ve arazilerin değeri dikkate alınacağından yukarıda belirtilen hususun kesinlikle bilinmesi gerekmektedir. Buna karşın emlak vergisinde “birden fazla cadde ve sokağa” cephesi olan arsaların ve bu arsaların üstüne inşası yapılan binalara dair arsa ya da bina vergisi bildirimleri için hangi unsurun dikkate alınması gerektiği ile ilgili bir hükme yer verilmemiştir. Dolayısıyla bahsedilen şekilde bulunan arsa ve binaların gördüğü her cephede “cadde ve sokağın” arsa m² birim değerlerinde farklılık söz konusudur. Bu farklılıkların sonucunda meydana gelen birbirine benzemeyen değerler ile hem vergi mükellefinin hem de idarelerin tahsilâtında olumlu ya da olumsuz sonuçlar oluşabilmektedir. Buradan hareketle vatandaşın bu konuda mağduriyetinin ortadan kaldırılabilmesi için kanun koyucunun mevzuatta gerekli hükümleri belirtmesi gerekmektedir (Güreş, 2006:1).

3.2.5. Çözüm Önerileri

Belediyelerin en önemli finansman kaynağı emlak vergisinden sağlanan gelirler olmasına karşın belediyeler bu verginin yönetiminde etkin olamamaktadır. Çünkü genelde belediye personelleri tarafından gayrimenkulün gerçek değeri ve emlak vergisi değeri arasındaki fark bilinmemektedir. Bu soruna çözüm olarak belediyelerde vergi incelemesi yapmaya yetkili personellerin istihdam edilmesi ile birlikte emlak vergisi gelirlerinin tahsil ve denetiminin sağlıklı bir yapıya kavuşturulmasının sağlanması gerekmektedir. Bununla birlikte gayrimenkullerin rayiç bedeli hakkında bilgisi olmayan mevcut personelin hizmet içi eğitim sonucunda bu konuda bilgilendirilmesi gereklidir. Ayrıca tüm belediyelerin bünyesinde taşınmazların değerlemesinden sorumlu değerlendirme uzmanlarının istihdam edilmesi gerekmektedir. Bu sayede taşınmazların değerleri olması gerekeni yansıtacağı için vatandaşın bilgisizlikten dolayı mağduriyetinin önüne geçilmiş olunacaktır (Hacıköylü ve Heper, 2010:11).

Bazı belediyeler tarafından taşınmazların gerçek değerini yansıtan rayiç bedelin bilinmesine karşın mükellefin bu bedeli ödemeyeceği ya da ödeyemeyeceği düşünüldüğü için mali kaynağa duyduğu ihtiyaç nedeniyle yapılan yanlış uygulamalar görmezden gelinmektedir. Belediyeler, kamu harcamalarına gelir sağladığı müddetçe uygulamada olması gerektiği gibi davranabilmektedir. Yani, belediyelerin sınır alanlarında özgür olabilmesi giderlerini karşılayacak gelire sahip olmasına bağlıdır. Bunun için belediyelerin öz gelir kaynaklarının artırılması gerekmektedir. Çünkü taşınmazların gerçek değeri yerine vergi değeri üzerinden hesaplanması nedeniyle belediyeler emlak vergisi gelirlerini zaten tam olarak tahsil edememektedir. Ülkemizde belediyelerin yeterli öz finansman kaynaklarına sahip olmaması gayrimenkullerin alım satım işlemlerinde alınan yerel yönetim vergi ve harçlarında yapılan yanlış uygulamalara göz yummak zorunda kalmasına neden olmaktadır. Bu duruma çözüm için öncelikle 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun (1981 tarihinde yürürlüğe girmiştir) güncel hale getirilmesi gerekmektedir. Belediye Gelirleri Kanunu'nda değişiklik yapılarak bugünün şartlarını karşılayan bazı vergi ve harçların eklenmesi ile özellikle büyükşehir belediyelerine de yeni öz finansman kaynakları oluşturulabilir. Bir diğer seçenek ise, EVK 8. maddesinde yer alan muafiyetlerin uygulama alanının daraltılması gerekmektedir (Marmara Belediyeler Birliği, 2015:4-19).

Gayrimenkul sektöründe taşınmazların değerlemesinde tarh, tahakkuk ve tahsil işlemlerini gerçekleştiren belediyeler tarafından vatandaşın mağdur olmaması için taşınmaz

değerleme sürecine ilişkin tüm eksikliklerinin giderilmesi gerekmektedir. Belediyelerde yaşanan en büyük eksikliklerden biri, belediyelerin teknolojik alt yapılarıdır. Ülkemizde belediyelerin gelirlerinin tahsilât ve takip aşamaları tüm belediyeler tarafından kurulan ayrı “teknolojik alt yapılar” ile gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamanın yerine “Belediyeler Otomasyon Projesi” ile birlikte “E-beyanname / E-Bildirim, E-Tahsilat, E-Özelge, E-Takip, E-Uzlaşma ve E-Dava Takip Sistemi” kurulmasıyla hem kendi aralarında hem de tek bir merkezde teknolojik alt yapının faaliyete geçmesi sağlanabilmektedir. Bu uygulama sonucunda belediyelerin gelirlerinin tahsilâtını ve denetimini daha rahat sağlayabilecektir. Bununla birlikte taşınmazların alım-satım işlemlerinde GİB ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile an itibariyle bağlantının ve sorgulamanın yapılması sağlanabilmektedir. Dolayısıyla belediyelerde teknolojik alt yapıda boşlukların giderilmesiyle beraber taşınmazların rayiç bedeline ilişkin bir standardın oluşması söz konusu olabilecektir. Bu doğrultuda vatandaşların taşınmazlara ilişkin vergilemede karşılaşmış olduğu mağduriyetinin ortadan kalkması sağlanabilmektedir (Aydın, 2016:97-101).

Öte yandan mahallinde bina sıfatında yer alan fakat tapuda hala arsa niteliğinde bulunan kat mülkiyetine geçmeyen binaların varlığı söz konusudur. Buradan hareketle bahsi geçen taşınmazların henüz niteliğini bilmeden hangi gerçek değeri üzerinden vergi ve harç alınacağı konusu tartışmaya açıktır. Tapu ve kadastro verilerinin birçoğunun teknolojik alt yapının henüz yaygınlaşmamış dönemlerinde oluşturulmuş olduğu için kâğıt altlıklarının üstünde ve elektronik ortamda yer alan tapu ve kadastro veri sistemleriyle kolayca altlık oluşmamaktadır. Elektronik ortama aktarılan veriler “tapu sicil bilgileri ile kadastro bilgileri” arasında herhangi bir ilişki kurulmaksızın birbirinden bağımsız olarak sisteme girilmiştir.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi için gereken kadastral bilgilerin sayısal veri ortamında yer alması değerlendirme sürecinde çok büyük öneme sahiptir. Ancak birçok kent merkezlerini oluşturan paftaların pek çoğu sayı temeline ve grafiklere dayanmamaktadır. Buna göre sözü edilen bu alanlar için ikinci bir kadastro çalışmalarının yapılması taşınmazların değerlendirilmesi için çok büyük öneme sahip olacaktır (Bostancı, 2011:18-19).

Bununla birlikte ülkemizde artış gösteren nüfusun yanında gelişme kaydeden sosyo-ekonomik yapı ile birlikte kadastro hizmetlerinin sorumluluğu da artmıştır. Bu yüzden bugüne kadar yapılan birbirine benzemeyen ölçü yöntemleri, farklı donanım ve çeşitli dönemlerde belirlenen “kadastro altlıklarının” güncellenerek taşınmaz değerlendirme veri

tabanlarıyla bütünleşmiş bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir. Kadastral altlıklarda teknik açıdan yetersizlikler sebebiyle bahsi geçen alanlar adına karşılaşılan sorunlarda yenileme yapılmak kaydıyla kadastro tabanlı coğrafi bilgi sistemi için verilerin sayısallaştırılması gerekmektedir (Demir, 2000:60).

Bina vergisinin matrahını oluşturan binaların vergi değeri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelini hangi hesaplama yöntemi ile tespit ettiğine ilişkin kesinleşen bir metot ya da bilgi bulunmamaktadır. Bununla birlikte binaların vergi değeri için hesaplanan bu bedeller ülke genelini kapsayacak şekilde takdir edilmektedir. Oysaki bırakın ülke genelini aynı binada vergi değeri farklı olan apartman dairelerinin varlığı söz konusudur. Ayrıca bakanlığın takdir ettiği bu bina değerleri piyasada dolaşan gerçek değerleri yansıtmamaktadır. Binalar için tespit edilen gerçeği yansıtmayan bu değerler emlak vergisinin matrahını oluşturmaktadır. Bu sorunun çözümü için ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin piyasa şartlarını göz önünde bulundurarak takdir etmesi gerekmektedir (Çağdaş, 2007:91).

Arazi ve arsaların vergi değeri, kıymet takdir komisyonları tarafından arsa ve arazilerin birim metrekare değerlerinin tespit edilmesi sonucunda belirlenmektedir. Buna ek olarak bina vergisi matrahına arsa payının eklenmesi söz konusudur. Kıymet takdir komisyonları tarafından takdir edilen değerler emlak vergisinin matrahını doğrudan etkilemektedir. Buna göre takdir komisyonunun taşınmazların değerini düşük ya da yüksek hesaplaması vergilendirmede adalet ilkesinin sarsılmasına sebep olmaktadır. Örneğin belediyelerin gelirlerini artırmak adına taşınmazların değerinin yüksek belirlenmesi, aynı özellikteki ve değerdeki taşınmazlara göre daha yüksek emlak vergisi tahsil edilmesine neden olmaktadır. Buna karşın belediyelerin oy kaybını engellemek için taşınmazların değerinin düşük takdir edilmesi diğer belediyelerde yer alan aynı değere sahip taşınmazlardan daha yüksek bedelde emlak vergisi alınmasına yol açmaktadır. Bu durum, iki vergi mükellefinden birine hakkaniyete sığmayan bir muamele uygulanması anlamına gelmektedir. Taşınmazların gerçek değerlerinin takdir edilmemesi vergi mükellefinin vergiye karşı direncinin artmasına neden olacaktır.

Taşınmazların değerlemesi farklı bir uzmanlık alanının olması gereken bir süreci kapsamaktadır. Fakat ülkemizde var olan yasalar çerçevesinde kıymet takdir komisyonu üyeleri kendi alanlarında görevlendirilmiş kişilerden oluşmaktadır. Oysaki gelişmiş

lkelerde bu alanı kendilerine meslek edinmiş ve kendilerini bu alanda ispatlamış kişi ve ya da kuruluşlar tarafından değerleme süreci yrtlmektedir. Türkiye’de kıymet takdir komisyonları tarafından yürütülen taşınmaz değerlemesinde yaşanan sorunlara ilişkin çözüm nerisi ise, komisyon kararlarında objektiflik ilkesinin bir an evvel değerleme sürecinin merkezine oturtulması gerekmektedir. Aynı zamanda kıymet takdir komisyonu tarafından tespit edilen taşınmazların değerlemesinde bütün ülkede bir standardın sağlanması gerekmektedir. Bu standardı ortaya çıkarabilmek için yetkili kuruluşlarca bu konuda eğitim seminerlerinin düzenlemesi ile birlikte bu alanda bir birlik sağlanabilecektir. Yapılan eğitim seminerleri sonucunda hem komisyon üyelerinin bu konuda bilgisi artacak hem de değerleme kararları objektiflik ilkesine hizmet edecektir (Organ ve ifti, 2015:131-132).

Diğer yandan ülkemizde taşınmaz değerleme süreci farklı uygulamalar ile pek çok farklı kurumda bulunan değer takdir komisyonları tarafından yrtlmektedir. Taşınmaz değeri ile ilgili bir anlaşmazlığın olması halinde yargıya intikal eden durumlarda ise söz konusu mahkemeler tarafından oluşturulan bilirkişi komisyonları toplanmaktadır. Bununla birlikte sermaye piyasasını kapsayan değerlemeler için “gayrimenkul değerleme şirketleri” tarafından taşınmaz değerleme çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Buradan hareketle ülkemizde taşınmazların değerleme sürecini yürüten kurumlar oldukça dağınık bir yapıdadır. Buna göre bu dağınık yapıda bulunan taşınmaz değerlemesini yapan kurumların aynı gayrimenkul için tespit edeceği değerler de birbirinden farklılık göstermektedir. Bu sorunun çözümü için ise, “Almanya Taşınmaz Değerleme Modeli” ülkemize uyarlanması açısından örnek olarak dikkate alınması gerekmektedir. Çünkü Almanya’da “Değerleme Uzmanları Komiteleri ve Lisanslı zel Değerlemeciler” gibi kişi ya da kuruluşlar tarafından taşınmaz değerleme çalışmaları tek elden yrtlmektedir (Yomralıoğlu vd., 2012:3; :Yomralıoğlu, 2012:2-3).

3.3. Değer Artışı Kazancı ile İlgili Sorunlar

Bir gayrimenkulün satışı durumunda maliyet-satış bedelleri arasındaki farkın oluşturduğu kazanç ya GVK’nın 37’inci maddesinde açıklanan “Ticari Kazanç” ya da mezkûr kanunun Mükerrer 80’inci maddesinde ifade edilen “Değer Artış Kazancı” mahiyetinde bulunmaktadır. Ticari bir organizasyona bağlı olmayan, devamlılık arz etmeyen, “arızı” niteliğinde bulunan gerçek kişilerin gayrimenkullerini elden çıkarması

sonucu doğan kazançlar değer artışı kazançları olarak vergiye tabi olmaktadır (Uğurbaş, 2012:2-3).

İktisap tarihi itibariyle beş yıl içerisinde elden çıkarılan gayrimenkullerden oluşan kazançlar değer artış kazancı olarak nitelendirildiğinden buradaki iktisap tarihi belirleyici rol oynamaktadır. Buna göre cins tashihiinin yapıldığı gayrimenkullerde iktisap tarihi cins değişikliğinin yapıldığı tarih olarak kabul edilmektedir. “Fiilen” kullanımın söz konusu olduğu durumlarda ise cins tashihiinin fiilen kullanım sonrasında yapılmış olmasının önemi kalmaksızın iktisap tarihi fiilen kullanım tarihi olmaktadır. Tapu üzerinde arsa mahiyetinde bulunan ya da yıkılma sonucu tekrar arsa niteliğine kavuşan gayrimenkullerin üstüne binanın inşası ile satışının gerçekleşmesi halinde iktisap tarihi inşaatın tamamlanıp bina amacıyla kullanıma başlandığı tarihtir. Buna göre “kentsel dönüşüm” ve “kat karşılığı inşaat” ile birlikte gayrimenkullerin üstüne yeni bir binanın inşası halinde taşınmazın niteliğinde, satış değerinde ve konum ve metrekaresinde farklılıklar olacağı için ortaya yeni bir gayrimenkul çıkmaktadır. Bu sebeple ortaya çıkan yeni gayrimenkulün tapu üzerinde cins değişikliğinin yapıldığı tarih ya da “fiilen kullanımın başladığı” tarih iktisap tarihi olarak nitelendirilmektedir. Değer artış kazancı için temel alınan unsur iktisap tarihi olduğu için gayrimenkulün içinde bulunmuş olduğu durumu ve konumu önem arz etmektedir. Zira iktisap tarihi itibariyle beş yılı geçen bir süre sonrasında gerçekleşen elden çıkarılan gayrimenkullerden elde edilen kazancın değer artış kazancı adı altında vergilendirilmesi söz konusu değildir (Diliçikık, 2016:a).

Belediyenin rayiç bedeli üzerinden hesaplanan bir taşınmazı satış yaparken gerçek değerinden göstermek mecburiyetinde kalılabilmektedir. Nitekim konut kredileri taşınmazın gerçek değerinin ne olduğuna dair bilgiyi aşikâr bir şekilde ortaya koymaktadır. Satın alınan taşınmazın 5 yıl içerisinde satışa konu olduğunda gayrimenkulün gerçek değer üzerinden satışının yapıldığında sağlanan kazanç belediye rayiç bedelinden çok fazla gözükecektir (Uçan ve Güner, 2015:1).

Taşınmazların alım satım işlemlerinde devir alan tarafın çekmiş olduğu konut kredisi veya gayrimenkulü devir eden kişinin banka hesabına yatırmış olduğu nakit para taşınmazın gerçek değerinin ne olduğuna dair önemli bir veri niteliğindedir. Zira Maliye Bakanlığı tapu ve bankaların kayıtlarına rahatlıkla ulaşabilmekte ve taşınmazların gerçek değerini belirleyebilmektedir. İnşaatı süren veya henüz maket aşamasında bulunan bir projeden gayrimenkulün satın alınması dâhilinde müteahhidin fatura kesmesi gerekmektedir. Bu

durumda faturaların asıl satış tutarını yansıtmadığı takdirde müteahhidin yanında vatandaşa cezalı tapu harcı tarhi ile karşılaşmaktadır. Yani vatandaş müteahhide olan güven duygusuyla faturayı sorgulamadığı için kurunun yanında yaş da yanar misali vatandaş da ağır vergi yüküne maruz kalmaktadır (Biter, 2015).

Bir taşınmaz tapuda gerçek değeri yerine belediye rayiç bedelinin üzerinden gösterildiği takdirde 5 yıl içerisinde taşınmazın tekrar satışı söz konusu olduğunda arada kalan fark vatandaşa ağır bir vergi cezası olarak geri dönmektedir. Örnek olarak vergi değeri 150 bin lira bedelinde satın alınan bir taşınmazın (gerçek değerinin 350 bin Türk Lirası olan) 3 yıl sonra 400 bin Türk Lira değerinde satışının yapıldığı takdirde gayrimenkulün değerinde enflasyonun çok üstünde bir farkın oluşmaktadır. Bu sebeple vatandaş taşınmazın değer artış kazancı üzerinden vergi cezasına maruz kalmaktadır. Ne var ki taşınmaz daha öncesinde gerçek değeri üzerinden bildirilmiş olsaydı arada kalan 50 bin Türk Liralık fark istisna haddinin indirilmesinden sonra cezalı vergi ödenmeyebilirdi (<http://www.haticekolcak.com/yazi/mutekabiliyet-mi-o-da-ne/63/>, Erişim Tarihi: 20.06.2017).

Tapuda gösterilen belediyelerin vatandaşa vermiş oldukları rayiç bedel ile taşınmazın piyasa bedelinin arasındaki farktan dolayı vatandaş cezalı tapu harcı ile karşı karşıya kalmaktadır.

Ayrıca vatandaş satın almış olduğu taşınmazı 5 yıl içerisinde gerçek bedeli üzerinden elden çıkarmak zorunda kaldığında meydana gelen değer artış kazancından dolayı cezalı tapu harcının üstüne “katmerli” bir de değer artış kazancı üzerinden vergi farkını hem alıcı hem de satıcı ödemek zorunda kalmaktadır.

Öte yandan taşınmazların değerlemesi hususunda değerlemeyi yapan kurumların yapmış oldukları hatadan dolayı zan altında kalan vatandaş kendi vicdanı hür bir şekilde tapuya giderek taşınmazın değerini gerçek değeri üzerine yükseltilmesini sağlayabilmektedir. Bu halde beyanda bulunulan öncesinde ve sonrasında yer alan iki değer arasında kalan fark “tapu harcı ve pişmanlık zammı” olarak vatandaştan alınmaktadır (Biter, 2015).

Satmış olduğu gayrimenkulden kazanç sağlayan satıcının kazancını beyan dışı bırakmaması ya da eksik beyanda bulunmaması gerekmektedir. Maliye banka kayıtlarına girerek taşınmazın gerçek bedelini kontrol ettiğinde beyanı olmayan kazancın adına “yüzde

35” oranına varan Gelir Vergisi ve ayrıca “vergi ziyaı cezası ve gecikme faizi” almaktadır. Vatandaşın bu vergi cezalarına maruz kalmaması için ev alır iken satıcıya dikkat etmesi gerekmektedir. Zira taşınmazı devir eden kişi satışın olduğu bir sonraki yılın “mart ayında” ödeyecek olduğu gelir vergisinden kaçınmak istemektedir. Taşınmazı satın alan taraf ise bir iki yıl sonra almış olduğu gayrimenkulü satmaya karar verdiğinde tapuda değeri olması gerekeni yansıtmadığı için bir önceki satıcıya ait vergi yükünü de ödemek zorunda kalmaktadır. Bu sorunlar ile karşılaşmamak için taşınmazın değerinin tapuda gerçek değerinden beyan edilmesi gerekmektedir (Karabıyık, 2016).

3.3.1. Çözüm Önerileri

GVK’nın Mükerrer madde 80’de açıklanan değer artış kazancında esas olarak verginin matrahı söz konusu gayrimenkulün alış ve satış değeri arasında kalan farktır. Bu fark ise, safi değer artışı şeklinde adlandırılmaktadır. Safi değer artışının hesaplanmasında alış ve satışta işleme tabi olan gayrimenkulün gerçek değerlerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Fakat gerçek kişiler tarafından gerçekleştirilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasında satış işlemine ilişkin vergi maliyetlerine daha az katlanmak amacıyla ilgili taşınmazın gerçek değeri dikkate alınmamaktadır. Bunun yerine tapuda satış işlemine konu olan gayrimenkulün EVK’nın 29. maddesi gereğince tespit edilen vergi değeri gösterilmektedir (Sağlam, 2015:22).

Gayrimenkulün alım satım işlemlerinde alıcı tarafından bankadan çekilen konut kredisi veya satıcının banka hesabına gönderilen paranın miktarı söz konusu emlağın gerçek değerini ortaya koymaktadır. Maliye Bakanlığı tapu ile bankanın kayıtlarına kolayca ulaşabildiği için gayrimenkulün gerçek değerini çok rahat bir şekilde tespit edebilmektedir. Buradan hareketle gayrimenkulün iktisap tarihi itibarıyla 5 yıl içerisinde tekrardan elden çıkarılması söz konusu olduğunda elde edilen kazanç değer artış kazancı üzerinden gelir vergisine tabi olmaktadır. Vatandaş tapuda gerçek değerini yansıtmayan gayrimenkulün 5 yıl içerisinde bir kez daha el değiştirmesi sonucunda arada kalan fark nedeniyle yüklü bir vergi cezası ile karşı karşıya kalmaktadır. Emlak vergisi değerinden hesaplanan tapu harcının tespit edilmesi halinde vatandaşın vergi ziya-ı cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilmektedir. Bahsi geçen cezanın üzerine bir de değer artış kazancından dolayı gelir vergisini ödeme zorunluluğu ortaya çıkmaktadır (<http://ekonomi.haber7.com/gundem-veriler/haber/1271980-yanlis-yapan-ev-sahibi-yandi-cezalar-yolda> Erişim Tarihi:27.08.2017).

Bahsi geçen vergi cezalarına maruz kalmamak için gayrimenkulü satan kişinin alıcıya “değeri düşük gösterelim, yoksa vergi çıkıyor” şeklinde açıklamada bulunduğu teklife gayrimenkulün alıcısı tarafından hayır denilmesi gerekmektedir. Satıcı tarafından alıcıya vergi çıkıyor şeklinde yapmış olduğu açıklama aslında satıcının bir sonraki yılın Mart ayında ödeyecek olduğu gelir vergisidir. Bu halde gayrimenkulü satan kişi ödeyeceği gelir vergisi yükümlülüğünden sıyrılmak için alıcıyı da bu usulsüzlüğe iştirak etmektedir. Gayrimenkulün alıcısı beş yıl içerisinde aldığı gayrimenkulü elden çıkarmak istediğinde bir önceki satıcının da vergi yükünü yüklenmek zorunda kalacaktır. Çünkü gayrimenkulün alış değerinin düşük ve satış değerinin ise gerçek değeri yansıtmasından dolayı aradaki fark net bir şekilde fark edilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkulü özellikle satın alırken tapuda gerçek değeri üzerinden gösterilmesi alıcının yıllar sonra bile vergi cezasıyla karşılaşmasını engelleyecektir (Çiftçi, 2016).

Mal sahipleri gayrimenkulün satışı sonucunda elde edilen kazançtan 11.000 TL (2016 yılı gelirleri için) istisna haddini indirebilmektedir. Bununla birlikte gayrimenkulün satışında iktisap bedeli üretici fiyat endeksinde gerçekleşen artış oranında artırılması sonucunda belirlenmektedir. Bu endeksleme için ise, artış oranı %10 ya da üzerinde olması gerekmektedir. Yani, gerçek değeri üzerinden gösterilen gayrimenkul için istisna haddinin indirilmesinden sonra kalan tutar enflasyondan arındırılabilir. Buradan hareketle gayrimenkulün sahibi tarafından hiç vergi cezası ödemek zorunda kalınmayacaktır. Bu durum karşısında gayrimenkulün alıcısı olan kişilerin bilgilendirilmesi ve bu konu üzerinde bilinçlendirilmesi halinde alıcının cezai yaptırıma maruz kalmasına gerek kalmayacaktır (Karabıyık, 2016).

Gayrimenkullerin satış işlemlerinde tapu harcının gerçek değer ya da emlak vergisi değeri üzerinden gösterilmesi müteahhidin ilgilendiği bir konu değildir. Çünkü tapu harcı gayrimenkulün alıcısı ve satıcısı tarafından ödenmektedir. Ancak gelir vergisi matrahını gizlemeye çalışan müteahhit tapuda gayrimenkulün değerini emlak vergisi değerinden göstermektedir. Alıcı bu duruma karşı çıktığında genelde satıcı gayrimenkulün satışından vazgeçmektedir. Belge kayıt sisteminin yeteri kadar yaygınlaşmamış olması nedeniyle gayrimenkulün gerçek değerinin üzerinde tapu harç ödemesinin yapıldığı takdirde müteahhit zarar etmektedir. Gayrimenkullerin alım satım işlemlerinde aracılık edenlere ödenen komisyon tutarları için faturanın alınması gerekmektedir. Fakat bu faturalarda genelde gayrimenkulün vergi değeri üzerinden işlem yapılmaktadır. Bu durumda çözüm olarak

gayrimenkul alıcılarına ve satıcılarına Gelir İdaresi Başkanlığı'na ihbar bildiriminde bulunmaları konusunda eğitim verilmesi gerekmektedir (Çağlar, 2016:33-34).

Vatandaşın gayrimenkullerin sahip olduğu emlak vergisi değeri ve gerçek değeri arasındaki farkı bilmediği gibi tapu memurları veya belediye memurları tarafından da bu fark bilinmemektedir. Dolayısıyla kanun koyucunun gayrimenkullerin satış işlemlerinde tapu harcının gerçek alım satım bedelini yansıtmaması gerektiği hükmü öncelikli olarak belediyeler ve tapu daireleri tarafından bilinmesi gerekmektedir. Gayrimenkullerin alım satım işlemlerinin merkezini oluşturan kamu kuruluşlarının bu konuda eğitilmesi ve bunun sonucunda rayiç değer hakkında bilgisi olmayan vatandaşların doğru bir şekilde yönlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü bu konuda bilgisi olmayan kamu kurumları tarafından yanlış yönlendirilen vatandaş cezalı tapu harcı tarhiyatına maruz kalmaktadır (Ozansoy, 2013b).

Yerel yönetim vergi ve harçlarında söz sahibi olan belediyelerde gayrimenkullerin gerçek değeri ve vergi değeri arasındaki farka ilişkin seminerlerin düzenlenmesi ve gerekirse bu konuda belediyelere broşürlerin dağıtılması gerekmektedir. Bununla birlikte belediye memurlarının bilgilendirilmesine karşın kasıtlı olarak vatandaşa verilen gayrimenkulün emlak vergisi değeri nedeniyle belediye memurlarına da cezai yaptırım uygulanmalıdır. Örneğin 488 sayılı DVK vergi ve cezada sorumluluk başlık altında yer alan 24'üncü maddesi gereğince verginin eksik ödenmesi nedeniyle oluşacak cezadan hem vergi mükellefi hem de resmi daireler ya da noterler sorumlu olmaktadır. Buradan hareketle gayrimenkullerin tapuda hak ettiği değerde gösterilmemesi ve buna bağlı olarak vergi gelirinin de olması gerekeni yansıtmamasından dolayı ortaya çıkacak cezai yaptırımdan vergi mükelleflerinin yanında bu duruma kaynak oluşturan kamu kurumlarının da sorumlu olması gerekmektedir.

Diğer yandan 30 Eylül 2017 tarihine kadar gayrimenkullerin satışı sonucunda gerçekleşen tapu işlemleri üzerinden binde 20 oranında tahsil edilen tapu harcı binde 15'e düşürülmüştü. Yüksek tapu harç oranı nedeniyle tapu dairelerinde gerçek değerini yansıtmayan gayrimenkuller her geçen gün artmaktadır. Buna bağlı olarak da cezalı tapu harcı tarhiyatı artış göstermektedir. Söz konusu gayrimenkulün 5 yıl içerisinde tekrar el değiştirdiğinde ise gelir vergisinin de ödenmesi gerekmektedir. Buradan hareketle bahsi geçen cezai yaptırımları engellemesi ve vergi gelirlerinin olması gerekeni yansıtmaması idarenin yüksek tapu harç bedeli tahsil etme düşüncesinden bir an evvel vazgeçmesine

bağlıdır. Bunun için ilk yapılması gereken adım ise, binde 20’den binde 15’e düşürülen tapu harç oranının geçici bir tarihe kadar değil daimi olarak uygulamaya tabi tutulması olacaktır (<https://emlakkulisi.com/tapu-harclari-dustu/521903> Erişim Tarihi:27.08.2017).

3.4. Kentsel Dönüşümde Tapu Harç Meselesi

Kentsel dönüşüm kavramı bozulma ve çökme halinde olan kentsel alanların “ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel” şartlarının restore edilmesi yönünde uygulanan stratejilerin ve faaliyetlerin bütünüdür (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015:739).

Kentsel dönüşüm, kentle ilgili olan problemleri alanlara kalıcı çözümler üretmeyi hedefleyen bir vizyon ve eylemler bütünüdür. Diğer bir ifadeyle kentsel dönüşüm, yitip giden bir iktisadi faaliyetin tekrardan gelişim sürecinin başlatılması ve tıkanık kalan bir toplumsal bir fonksiyonun işler duruma getirilmesi ve çevresel kalite memnuniyetinin oluşturulmasının sağlanması olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm bir bölgenin içerisinde yer alan kentle ilgili “ulaşım bağlantıları, konut stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel” sorunlarla ilgilenen geniş kapsamlı bir kavramdır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:1-2).

Kırsal ve kentsel bölgelerde bulunan taşınmazların niteliklerinde gerçekleşen değişim doğrudan doğruya gayrimenkulün değerini görece olarak etkilemektedir. Buna bağlı olarak bir gayrimenkulün nerede bulunduğu önemi taşınmaz değerlemesi kavramı için çok büyük anlam taşımaktadır. Kent bölgelerinde taşınmazların bulunmuş olduğu yer ve bölgeyle gayrimenkulün nitelikleri dolayısıyla taşınmaz değerinde ve kira ücretlerinde büyük oranda değişiklik söz konusudur. Kentsel dönüşüm projelerinin merkezini “imar planı yapımı” ve gayrimenkullere yüklenen fonksiyona dayalı olarak ortaya çıkan rant kavramı oluşturmaktadır. Dönüşüm projelerinin öncesinde ve sonrasında taşınmazların değerleri arasında oluşan artış yalnızca tarım arazisinin imara açılması ve “konut, ticaret ve sanayi” amaç doğrultusunda kullanımıyla olmayıp; kentsel dönüşüm projeleri sınırları dâhilinde tasfiyesi yapılan taşınmazlar ve idarenin gerçekleştirdikleri “altyapı yatırımları, sosyal ve kültürel donatı” vs. pek çok faktörlerin birleşimi neticesinde meydana gelmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015:737).

Hukuki bir kavram olarak kullanılan kentsel dönüşüm kavramı başta 6306 sayılı Kanun ile birlikte “İmar Kanunu, Gecekondu Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Kültür ve

Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Belediye Kanunu” gibi birçok kanun nezdinde düzenlemelere tabi tutulmuştur. Bahsi geçen kanunlar içerisinde en önemli olanı ise, kentsel dönüşüme ilişkin vergisel teşvikleri barındıran “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”dur (İlgezdi, 2014:2).

Anayasamızın devlete vermiş olduğu sorumluluklardan biri milletin sağlıkla ve güvenle bir çevre koşullarında yaşamını idame etmesini, toplumsal ve iktisadi gelişmeyi oluşturmak adına düzenli kentleşmenin gerçekleşmesini sağlamaktır. Ülkemizdeki yapıların büyük bir kısmının depreme karşı dayanıklılığının olmaması söz konusudur. Bu durum hem toplumsal ve iktisadi açıdan sorunları beraberinde getirmekte hem de devletin mali kaynaklarına büyük masraf oluşturmaktadır. Bu sebeple deprem riskinin varlığının bulunduğu alanların dönüşüme tabi tutularak bu yerleşim yerlerinin tekrardan düzenlenmesi ve buraların daha güvenli bir yere taşınması durumu ortaya çıkmaktadır. Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” nezdinde güvenli bir yerleşim bölgesinin sağlanması, can ve mal kayıplarının önlenmesi ve ekonomik ve toplumsal olarak oluşacak zararların asgari düzeye düşürülmesinin sağlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin hızlı bir şekilde hayata geçirilmesi açısından değerlendirilecek en önemli yöntemlerden biri vergisel teşviklerdir. Buna göre, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte kentsel dönüşüme dair yapılacak faaliyetleri vergiden muaf tutarak dönüşüm çalışmalarının hızlandırılması hedeflenmektedir. Buna göre mezkûr kanunun madde 7/9 fıkrasına göre, “Bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır”.Bu açıdan değerlendirdiğimizde kentsel dönüşüm çerçevesinde yapılan faaliyetler vergi anlamında istisnaya tabi tutulmuştur. 6306 sayılı kanunun 7. maddesinin 9. fıkrasında kentsel dönüşüm kapsamında yapılan işlemlerin, sözleşmelerin, devir ve tescillerin tapu harç uygulamasından istisnadır şeklinde açıklama yapılmıştır. Ancak sözü edilen istisnanın kapsamına dair herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir. Buna karşın 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ve Maliye Bakanlığı tarafından verilen özelgeler ile beraber 6306 sayılı kanunun 7/9 fıkrasında açıklanan vergi muafiyetleri daha geniş kapsamlı irdelenmektedir (Turut, 2017a).

Yasa üzerinde kentsel dönüşüm çerçevesinde tapu harç istisnasına dair net bir hükmün yer almasına karşın bazı tapu daireleri hala harç almaya devam etmektedir. “İstanbul 4. Vergi Mahkemesi” tarafından kentsel dönüşüm çerçevesinde alınan tapu harç uygulamasına dur denilmesine rağmen vergi dairelerinde ise tam tersi bir uygulama söz konusudur. Zira mahkeme kararına uyulmaksızın vergi dairelerinin tapu sicil müdürlüklerine gönderdiği yazıda harcın alınacağına ilişkin ibarenin bulunmasından dolayı tapu harcının alımı devam etmektedir (<http://www.alirizailgezdi.com/?Syf=26&Syz=492155>, Erişim Tarihi:09.06.2017).

2012 tarihinde yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nde soru işaretlerinin devam ettiği bir süreç yaşanmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından dönüşüm sürecinin hız kazanması adına kentsel dönüşüm projelerini yüklenen müteahhitlerin harç ve vergi teşvikine tabi tutulacağı yönünde açıklama getirilmişti. Yukarıdaki maddede yapılan açıklama gereği sözü edilen vergi, harç ve ücretlerin muafiyetleri söz konusudur. Buna karşın kentsel dönüşüm çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müteahhitlere verilen muafiyetler Maliye Bakanlığı’nın koymuş olduğu set ile karşı karşıya kalmaktadır. Maliye Bakanlığı yasa ile sağlanması gereken muafiyetlerin sahada uygulanabilirliğinin sorun teşkil ettiğini ifade etmektedir. Yani, Maliye Bakanlığı kentsel dönüşüm kapsamında inşaa edilen fazla inşaatta harç ve vergileri istemektedir. Ayrıca konutların üçüncü şahıslara satış işlemlerinde KDV avantajı konusunda da sınırlamanın getirilmesi gerekliliği hususuna dikkat çekmektedir. Bununla birlikte Maliye Bakanlığı yeni yapımı gerçekleşen binaları inşaat firmalarının üçüncü şahıslara satışında istisnanın uygulamada yer bulmaması gerektiği görüşüne sahiptir. Dolayısıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm çerçevesinde tapu harç istisnasına ilişkin verilen kararlarda birbirleri arasında tutarsızlık bulunmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kime nasıl ve ne kadar istisnanın uygulanacağı konusu bir muamma olup netlik bulunmamaktadır. Bu tabloda yasa üzerinde açık bir şekilde tanınan haklar uygulama alanında sınırlandırılmaktadır (Turut, 2017a).

492 sayılı Harçlar Kanunu’nun 123 üncü maddesi gereği “ Özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz” şeklinde belirtilmiştir. Bu maddeyi 6306 sayılı yasa çerçevesinde değerlendirdiğimizde hak sahibi maliklerin ve müteahhitlerin yapacakları işlemlerin ve buna bağlı olarak kullanılacak kâğıtların istisnaya tabi tutulması gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm Kanunu nezdinde risk bulunduran yapılar sınıfında yer alan bir gayrimenkule dair mezkûr kanunun kapsamı dâhilinde düzenlenecek

“gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında” inşaat yapım sözleşmelerinin noter, tapu harcı ve damga vergisinin dışında tutularak istisnaya konu olması gerekmektedir. Risk taşıyan yapıların yerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin bir kısmının pay sahibi olan kişilere verilmekte olup bir kısmının da inşaat firmalarına verilmesi söz konusudur. Bağımsız birimlerin pay sahiplerine verilecek bölümlerin devrine ve tesciline ilişkin işlemler vergisel avantajlardan faydalanabilecek fakat riskli yapı üzerinde pay sahibi olan bir kişinin payına düşen kadarını bir başka şahsa satışı söz konusu ise bu işlem istisnaya tabi tutulmayacaktır (Diliçıkık, 2016b).

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 10 sayılı özelge gereğince “riskli yapının yıkılarak taşınmaz üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin hak sahipleri dışında kalan üçüncü kişilere satışı nedeniyle, üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen sözleşmelere damga vergisi, tapuda yapılacak işlemlere harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır”.Fakat 6306 sayılı Kanun’a İlişkin Yönetmelik uyarınca madde 16/9-ç bendine göre uygulama alanında yer alan yapıları malik sıfatıyla binaların ilk satış, devir ve tescil işlemlerinin vergisel açıdan ve harç uygulamasından istisnaya tabi olacağı açıklanmıştır (Turut, 2017a).

Kentsel dönüşüm çerçevesinde tapu harçları istisnası konusunda Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında mutabakat sağlanamaması nedeniyle Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Ali Güvenç Kiraz tarafından “İstanbul 2. Vergi Mahkemesinde” açılmış olan davada iddia edilen sav 6306 sayılı kanun kapsamında müteahhitlerin inşa ettikleri yapılarda yapılan ilk satışlar için tapu harcının istisna olması gerekliliği üzerineydi. Mahkeme tarafından bu açıklama için verilen karar ise aşağıdaki gibidir.

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca devir ve tescillerin ise tapu harcından müstesna olduğu buna göre anılan kanun uyarınca yapılan kentsel yenileme uygulamalarının belirtilen istisnadan yararlanacağı sonucuna varılmıştır”.

Yukarıdaki mahkeme kararından yola çıkarak vergi mükelleflerinin talebi üzerine vergi idaresi tarafından yayınlanan özelgelerin kimisi kentsel dönüşüm kapsamında tapu harcı istisnasının uygulanması yönünde karar verir iken kimisi de tapu harç istisnasının imkân bulunmadığına ilişkin karar vermektedir (Kiraz, A.G.2016).

Vergi idaresi tarafından yayınlanan özeldeleri incelediğimizde 6306 sayılı Kanun nezdinde tanınan muafiyetlerin daraltılarak yorumlandığı görölmektedir. Buna göre,

6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazın maliklerinin binanın yıkılarak yeni yapının inşa edilmesi halinde gerçekleşen işlemler tapu harcından istisna edilecektir.

“Kat karşılığı inşaat ve satış vaadi” sözleşmesi kapsamında bulunan “tapu sicilinde sözleşmenin şerhi” ve bu sözleşme çerçevesinde müteahhit tarafından yapılan temlik işlemleri tapu harcından istisnaya tabi tutulacaktır. Buna karşın taşınmaz maliklerinin ya da müteahhidin bağımsız bölümleri üçüncü şahıslara satışı istisna dışında bırakılmıştır. Ayrıca müteahhit tarafından sahip olunan dairelerin üçüncü şahıslara satışına dayanan “gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve müteahhit ile taşeron arasındaki taşeronluk sözleşmesi” gibi işlemlerden doğan vergisel ve harç üzerine ortaya çıkan sorumluluklar istisnaya tabi olmamaktadır (GYODER, İNDER& KONUTDER, 2015).

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin kapsamında müteahhit ve arsanın sahibi arasında gerçekleştirilen devir işlemlerinde tapu harç meselesinde idare ve 6306 sayılı Kanun hemfikir uygulamaya sahiptir. Fakat 6306 sayılı Kanun kapsamı dâhilinde değerlendirilen taşınmazlar kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği meydana gelen bağımsız birimlerin ister arsa sahibinin isterse müteahhidin aracılığıyla üçüncü şahıslara satışı durumunda tapu harcının istisnaya tabi olup olmayacağı konusu muallâktadır. Bununla birlikte Vergi idaresinin vermiş olduğu pek çok özeldede de bağımsız birimlerin üçüncü şahıslara satışı istisnasının uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Öte yandan arsanın sahiplerine ve müteahhitlere kalan bağımsız birimlerinde gerçekleşen cins değişikliği işlemleri 6306 sayılı Kanun kapsamında istisnaya tabi olmaktadır. Aynı şekilde vergi idaresinin vermiş olduğu bir özeldede “riskli yapı şerhi” olan taşınmazın yıkılması sonrasında yerine yapılan “12 adet bağımsız bölümün” tapu üzerinde yapılan cins değişikliği işlemlerinin tapu harcı istisnasına tabi olacağına dair açıklama yapılmıştır (Turut, 2017a).

3.4.1. Çözüm Önerileri

31.05.2012 tarihi ile yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’da kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilen vergi,

harç ve diğer ücretlerdeki istisnalar net bir şekilde açıklanmaktadır. Bununla birlikte 6306 sayılı Kanun'a ilişkin Uygulama Yönetmeliği 16'ncı maddesinin 9'uncu fıkrasında kentsel dönüşüm çerçevesinde değerlendirilen vergi, harç ve ücretlere dair istisnaların kapsamı ve kimlere yönelik olduğu hakkında bilgileri açık bir şekilde belirtilmiştir. Buna rağmen kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde ortaya çıkan vergisel teşviklerde 6306 sayılı Kanun hükümleri ve bu hükümlere yönelik GİB tarafından verilen özelgeler arasında mutabakat sağlanamayan durumlar bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüme tabi tutulan yeni değerlerin hak sahibinin dışında üçüncü kişilere satılması sonucunda vergi idaresi tarafından tapu dairelerine gönderilen yazı kapsamında tapu ve kadastro harcının ilgili kişiden tahsil edilmesi gerektiği açıklanmaktadır. Tapu ve kadastro harcının tarh ve tahakkuk işleminden tapu daireleri sorumludur. Dolayısıyla tapu dairesi yetki alanına giren bu konunun GİB tarafından verilen özelgeler çerçevesinde uygulama alanında kabul görmesi tartışmaya açıktır. İdari görüş olarak bilinen özelge (mukteza) idari bir işlem niteliğinde olmaması nedeniyle tapu dairelerinin bu konuda yürürlükte bulunan 6306 sayılı Kanun ve bu Kanuna ilişkin Yönetmelik çerçevesinde hareket etmesi gerekmektedir (Gergerlioğlu, 2017:107).

6306 sayılı Kanun'un çerçevesinde değerlendirilen riskli yapı tespit sürecinin kat malikleri ya da hak sahipleri tarafından yürütülmesi gerekmektedir. Ancak genelde bu süreç müteahhitler tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple tespit edilen riskli yapıların genelde rant getirisi yüksek bölgeler içerisinde seçildiği görülmektedir.

Öte yandan riskli yapıların tespit aşamasında söz konusu binaların yıkılmasına dönük zorlayıcı nitelikte düzenlemelerin varlığı söz konusudur. Yasalar tarafından kentsel dönüşüme tabi tutulacak yapının güçlendirilmesi seçeneği göz ardı edilmektedir.

Dönüşüm sürecini başlatan riskli yapının yıkım işlemleri için 6306 sayılı Kanun hükümlerince kat maliklerinin 2/3 oranı ile çoğunluk sağlaması şartı bulunmaktadır. Riskli yapının güçlendirilmesi için ise KMK hükümleri doğrultusunda 4/5 oran şartı aranmaktadır. Bununla birlikte güçlendirme işlemlerinin sona ermesi ve güçlendirme ruhsatının alınması için uygulamada pek de mümkün olmayan 60 gün şeklinde bir zaman süreci verilmektedir.

2013 yılında çıkarılan Riskli Binaların Tespit Edilmesi Hakkında Esaslar çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerde neredeyse bütün yapılar riskli çıkmaktadır. Buna göre, 6306 sayılı Kanun bütün yapıların yıkılmak suretiyle tekrardan inşaa edilmesine göre

düzenlenmiştir. Bu doğrultuda güçlendirmeye tabi tutulması mümkün olan yapılar dahi yıkılmaktadır. Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun artık mülkiyet hakkı, konut hakkı gibi değerlere hizmet eden bir düzenleme olmaktan çok inşaat sektörünün canlanmasına yardımcı olan bir düzenleme niteliğindedir. Buradan hareketle 6306 sayılı Kanun ve bu Kanun'a ilişkin çıkarılan yönetmelikte riskli yapıların tespit edilmesinde teknik analizler ve yöntemler ya da bu süreçte riskli alanların kimler tarafından ilan edileceğine dair bilgilerin net bir şekilde açıklanması gerekmektedir. Ayrıca güçlendirilmesi mümkün olan yapıların direkt olarak yıkılmasına ilişkin cezai yaptırım müessesinin kurulması sağlanmalıdır. Bunun sonucunda riskli yapı tespitinde ve buna bağlı olarak uygulanacak tapu harcı istisnalarında sayısal olarak bir azalma görülecektir. Sonuç olarak kentsel dönüşüm projelerinin amacını su istimal eden taraflar nedeniyle tapu harç muafiyetlerinin alanını daraltan vergi idaresinin işlem sayısında görülen azalmadan dolayı vergisel teşviklere karşı daha duyarlı yaklaşması sağlanabilinecektir (Ersan vd., 2017:40-49).

Kentsel Dönüşüm Kanunu bazı kişiler nedeniyle farklı niyetlerle amacından saptırılmaya çalışılsa da bu kanunun temel amacı can güvenliğini sağlamak olmalıdır. Buna göre idare tarafından bu amacı baltalayacak ya da geciktirecek uygulamaların ortadan kaldırılması gerekmektedir. Afet riski bulunduran alanların dönüşüme tutularak yenilenmesi amacına hizmet eden işlemler için vergi gelirlerini artırma kaygısının arka plana atılması gerekli olmaktadır. Vergi idaresi tarafından yasada yer alan tapu harcı istisnasının bazı işlemler için engelleyici ve daraltıcı nitelikte sergilediği tutumunun terk edilmesi ve uygulama alanında tapu harç istisnası ile ilgili ikilem yaratan durumlara açıklık getirecek tebliğ bazında açıklamaların yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte 6306 sayılı Kanun'da dönüşüme ilişkin yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tescillerin 492 sayılı Harçlar Kanunu 38. maddesi gereğince alınan noter harçları ve aynı kanunun 57. maddesi uyarınca toplanan tapu ve kadastro harçları istisnaya tabi tutulmuştur. Ancak mezkûr kanunda tapu harç istisnasının kapsamı hakkında bir açıklama bulunmamaktadır. Uygulama alanında soru işareti yaratan bu boşluğun bakanlık tarafından bir an önce giderilmesi gerekmektedir. (Turut, 2017a).

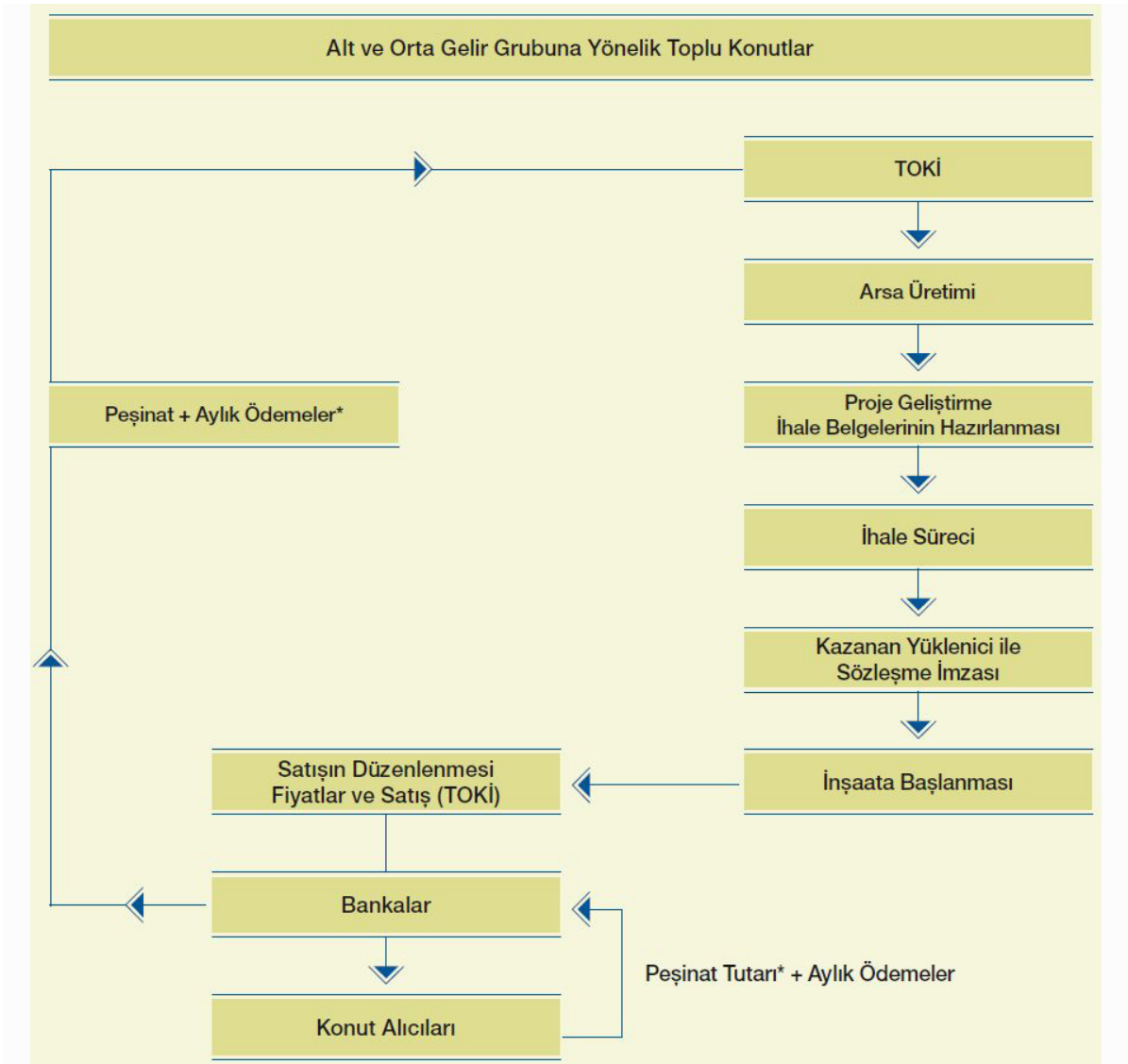
3.5. TOKİ Evleri ve Tapu Harç Meselesi

Ülkemizde 1980'li yıllara kadar artış gösteren konut sorununa herhangi bir çözüm bulunamamış ve kırsal alanlardan kent alanlarına doğru artış gösteren göçlerin neticesinde

konut sorunuyla baş edilemez duruma gelinmiştir. Bahsi geçen dönem itibariyle var olan konut üretimi konut ihtiyacını giderecek seviyede olmadığı için insanlar bireysel konut üretimi yapmak zorunda kalmıştır. Bunun sonucu olarak gecekondü dediğimiz yapı izninin olmadığı bir-iki odalı barınakların çoğalmıştır. Bu tablo karşısında devlet konut sorununa bir çare bulmak ve inşaat sektörünün içerisinde bulunduğu durumdan sıyrılması için“1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” kurmuştur. “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile de özerk “Toplu Konut Fonu”” oluşturularak sürekli ve yeterli gelir kaynağı sağlanmıştır (Özlük, 2015:79).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı olarak bilinen TOKİ, dar ve orta seviyede bulunan gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanması yani sosyal konut üretimine hizmet eden devlet tarafından kurulan bir kamu kurumu olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım doğrultusunda TOKİ’nin amacı ülkemizde konut üretimi sektörüne hizmet ederek hızla artış gösteren konut talebinin bir plan ve projeye dayanarak karşılanmasını sağlamaya yönelik çalışmalar üretmektir (Yılmaz, 2016:34).

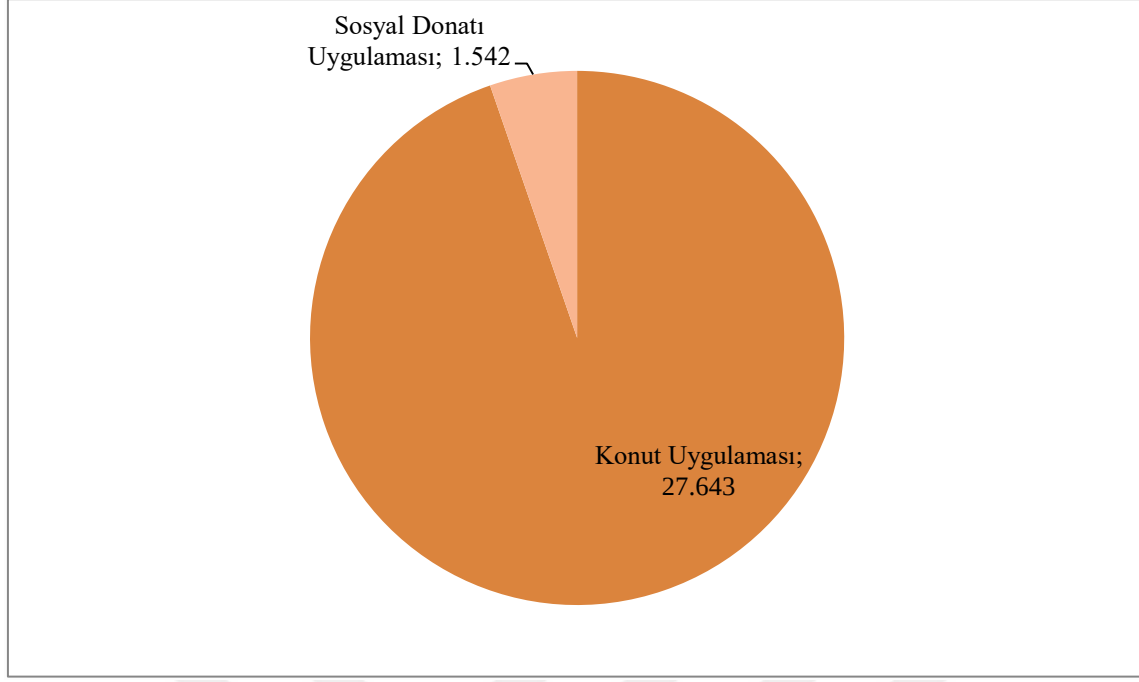
TOKİ ve alt gelir grubu konut alıcıları arasında geçen süreç aşağıdaki şekilde şematik olarak ifade edilmiştir.



Kaynak: Okşak, 2011:110.

Şekil 3.1. Gelir Seviyesi Düşük Olan Hane Halkı İçin TOKİ Konut Uygulama Süreci

Ayrıca TOKİ Konut Üretim Raporu incelendiğinde TOKİ'nin Konut uygulamalarının yanında Sosyal Donatı uygulamaları çalışmalarının olduğu da görülecektir. Buna göre TOKİ dar ve orta gelir grubu için üretilen konutların yanında “Okul, Üniversite, Spor Salonu, Yurt Pansiyon, Hastane, Sağlık Ocağı, Ticaret Merkezi, Kütüphane, Cami, Kamu Hizmet Binası, Stadyum” gibi pek çok Sosyal Donatı üretiminde bulunmuştur. Aşağıdaki grafik 01.01.2017-12.07.2017 tarihleri arasında TOKİ toplamda Konut Uygulamasını ve toplamda Sosyal Donatı Uygulamasını göstermektedir (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2017).



Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yayınladığı TOKİ Konut Üretim Raporu kullanılarak grafik, tarafımdan oluşturulmuştur.

Grafik 3.1.01.01.2017-12.07.2017 Tarihleri Arasında TOKİ Toplam Konut ve Sosyal Donatı Uygulamaları

- ✓ 2985 sayılı Kanun'un 8. maddesine göre, TOKİ konumuz çerçevesinde yer alan görevleri aşağıdaki gibidir:
- ✓ “Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tesbit etmek
- ✓ Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- ✓ Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
- ✓ Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- ✓ Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek” şeklinde görevleri bulunmaktadır (Toplu Konut Kanunu, md.8).

TOKİ'nin konut satış işlemleri peşin olarak ve vadeli olarak olmak üzere iki yöntem kullanılarak yapılmaktadır. Ancak konutlarını vadeli olarak satın almak isteyen vatandaşlar mantık dışı kalan uygulamalara tabi tutulmaktadır. Buna göre sistem üzerinde evin borcu tamamen bitmeden gayrimenkulün tapusu vatandaşa teslim edilmemektedir. Buna karşın inşaatı tamamlanan ev için dönüp vatandaşa senin evinin inşası bitti bu sebeple emlak vergisini ödemen gerekiyor denilmektedir. Bina Vergisi 3 üncü madde gereğince “Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder” şeklinde hüküm bulunmaktadır. Bu maddeden yola çıkarak inşaatı tamamlanan evin tapu üzerinde TOKİ'ye ait olmasından dolayı emlak vergisinin mükellefinin de TOKİ olması gerekmektedir. Ancak mevzuata aykırı bir şekilde ve mantığı olmayan bir uygulama ile evin tapusu TOKİ üzerinde olsa dahi inşası tamamlanan binanın emlak vergisini ve ayrıca “sigorta bedelini” de vatandaşa ödettirilmektedir. Vadeli olarak TOKİ'den ev alanlara uygulanan bu yanlış uygulama Maliye Bakanlığı görüşü ile de ters düşmektedir. Zira bakanlığın yayınladığı bir özalgede emlak vergisi mükellefinin tapunun teslim edilinceye kadar, binanın inşaatını yapan ve tapuda malik olarak gözükken işletmenin olduğunu açıklamıştır. Alıcı olan tarafın emlak vergisinin yükümlülüğü, kendilerine tapunun verilmiş olduğu tarihi takip eden yıldan itibaren başlamaktadır. Bu konuda mevzuatta geçen hükme artı olarak Maliye'nin görüşü de aynı orantıda olduğu ortadadır. Buna rağmen piyasada görülen ise, yetkili mercii konumunda yer alan Maliye'nin dahi önünde yer alarak TOKİ'nin farklı muamelesine tabi binaların varlığının olduğu bir uygulama söz konusudur.

Bununla birlikte bir diğer ilginç durum ise TOKİ teslim etmediği tapu için vatandaştan bir de Katma Değer Vergisini istemektedir. TMK 705. madde gereğince “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur” şeklinde yapılan açıklama ile gayrimenkullerin satış işlemlerinde vergiyi doğuran olayın taşınmazın tapuda tescili ile oluşacağı belirtilmektedir. Dolayısıyla tapu kayıtlarında TOKİ'nin üzerinde olan taşınmazın Emlak Vergisi ve Katma Değer Vergisi yükümlülüğünü vatandaşın üstlenmesi mantığa, kanuna ve nizamaya uymayan bir uygulamadır (Kızılot, 2005a).

- ✓ TOKİ'den uzun vadeli olarak örnek olarak “96 ay” vadeli konut alan kişilere farklı uygulamaları bulunmaktadır. Yukarıda sözel olarak oluru olmayan TOKİ'nin uygulamalarını madde halinde belirtmek gerekirse (Kızılot, 2005b);
- ✓ Tapusunu teslim etmediği konut için vatandaştan Emlak Vergisi peşinen tahsil edilmektedir.

- ✓ Tapusunu teslim etmediği konut için vatandaştan Katma Değer Vergisini istemektedir.

Satışı yapılan konutun tapusunun ileri bir tarih içinde teslim edilecek olması durumunda binanın malikinin binayı satan kişi ya da kurum olmasından dolayı bahsi geçen binanın emlak vergisi yükümlüsü de satışı yapan kişi ya da kurum olacaktır. Alım satıma konu olan binaların kullanım ve tasarruf hakkının alıcıya verildiği takdirde emlak vergisinin mükellefiyeti, kendilerine tapunun verilmiş olduğu tarihi izleyen “bütçe” yılı itibari ile başlaması söz konusudur (Mandal, 2005:1).

TOKİ’nin üstlenmiş olduğu projeler garantör kimliğini taşıması yani yapılan inşaatın taahhüt edilen zamanda bitirmesine yönelik konut çalışmaları birçok sorun teşkil etmektedir. Bu sorunları konumuz gereği vergisel açıdan değerlendirdiğimizde pek çok vatandaşımız TOKİ’den almış oldukları evlerden emlak vergisi nedeniyle mağdur olmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndan konut alan vatandaşlar borçlarının tamamını ödemediği takdirde evlerinin tapusuna sahip olamamaktadırlar. Tapu üzerinde kayıtlı olmayan evler nedeniyle hukuken gayrimenkulün maliki sıfatında yer almamaktadırlar. Vatandaş evin tapusunu üzerine alamasa da inşaatı tamamlanan konutta oturabiliyor ya da kiraya verebiliyor durumdadır. Sonrasında konutları satmış olduğu vatandaşa dönüp sizlere verdiğimiz evlerin şu tutarda emlak vergisi ve “taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı” bulunmakta şeklinde açıklama yapılmaktadır. Sözünü ettiğimiz masrafların meblağını bize ödemeniz gerekiyor denilmektedir. Dolayısıyla bahsi geçen vergi ve “katkı payını” konutları satmış olduğu vatandaşlardan tahsil etmektedir. Fakat TOKİ vermiş olduğu evlerin tapusunu hemen verseydi pek çok vatandaş emlak vergisini ve katkı payını ödemek zorunda kalmayacaktı. Zira emlak vergisi kanununun 8 inci maddesi gereğince

- ✓ Hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler
- ✓ Emekliler
- ✓ Gaziler
- ✓ Engelliler
- ✓ Şehitler dul ve yetimlerinin

Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olanların Emlak Vergisi oranını Bakanlar Kurulu tarafından sifıra kadar indirebilmektedir.

Dolayısıyla bu madde kapsamında değerlendirildiğimizde TOKİ'den ev alan emeklilerin, ev hanımların, işsizlerin ve engellilerin evlerin tapusunu neden sonra almış oldukları için boş yere emlak vergisini ödemektedir. Bununla birlikte “38 No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği” gereğince TOKİ'den ev alan vatandaş (yukarıdaki maddede sayılan kişiler de) evini kiralamasının yanında kendisi de farklı bir konutta kirada oturuyorsa emlak vergisini ve katkı payını ödememesi gerekirken yapılan ihmalden ötürü ödemek mecburiyetinde kalmaktadır. (Kızılot, 2012b).

3.5.1. Çözüm Önerileri

TOKİ'den vadeli olarak satın alınan ve tapusu ileri bir tarihte verilecek olan evlerin sahibi, evin satışını yapan olduğundan, bu evlerin emlak vergisi mükellefi de satış işlemi gerçekleştiren TOKİ olması gerekmektedir. Ancak TOKİ'nin uygulama alanına baktığımızda tapusu teslim edilmeyen evler için emlak vergisi evi satın alan vatandaşlara ödetilmektedir. Söz konusu bu yanlış uygulamanın önüne geçmek için ipoteye dayalı konut finansman sisteminin TOKİ uygulama alanının içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Yani, TOKİ'nin vadeli olarak teslim edilen konuttan alacağı için ilgili gayrimenkule ipotek koyması ya da başka bir güvence sistemi ile teslim edilen konutların tapuları alıcılarına teslim edilmesi gerekmektedir.

Bir diğer çözüm yolu ise, Bina Vergisi'nin 3. maddesinde konu ile ilgili bir düzenleme yapılabilir. Bina Vergisi, mükellef başlıklı 3'üncü maddesinde “Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder” şeklinde hükmedilmiştir. Dolayısıyla tapusunu teslim etmediği halde emlak vergisini alıcıdan peşin olarak tahsil eden TOKİ'nin bu uygulaması ile söz konusu madde arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Buradan hareketle söz konusu bu uygulamayı açıklığa kavuşturabilmek adına yukarıda açıklanan maddede bu konuya ilişkin düzenlemenin yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte mutabakat sağlanamayan ve birçok vatandaşın mağdur olmasına sebep olan bu uygulamaya dur demek ya da açıklık getirmek için ilgili konuya ilişkin bir tebliğ ile açıklama yapılması gerekmektedir (Kızılot, 2012b).

TOKİ'nin vadeli ev alan vatandaşlara uygulamış olduğu bu durum TMK 705. madde, Bina Vergisi 3. madde ve Maliye'nin muhtelif zamanlarda konuyla ilgili bildirdiği görüşler yok sayılmak suretiyle uygulanmaya devam etmektedir. Piyasada TOKİ'nin faaliyetlerini uygulamaya devam etmesinin en önemli sebebi ise, denetimden muaf tutulmasıdır. Piyasada TOKİ konutlarına ait hem vergisel hem de yapısal anlamda pek çok sorun bulunurken ve bu sorunlar herkes tarafından bilinirken TOKİ'nin diğer kamu kuruluşları gibi denetime tabi tutulmaması birçok yanlış uygulamaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. TOKİ konutları için etkin bir denetim mekanizmasının oluşturulması sonucunda tapusu verilmeyen konutlardan peşin olarak tahsil edilen emlak vergisi uygulamasının önüne geçilebilmektedir (Yılmaz, 2016:39).

TOKİ'den genelde düşük gelir grubu konut satın almaktadır. Bu sabit gelirli kesimden hukuka ve nizama uymayan bir şekilde bir de emlak vergisi alınmaktadır. Bu uygulama Maliye'nin de dikkatinde yer almakta ve Maliye tarafından da eleştirilmektedir. Bu sebeple TOKİ'nin bu usulsüz uygulamaları için ayrı bir denetim mekanizmasının kurulması gerekmektedir. TOKİ konutlarının usulsüz uygulamaları için kurulacak olan denetim sisteminin bir de yaptırım müessesesi ile pekiştirilmesi gereklidir. Yani, TOKİ tarafından teslim edilen konutlarda mantığa uymayan uygulamalar için TOKİ'nin yasalara uymasını sağlayacak bir gücün ya da müessesenin kurulması gerekmektedir. Bahsi geçen müessesenin TOKİ uygulamalarını kapsayan bir tebliğ ya da konuyla ilgili herhangi bir açıklama ile desteklenmesi sağlanmalıdır. Bu sayede kamu ve özel ayrımı yapılmaksızın bütün yapılar denetime ve incelemeye tabi tutulmuş olacaktır (Öztürk, 2016:26).

4. TARTIŞMA VE SONUÇ

Gayrimenkuller, insanoğlunun en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmadan başlayarak ülke ekonomilerine şekil ve gösteriş veren ve birçok alt sektörlere istihdam sağlayarak ülkeler arası rekabet üstünlüğüne yardımcı olan mal ve haklardır. Gayrimenkuller, dünya ekonomisinde önemini kaybetmeyen bir yatırım aracı niteliğinde olup ekonomilerde var olan diğer sektörlerle hizmet eden bir ağ özelliğindedir. Ülkeler ekonomisinde uzun vadede önemli bir yatırım aracı olarak bilinen gayrimenkuller, ekonomiler içerisinde var olan yöntemlerden biri olan sürdürülebilir kalkınmayı destekleyici iktisadi öğelerden biridir. Bu açıdan bakıldığında gayrimenkul sektörünün şekillenmesi demek piyasa içerisinde yer alan pek çok değer bu şekle göre değişmesi anlamına gelmektedir. Gayrimenkullerin ekonomilerde artış gösteren önemine orantılı olarak gayrimenkuller üzerinden alınan vergi ve harçların önemi de bu doğrultuda artış göstermektedir. Ancak ülkemizde gayrimenkullerin vergilendirilmesine ilişkin sorun teşkil eden pek çok uygulamanın varlığı söz konusudur.

Ülkemizde taşınmazlara dair özyapısal özellikleri ve istatistikî verilerinin analiz edilmesi neticesinde gerçek değerlerinin tespit edilmesini ifade eden taşınmazların değerlendirme sürecinin başlangıç noktasından sonuna kadar pek çok konuda olması gerekenin olmadığı durumlar mevcuttur. Taşınmazların değerlendirme sürecindeki sorunları besleyen temel unsur ise gayrimenkulleri ilgilendiren vergi mevzuatlarının sağlam bir yapı üzerine oturtulmamasıdır.

Taşınmazların değerlendirme işlemleri emlak vergisi, gelir vergisi ve tapu harç işlemleri için önem arz etmektedir. Ülkemizdeki gayrimenkullerin vergileme işlemlerinde sorun teşkil eden ana başlık emlak vergisi, gelir vergisi ve tapu harç işlemlerini kapsayan mevzuatlar olup, sorunları oluşturan alt başlıklar ise mevzuattan kaynaklanan sızıntıların oluşturduğu faktörler olarak sayılabilmektedir. Bu alt başlıklardan en önemlisi emlak vergisi matrahını oluşturan taşınmaz (bina, arsa ve arazi) değerlerinin piyasa değerlerinden çok uzak bir noktada olmasıdır. Taşınmazların değerlendirme sürecinde yetkili olan idarelerin kaçırmış olduğu nokta gayrimenkulün değerlendirme işleminin yapılmasının temel amacının taşınmazın vergi değerinin takdir edilmesi olmayıp taşınmazın rayiç değerinin tespit edilmesi olmasıdır.

Öte yandan ülkemizde taşınmazların değerlemesi konusu üzerinde söz sahibi olan kurumların fazlalığı ve dağınık bir yapıda bulunması dikkati çekmektedir. Bu kurumlar mevzuattan kaynaklanan sızıntıdan yararlanarak da taşınmaz değerlemesinde birbirini tutmayan uygulamalar ve iletişim kopukluğu nedeniyle birbirinden bağımsız kararlar almaktadır.

Taşınmazların değerlemesinde yetkili olan birçok kurumun olması ve bunların dağınık bir yapıda ilerlemesi nedeniyle gayrimenkullerin değerlendirilme sürecinde yaşanan sorunlar da aynı pencere altında toplanmamakta ayrı konular altında varlığını sürdürmektedir. Buna göre tüm bu karışık düzen içerisinde taşınmazın değerlemesine ilişkin bilgisi olmayan vatandaş taşınmazlarının vergi ve harç ödemesinde sıkışıp kalmaktadır.

Cezalı emlak vergisi ödememek için sadece söylenileni yapan vatandaş ve yıllar sonra cezalı tapu harcına maruz kalan yine vatandaş... Bu cümlede geçen yıllar sonra ifadesinin altında belediye rayiç bedeli üzerinden tapuda gösterilen taşınmaz nedeniyle vatandaşa uygulanan cezalı tapu harcı tarhiyatı yer almaktadır. Yine yıllar sonra ifadesi GVK Mükerrer madde 80'de bahsedilen gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl içerisinde elden çıkarılması sonucunda değer artış kazancında oluşacak vergi cezasını anlatmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkullerin vergilendirilmesinde yaşanan sorunlardan dikkati çeken diğer bir başlık ise kentsel dönüşüme tabi tutulacak riskli yapılar için kentsel dönüşüm çerçevesinde değerlendirilen vergi, harç ve ücretlere dair istisnaların kapsamı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da açıklanmıştır. Dönüşüme tabi tutulacak riskli yapılara uygulanacak istisnalar için söz konusu Kanun ile Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan özelemler arasında mutabakat sağlanamamaktadır. Bu durum ise uygulama alanında kime ne kadar istisna uygulanacağı konusunda ikilem yaratmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkullerin vergilendirilmesinde yaşanan sorunlardan bir diğeri ise TOKİ aracılığıyla vadeli olarak konut almak isteyen vatandaşlara evin borcu bitmeden gayrimenkulün tapusu teslim edilmemektedir. Buna karşın tapusu verilmeyen konutlar için emlak vergisi peşin olarak tahsil edilmektedir. Bu yanlış uygulama TMK 705'inci maddesi, Bina Vergisi 3'üncü maddesi ve Maliye'nin konuyla ilgili bildirdiği görüşler ile farklılık göstermesine karşın uygulanmaya devam etmektedir. Bu uygulama ile birlikte tapusu

verilmeyen konutlar için emlak vergisi yükümlülüğü kendisine ait olmamasına rağmen bu sorumluluğu yüklenen vatandaşın günümüze kadar devreden bir mağduriyeti ortaya çıkmaktadır.

Görüldüğü üzere ülkemizde gayrimenkullerin vergilendirilmesinde farklı alanlarda ve farklı konularda pek çok sorun yer almaktadır. Yaşanan bu sorunların en önemli ana başlığını mevzuattan kaynaklanan sorunlar oluşturmaktadır. Türkiye’de taşınmazlara dair hali hazırda bulunan düzenlemelerin varlığında taşınmaz değerlendirme kavramı ile ilgili yaşanan pek çok sorunlar taşınmazlar üzerinden alınan vergilerin ve harçların verimliliğinin ve etkinliğinin azalmasına aynı zamanda vergilendirmede adalet ilkesinin sarsılmasına neden olmaktadır. Bu sebeple taşınmazların değerlemesini kapsayan mevzuatlarda yapılacak olan düzenlemeler gayrimenkulleri ilgilendiren vergilerin doğru bir şekilde toplanmasına ve her bir gayrimenkulün hak ettiği değeri yansıtmaya yardımcı olacaktır. Bununla birlikte gayrimenkullerin değerlendirme alanının vergilendirme için öneminin anlaşılması ve her geçen gün birincil yatırım aracı konumuna gelen gayrimenkullerin değerinin ciddiye alınması gerekmektedir. Bu sebeple taşınmaz değerlendirme alanında kendini geliştirmiş kişilerin uzman bilgilerine gayrimenkullerin teslim edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan kentsel dönüşüme tabi tutulan riskli yapılara uygulanması gereken istisnalar için soru işareti oluşturan durumlara açıklık getirecek tebliğ bazında açıklamaların yapılması gerekmektedir. Ayrıca dönüşüm çalışmalarının asıl amacının can ve mal güvenliğini sağlamak olduğunun unutulmaması ve bu doğrultuda adımların atılması gerekmektedir.

TOKİ tarafından hiçbir dayanağı olmayan emlak vergisine ilişkin yanlış uygulamalarının önüne geçmek için ipotēge dayalı konut finansman sisteminin TOKİ konutları için de geliştirilmesi ve uygulanması gerekmektedir. Bununla birlikte TOKİ konutları için ayrı bir denetim mekanizmasının kurulması gerekmektedir. Yani, TOKİ’nin diğer kamu kurumları gibi yapmış olduğu çalışmalar nedeniyle denetime ve incelemeye tabi tutulması TOKİ tarafından teslim edilen konutlarda mantığa uymayan uygulamaların azalmasını sağlayacak bir önlem niteliğinde olacaktır.

5. KAYNAKLAR

- 117 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği, 14/04/2012 Tarih ve 28264 Sayılı Resmi Gazete.
- 128 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği, 31/01/1981 Tarih ve 17237 Sayılı Resmi Gazete.
- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 27/7/1970 Tarih ve 13576 Sayılı Resmi Gazete.
- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 31/12/1960 Tarih ve 10700 Sayılı Resmi Gazete.
- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, 4/1/1961 Tarih ve 10703-10705 Sayılı Resmi Gazete.
- 25 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği, 24/02/1987 Tarih ve 19382 Sayılı Resmi Gazete.
- 296 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği, 27/12/2016 Tarih ve 29931 Sayılı Resmi Gazete.
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 2/3/1984 Tarih 18344 Sayılı Resmi Gazete.
- 30 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 29/01/1997 Tarih ve 22892 Sayılı Resmi Gazete.
- 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, 25/10/1984 Tarih ve 18563 Sayılı Resmi Gazete.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu, 3/5/1985 Tarih ve 18749 Sayılı Resmi Gazete.
- 43 Seri No.lu Damga Vergisi Genel Tebliği, 4/2/2005 Tarih ve 25717 Sayılı Resmi Gazete.
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 22/11/2001 Tarih ve 24607 Sayılı Resmi Gazete.
- 48 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği, 13/09/2005 Tarih ve 25935 Sayılı Resmi Gazete.
- 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu, 1/7/1964 Tarih ve 11751 Sayılı Resmi Gazete.
- 492 Sayılı Harçlar Kanunu, 2/7/1964 Tarih ve 11756 Sayılı Resmi Gazete.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 3/7/2005 Tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazete.
- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 13/6/2006 Tarih ve 26205 Sayılı Resmi Gazete.
- 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 11/1/2011 Tarih ve 27836 Sayılı Resmi Gazete.

- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 23/6/1965 Tarih ve 12038 Sayılı Resmi Gazete.
- 6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 15/05/2014 Tarih ve 29001 Sayılı Resmi Gazete.
- Acardağ, A. (2008, 21 Temmuz). Vergiyi Doğuran Olay. *Lüleburgaz Hürfikir Gazetesi*, Erişim adresi: http://www.muhasabenet.net/makale_aytac_acardag_vergiyi%20doguran%20olay.html
- Açıkel, Ö. (2007). *Gayrimenkul Geliştirmenin Kentsel Yapı Üzerindeki Etkileri, “Profilo Alışveriş Merkezi Örneği”*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Adıbelli, S. (2006). *Türkiye’de İkinci Kadastro Tasarımı*. Yüksek lisans tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ağın, E. (2009). *Dernek, Vakıf ve İktisadi Kamu Kuruluşlarının Vergilendirilmesi*. Yüksek lisans tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Akarca, A. ve Şafak, M. (2015). Gayrimenkullerle Hakların Kiralanmasında KDV. *Dünya Gazetesi*, Erişim adresi: <https://www.dunya.com/kose-yazisi/gayrimenkullerle-haklarin-kiralanmasinda-kdv/23003>
- Akkaya, M. (2007). Gayrimenkul Sermaye İradında İndirilecek Giderlerin Tespitinde Özellik Arz Eden Hususlar. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 221, 1.
- Akmaz, K. (2010). Gelir Vergisi Matrahının Tespitinde Zarar Mahsubu Kısıtlaması. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 207, 6.
- Aktan, C. C. (2002). Gelir Dağılımında Adaletsizlik ve Yoksulluk Sorunu İle Mücadelede Vergi Tarifesinin Belirlenmesi: Artan Oranlı mı, Yoksa Düz Oranlı Vergiler mi? *Yoksullukla Mücadele Stratejileri*, Ankara: Hak-İş Konfederasyonu Yayını, 2002, 1.
- Alan, M. (2009). *İntifa Hakkı ve Akaryakıt Sektöründe İntifa-Rekabet İlişkisi*. Yüksek lisans tezi, Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Aldemir, C. (2013, 7 Ekim). TOKİ’de Sorunlar Bitmiyor. *Sözcü Gazetesi*. Erişim adresi: <http://www.sozcu.com.tr/2013/gunun-icinden/tokide-sorunlar-bitmiyor-385007/>
- Aliefedioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi

- Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, . 39(8), 737-739.
- Alkan, M. (2010). *Türk Vergi Hukukunda Emlak Vergisi Matrahının İncelenmesi ve Değerlenmesi*. Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Anadolu, Z. (2015). Kira Sözleşmelerinde Damga Vergisi Sorunsalı. *E-Yaklaşım Dergisi*, .268, 1.
- Apak, S. (2012). Gayrimenkul Satış Kazanç İstisnası Yanında Yenileme Fonundan Yararlanabilme Olasılığının İncelenmesi. *Mali Çözüm Dergisi*, . Ocak-Şubat 2012, 114.
- Apak, T. (2015). İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Vergilendirilmesi ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar. *Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği Dergisi*, . Mayıs 2015, 6.
- Apak, T. (2015, 11 Mayıs). İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Vergilendirilmesi ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar. *Mükellef Gazetesi*, Erişim adresi: <http://www.mukellefgazetesi.com.tr/Abone/eskisayilar/283Ocak2015/YmmTalhaAPAKinInsaatVeAraziVergilendirmeSorunlariSunumu110542015.pdf>
- Arı, H., Hanay, S., Onurlu, S., Eröksüz, H., Kodak, K., Kır, O. ve Kır, B. (2007). 3568 Sayılı Yasa Kapsamında Sözleşme Zorunluluğu Hakkında Çalışma Raporu. Eskişehir Serbest Muhasebeci Mli Müşavirler Odası Mevzuat Araştırma Komisyonu, Rapor Sıra No: Mesleki-001, Erişim adresi: <http://docplayer.biz.tr/366790-Eskisehir-serbest-muhasebeci-mali-musavirler-odasi-mevzuat-arastirma-komisyonu.html>
- Arıkan, A.N. (2010). Amerika Birleşik Devletlerinde Gelir Üzerinden Alınan Vergiler (I). *Vergi Dünyası Dergisi*, .341, 14.
- Arslan, A. (2016). Emlak Vergisi Açısından Bina Kavramı. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 332, 86.
- Arslan, E. (2006). *Türkiye’de Katma Değer Vergisi Uygulaması ve Etkileri*. Yüksek lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Arslan, Y., Ceritoğlu, E. ve Kanık, B. (2014, Mart). *Türkiye’nin Nüfus Yapısındaki Değişimlerin Uzun Dönem Konut Talebi Üzerindeki Etkileri Çalışma Tebliği* (Çalışma Tebliği No: 14/05) . Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası.

- AS Bağımsız Denetim ve YMM AŞ. (2011). *Kat Karşılığı İnşaat Sistemi ve Hasılat Paylaşımı Sistemi Uygulamaları* Erişim adresi: <http://nexiaturkey.com.tr/uploads/KAT%20KARSILIGI%20INSAAT%20SISTEMI%20VE%20HASILAT%20PAYLASIMI%20SISTEMI%20UYGULAMALARI.pdf>
- Aslan, E. (2007). *Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerinde İhtiyaç Duyulan Meslekler İle Yeterince Karşılanamayan Meslekler ve Bu Konuda İşkur’un Rolü*. Uzmanlık tezi, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü.
- Atabey, T. (2010). Gelir Vergisi Rehberi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 258, 188.
- ATIG Yatırım Menkul Değerler AŞ. (2014, 6 Mayıs) . *Gayrimenkul Sektör Raporu*. ATIG Yatırım Menkul Değerler Sektör Raporu Erişim adresi: <http://www.piyasayorum.com/en-son-haber-analiz-teknik-yorumlar/gayrimenkul-sektor-raporu--atig-yatirim-menkul-degerler--06-05-2014---analiz---yorumlar>
- Aydın, F. (2016). Belediye Gelirlerinin Tahsil ve Takibinin Etkinliğinin Artırılmasına İlişkin Proje Önerisi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 328, 98-101.
- Aytekin, S. (2007). Gayrimenkul Kavramı ve Gayrimenkullerin Kiralanmasında KDV Uygulaması. *Mali Çözüm Dergisi*, . 80, 208-210.
- Bağdın, İ. H. (2013). Arsa Karşılığı İnşaatlarda Vergilendirme. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 292, 19.
- Bahar, C. O. (2003). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı ve Vergilendirilmesi I. *Yaklaşım Dergisi*, . 121, 1.
- Bakmaz, Z. (2009). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesi ve Özellik Arz Eden Hususlar. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 193, 1.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu. (2016, Eylül). *Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri*. BDDK, Veri ve Sistem Yönetimi Daire Başkanlığı, 12.
- Bardhan, A. And Kroll, C. A. (2007). Globalization and the Real Estate Industry: Issues, Implications, Opportunities. Haas School of Business, UC Berkeley Paper Prepared for the Sloan Industry Studies Annual Conference, Cambridge, April 2007.

- Barut, A. N. (1996). Vergi Usul Kanunu'na Göre İşyeri Kavramı ve Önemi. *Mali Çözüm Dergisi*, . 38, 2-3.
- Başar, E. (2008). *Ofis Ürünleri Piyasası Üzerine Bir Araştırma*. Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü.
- Başar, S. (2008). Kendiliğinden Uzayan Kira Sözleşmelerinin Damga Vergisi Karşısında Durumu. *E Yaklaşım Dergisi*, . 54, 2.
- Baysal, E. (2013, 17 Haziran). Gayrimenkul Değerleme Sorunu Çözülüyor. *Zaman Gazetesi*, Erişim adresi: <https://www.projepedia.com/emlak-haberleri/gayrimenkul-degerleme-sorunu-cozuluyor>, 445.html
- Belin, D.(2016).*French Property Ownership: A Primer For U.S. Citizens*. pp.4-5.
- Berberoğlu, C. N. ve Erdoğan, L. (2013). Gayrimenkul Ekonomisi. C.N. Berberoğlu ve L. Erdoğan (Ed.), *Bu yönüyle gayrimenkul başlı başına toplumsal refahın en önemli unsurlarından içinde* (3-20). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri.
- Beşe, T. (1990). Gayrimenkullerin Devir ve Tesliminin Vergi Yasaları Karşısındaki Durumu. *Vergi Dünyası Dergisi*, . Ocak 1990, 1-6.
- Bingöl, M. (2011). Damga Vergisi Yönünden Sözleşmelerde Belli Para Kavramı. *Vergi Dünyası Dergisi*, .363, 16.
- Bird, R. M. and Slack, N.E. (2004). *International Handbook of Land and Property Taxation*. Canada: Edward Elgar Publishing.
- Bird, R. M. and Slack, E. (2002). *Land and Property Taxation: A Review*. Access Address: <http://www1.worldbank.org/publicsector/decentralization/June2003Seminar/LandPropertyTaxation.pdf>
- Biter, K. (2015). “Yanlış” Yapan Ev Sahibi Yandı! Cezalar Yolda. *Ekonomi Gazetesi*, Erişim adresi: <http://ekonomi.haber7.com/gundem-veriler/haber/1271980-yanlis-yapan-ev-sahibi-yandi-cezalar-yolda>
- Biyan, Ö. (2006). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesinde Emsal Kira Bedeli Uygulaması. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 41, 1.
- Biyan, Ö. (2007). 5615 Sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler. *E-Yaklaşım Dergisi*, .46, 2.

- Bostancı, N. K. (2011). *Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi(TAKBİS)'in Hayata Geçirilmesinde Yaşanan Problemler ve Çözüm Önerileri: Kayseri Örneği*. Yüksek lisans tezi, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Bozkır, E. (2012). Damga Vergisi Açısından Sözleşmenin Düzenlendiği Anda Belli Para Tutarının Tespitinin Önemi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 281, 90-91.
- Boztepe, T. (2015). Tapu ve Kadastrodan Kaynaklanan Bazı Sorunların Arazi Toplulaştırma Projesi Kapsamında Çözümüne Yönelik Öneriler. *Journal of Engineering and Natural Sciences Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi*, . 33, 250-253.
- Boztoprak, T. (2015). Tapu ve Kadastrodan Kaynaklanan Bazı Sorunların Arazi Toplulaştırma Projesi Kapsamında Çözümüne Yönelik Öneriler. *Journal of Engineering and Natural Sciences Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi*, . 33, 250-253.
- Can, B., Bülbül, Z. ve Dağışan, V.(2013). *Açıklamalı ve İçtihatlı Belediyelerde Emlak Vergisi Uygulaması* (1. baskı). Ankara:Sistem Ofset Yayınevi.
- Can, H. (2015). Türk Vergi Hukukunda Tarh Zamanaşımı. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 318, 113-116.
- Cenkeri, E. (2012). Meskenlerden Elde Edilen Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi. *TBB Dergisi*, . 98, 161-163.
- Cimit, İ. (2002). Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Gayrimenkul Finansmanı. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 164, 115.
- Coşkun, Y. (2015). *Türkiye’de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri Raporu* (Yayın no 310). İstanbul, 2015: Türkiye Bankalar Birliği.
- Cumhur, Y.(2016).Sözleşme Damga Vergisinde Matrahın Tespiti. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 286, 1.
- Cumurcu, B. (2008). *Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı'nda Yer Alan Maddelerden Harçlar Kanunu'nun 63'üncü Maddesinde Yapılması Öngörülen Değişiklik Önerisi Hakkında GYODER Görüşü*. Erişim adresi: http://www.gyoder.org.tr/img/mc-content/20131010161728_2753harclar-gorusu-web.pdf

- Cushman & Wakefield . (Haziran 2016) . *Türkiye Konut Sektörü Cushman & Wakefield Araştırma Yayını* (İkinci yayım) . Haziran 2016.
- Cushman & Wakefield. (2016). *Türkiye Pazar Analizleri Cushman & Wakefield Araştırma Yayını*. Birinci Çeyrek/2016.
- Çağdaş, V. (2007). *Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi*. Yayımlanmamış doktora tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çağdaş, V., Gür, M. ve Demirel, Z. (2003). Emlak Vergisi ve Kadastro. *HKM Jeodezi, Jeoirformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, . 2003/89.
- Çağlar, K. (2016). *Gayrimenkul Alım Satımı ile Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi*. (1. baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Çakır, E. (2014). *Konut Yatırımları ve Konut Talebini Belirleyen Faktörler: Ordu İl Merkezi Hanehalkı Araştırması*. Yüksek lisans tezi, Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çavuş, M. (2005). Gayrimenkullerin Kiralaması KDV'ye Tabi midir? *E-Yaklaşım Dergisi*, .28, 1.
- Çelik, K. ve Aşık, Y. (2002). *Emlak Vergisi Değerinin Piyasa Koşullarına Göre Belirlenmesi Microsoft Word Metin Dosyası*. KTÜ Gümüşhane Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü. Erişim adresi: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:4GLy-SXMJUsJ:harita.gumushane.edu.tr/user_files/files/kcelik/files/Emlak%2520vergisi%2520degeri%2520hesab%25C4%25B1%2520.doc+&cd=1&hl=tr&ct=clnk&gl=tr
- Çıkrıkçı, A. (2014). Dava Yoluyla Tahsil Edilen Geçmiş Yıllara Ait Gayrimenkul Sermaye İradında Hasılatın Tespiti ve Özellik Arz Eden Durumlar. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 255, 1.
- Çolak, M. (2006). Kat İrtifakı İşlemlerinden Kat Mülkiyetine Geçiş Sürecinde Emlak Vergisi ve Harç Mükellefiyeti İrdelemesi ve Sorunlu Başlıklar. *Yaklaşım Dergisi*, . 166, 1.
- Çolak, M. (2012). Gayrimenkul Kira Gelirlerine Otomatik Vergileme ve Alternatif Öneriler. *Yaklaşım Dergisi*, . 231, 1.

- Çolak, M. (2012). Mesken Kira Gelirlerinde İstisna Uygulamasında Yeni Dönem ve Olası Yansımaları. *Yaklaşım Dergisi*, . 236, 1.
- Çubukçu, D.Ö.(2008).Avrupa Birliği Çerçevesinde Yerel Yönetimler ve Gelir Yapıları. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, .63, 114.
- Dal, E. (2014). Damga Vergisinde Süre Uzatımı ve Zamanaşımı Bilmecesi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .311, 138-139.
- Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2016). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Raporu* Emlak Konut GYO Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler LTD. ŞTİ.
- Değer, N. (2013). Gayrimenkul Kiralama İşlemlerinde Damga Vergisi Uygulaması. *Yaklaşım Dergisi*, . 242, 1.
- Demir, İ. C. (2008). ABD Vergi Sistemi ve Gelir İdaresi. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, . 10, 280-284.
- Demir, O. (2000). *Ortogonal Yöntemle Şehir Kadastro Yapılan Yerlerde Kadastro Bilgi Sistemi Temel Altlığının Oluşturulması (Trabzon Örneği)*.Doktora tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Demir, Ş. (2012). Türk Borçlar Kanunu'nun Para Borçlarında Faize İlişkin Getirdiği Yenilik ve Sınırlamalar. *Ankara Barosu Dergisi*, . 2012/4, 212-215.
- Demirli, Y. (2011). *Gelişmekte Olan Ülkelerde Vergi Reformları ve Türkiye'de Gelir Üzerinden Alınan Vergiler Açısından Değerlendirilmesi*. T.C. Strateji Geliştirme Başkanlığı (Yayın No 2011/412).Ankara: Hermes Matbaacılık.
- Deveci, E. ve Yılmaz, İ. (2009). Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi: Afyonkarahisar İl Merkezi Örneği. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, . 1 (1), 34-36.
- Diliçıkık, A. (2016). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Teşvikler ve Teşviklerin Uygulanmasına Yönelik Değerlendirmeler. *Vergi Dünyası Dergisi*, .417, 19-22.
- Diliçıkık, A. (2016). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yenilenen Binaların Satışında Değer Artış Kazancı. *Vergi Dünyası Dergisi*, . 419, 121-124.
- Diñçeli, N. (2010). Damga Vergisinde Sorumluluk. *Vergi Sorunları Dergisi*, .257, 1.

- Doğan, U. (2012). E- Beyannameden İdarece Önceden Doldurulmuş Beyanname Sistemlerine Geçişte İlk Adım “Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi”. *Vergi Sorunları Dergisi*, .282, 60-61.
- Doğan, U. (2015). Katma Değer Vergisinde Tevkifat Uygulaması. *Vergi Sorunları Dergisi*, .317, 12.
- Doğrul, A. R. (2011). *Gayrimenkul Alım Satımlarında Vergi Kayıp Kaçağı ve Bunun Önlenmesinde Bilgi Teknolojilerinin Rolü “Konya Örneği”*. Yüksek lisans tezi, Kahramanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Doğrusöz, A.B. (2006). Sözleşmelerde Tutarın KDV’yi İçerip İçermediğinin Belirtilmemesi. *Yaklaşım Dergisi*, .162, 1.
- Doğrusöz, B. (2001). Kira Gelirlerinde İstisna Uygulaması. *Türkiye Gazetesi*, Erişim adresi: <http://www.turkiyegazetesi.com.tr/yazarlar/bumin-dogrusoz/117520.aspx>
- Doğrusöz, B. (2006, 8 Mayıs). Kira Sözleşmelerinde Verginin Yansıtılması. *Dünya Gazetesi*, Erişim adresi: <https://www.dunya.com/kose-yazisi/sozlesme-suresinin-uzamasi-ve-damga-vergisi/344140>
- Doğrusöz, B. (2008). Kira Geliri Sahiplerinin Dikkate Alabileceği Harcamaları. *Referans Gazetesi*, Erişim adresi: http://www.emlakder.org/kira_geliri_sahiplerinin_dikkate_alabilecegi_harcamalari_10_.html
- Doğrusöz, M. E. (2015). Emsal Kira Bedeli Kavramı. *Yaklaşım Dergisi*, .271, 1.
- Doğrusöz, A. B. (2000). (EK) Kurumlar Vergisi (Kurum Kazancının Saptanması ve Vergilendirilmesi). *Vergi Sorunları Dergisi*, .139, 61.
- Dörtgöz, G. Ö. (1997). *Tapu Sicil Hukuku*. Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları.
- Duman, M. C. (2014). Türkiye’de (Neden Bu Kadar Çok AVM Var. *İktisat ve Toplum Dergisi*, .40, 5-10.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. Doktora tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dündar, H. (2015). Götürü Gider Uygulamasına Genel Bakış ve Uygulamaya İlişkin Eleştiriler. *Vergi Sorunları Dergisi*, .318, 68.

- Ede, H. (2005). Satın Alınan Gayrimenkulün, Tapu ve Emlak Vergisi Değerinin Kaç YTL Olacağı. *Yaklaşım Dergisi*, .154, 1.
- Egeli, H. ve Eroğlu, A.(2016). Uluslararası Vergi Sorunları Bağlamında Belçika Vergi Sisteminin Değerlendirilmesi. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, .2(23), 440-444).
- Eker, İ. H. (2014). Gayrimenkul Devir veya İktisabında Fazla veya Yersiz Ödenen Tapu Harçları İade Alınabilir mi? *Vergi Sorunları Dergisi*, . 312, 103-105.
- Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük, 15/3/1972 Tarih ve 14129 Sayılı Resmi Gazete.
- Eray, S. ve Tekin, S. (2015). 100 Soruda Damga Vergisi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 321, 45-76.
- Erkan, Ü. (2015). “Süresi Sona Eren”, “Uzatılan”, “Değiştirilen” ve “Kendiliğinden Uzayan” Sözleşmelerde Damga Vergisi’nin Nihai Durumu. *Mali Çözüm Dergisi*, . Temmuz- Ağustos 2015, 179-182.
- Ernst & Young Türkiye. (2012). *100 Soruda 2011 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi Raporu* Erişim adresi: http://www.vergidegundem.com/tr/custom_Paper?publicationFile=/documents/10156/79656/GMSI-270212.pdf&id=554184&headerId=553921&articleId1=553960&articleId2=553990&articleId3=554045&articleId4=554080&articleId5=554123&articleId6=554139&articleId7=554155&articleId8=554184&articleId9=&articleId10=&articleId11=&articleId12=&articleId13=&articleId14=&articleId15=&articleId16=&articleId17=&articleId18=&articleId19=&articleId20=&articleId21=&articleId22=&articleId23=&articleId24=&articleId25=&articleId26=
- Ersan, N., Erdem, Ş., Tatlı, B., Mazmanoğlu, C., Önal, T., Atıcı, N. ve Suna, A. B. (2017). *Kentsel Dönüşüm Nedir? Sorular... Sorunlar...Çözümler...(2.baskı)*.Ankara: Başak Matbaacılık.
- Ertürk, H. ve Sam, N. (2011). *Kent Ekonomisi* (4. baskı) . Bursa: Ekin Yayınevi.
- Esener, H. (2008). Gayrimenkul Mülkiyetinin Kapsamı ve Malikinin Sorumluluğu- I, . *Yaklaşım Dergisi*, 185, 1 .
- EY Building a betterworkingword (2016). *Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2016 Rehberi* Erişim adresi: <http://www.vergidegundem.com/files/ebooks/2017/apr/KGV2016/mobile/index.html#p=1>

file:///C:/Users/tr/Downloads/Livret_Venir-vivre-en-France_sept2016_TUR%20(2).pdf

(Erişim Tarihi:07.09.2017).

Gerçek, A. (2003). *Türk Vergi Hukukunda Tahsilat İşlemi ve Etkinliğı* (1. baskı). İstanbul: Ekin Kitabevi.

Gergerlioğlu, U. (2017). Kentsel Dönüşüme İlişkin Vergi ve Harç İstisnalarının Daraltılması Sorununun Değerlendirilmesi. *Sayıştay Dergisi*, .105, 107.

Gınalı, A. (2012). Kira Sözleşmelerinde Damga Vergisinin Hesaplanması ve Beyanı. *Mali Çözüm Dergisi*, . Temmuz- Ağustos, 261-264.

GİB, Taşınmaz ve Taşınmaz Niteliğı Taşıyan Mal ve Hakların Satışında Katma Değer Vergisi Uygulaması. 23/06/2010 Tarih ve KDVK-58/2010-6 Sayılı Katma Değer Vergisi Sirküleri/58.

GİB. (2012, 6 Ağustos). *Şirket Aktifinde Bulunan Gayrimenkul Satışının KDV, Kurumlar Vergisi ve Belge Düzeni Açısından Değerlendirilmesi Hk. Özelge*(Sayı: B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01.2444). Gelir İdaresi Başkanlığı. Erişim adresi: http://www.gulbenkmusavirlik.com/tr_sirket-aktifinde-bulunan-gayrimenkul-satisinin-kdv-kurumlar-vergisi-ve-belge-duzeni-acisindan-degerlendirilmesi-hk-2196.html

GİB. (2015, 3 Nisan). *Kooperatife Yapılan İnşaat Taahhüt İşinde KDV İade Talebinin Hangi Tarihten İtibaren Yapılabileceğı Hk. Özelge* (Sayı: 84974990-130[29-2014/27]-381) .Gelir İdaresi Başkanlığı. Erişim adresi: <http://www.gib.gov.tr/node/101252/pdf>

GİB. (2017). *Beyanname Verme ve Ödeme Süreleri* Erişim adresi: http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Yararli_Bilgiler/beyannameverme_ode.pdf

GİB. (2017). *Vergide Hazır Beyan Sistemi Raporu* (Yayın no 248) . Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı.

GİB.(2008).*Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Sorumluluklar*. Gelir İdaresi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı (Yayın No:70). Ekim 2008.

GİB.(2011). *İnşaat Ruhsat Harcı Hk. Özelge* (Sayı:B.07.1GİB.4.06.17.02-BGK:EK1.MD-2010-43-109).

- Gültekin, T. (2013). *Gayrimenkul Bilgi Bankası* . İstanbul: Yetkin Hukuk Yayınları.
- Gündeşli, C. O. (2003). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı ve Vergilendirilmesi I. *Yaklaşım Dergisi*, .121, 1.
- Gündeşli, E. (2014). Gelir Vergisi Kanunu’nun 21. Maddesinde Yer Alan Konut Kira İstisnası Düzenlemesine Getirilen Yenilikler. *Yaklaşım Dergisi*, . 256, 1.
- Gündüz, F. (2010). Gayrimenkul Alım-Satımında Potansiyel Mükellefler Açısından En Çok Yanlış Yapılan Konular. *Mali Çözüm Dergisi*, .99, 308-309.
- Gürboğa, E. (1999). Gelir İdaresinin Gayrimenkul Sermaye İratlarında Emsal Kira Bedeli Esası Uygulaması İle İlgili Değişen Görüşü. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 126, 31-32.
- Güreş, S. (2006). Emlak Vergisinde Ödeme Süreleri ile Gayrimenkulün Satılması Halinde Mükellefiyet Durumu. *Yaklaşım Dergisi*, .158, 1.
- Gürlesel, C. F. (2006). *Gayrimenkul Araştırma Raporu – 2 Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği . (2016, 10 Kasım). *Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 3. Çeyrek Raporu* (Sayı 6) . GYODER Gösterge.
- GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği. (2016). *Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu* (Sayı 7). GYODER Gösterge.
- GYODER, İNDER ve KONUTDER. (2015, 12 Mayıs). *6306 Sayılı Kanun’un 7. Maddesinde Düzenlenen “harç, vergi ve ücret muafiyetleri” Hakkında Mevzuat, Özelge ve Mahkeme Kararlarının Değerlendirilmesi Yoluyla Görüşlerimizin Sunumu*. Erişim adresi: http://www.gyoder.org.tr/img/mc-content/20150520110040_2571maliye_bakanligi_gib_-_6306_hukuki_mutala_gorus_yazisi.pdf
- Hacıköylü, C. ve Heper, F. (2010). Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Maliye Dergisi*, . 158, 1-12.
- Hışır, M. (2009, Mayıs). *Türkiye’de Taşınmaz Değerleme ve Harita Mühendisliği*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 5-6.

http://archive.ismmmo.org.tr/Mansetler/MEVZUAT/Duyuru/GAYRIMENKUL_TESLIM_KDV_ORANI.pdf_762.pdf (Erişim Tarihi:30.04.2017).

<http://ekonomi.haber7.com/gundem-veriler/haber/1271980-yanlis-yapan-ev-sahibi-yandi-cezalar-yolda> (Erişim Tarihi:27.08.2017).

<http://emlakkulisi.com/konut-kira-kontrati-damga-vergisi-2016/452144> (Erişim Tarihi:15.03.2017).

<http://evdenhaberler.com/dunyada-konut-fiyatlari-en-cok-hangi-ulkede-artti-turkiye-listede-kacinci/> (Erişim Tarihi:30.03.2017).

<http://ig.ahmetkahya.com/2012/01/ingiltere-hakknda-bilinmesi-gerekenler.html> (Erişim Tarihi:26.08.2017).

<http://www.alirizailgezdi.com/?Syf=26&Syz=492155> (Erişim Tarihi: 09.06.2017).

<http://www.bizbizelondon.com/2017/06/29/council-tax-belediye-vergisi-nedir/> (Erişim Tarihi:26.08.2017).

<http://www.cushmanwakefield.com.tr/tr-tr/sectors/transportation-and-logistics/> (Erişim Tarihi:27.03.2017).

<http://www.dilokulubul.com/ulkeler/ingiltere/satin.asp> (Erişim Tarihi:26.08.2017).

<http://www.elitdenetim.com/dosyalar/260.pdf> (Erişim Tarihi: 15.05.2017).

http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/1212130817_bagimsizvesureklihaklarhukuksalnitelikleriveusthakkidegerlemesi.pdf (Erişim Tarihi: 01.12.2016).

<http://www.gib.gov.tr/node/117450/pdf> (Erişim Tarihi: 20.05.2017).

<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/rental-income-tax>(EriřimTarihi:05.08.2017).

<http://www.haticekolcak.com/yazi/mutekabiliyet-mi-o-da-ne/63/> (Erişim Tarihi:20.06.2017).

<http://www.icep.com.tr/dilokulu/ulkeler/ingiltere/gelir.asp> (Erişim Tarihi:26.08.2017).

<http://www.iha.com.tr/haber-dolarin-artmasi-konut-satislarini-olumsuz-etkiledi-636895/> (Erişim Tarihi: 21/04/2017).

<http://www.konuthaberleri.com/makaleler/ali-guvenc-kiraz/kentsel-donusumde-tapu-harclari-ile-ilgili-muteahhitler-ve-vatandasa-sevindirici-haber.html> (Erişim Tarihi: 10.06.2017).

<http://www.muhassebex.com/ticari-kazancin-vergilendirilmesi-ve-uygulamali-ornekler>
(Erişim Tarihi: 21.04.2017).

<http://www.ozdogrular.com/content/view/15783/> (Erişim Tarihi: 24.03.2017).

<http://www.sakaryasmmmo.org.tr/Yazi/GAYRIMENKUL-TESLIMLERINDE-UYGULANACAK-KDV-ORANLARI-3631> (Erişim Tarihi:20.05.2017).

http://www.senaymm.com.tr/makale/gayrimenkul_devrinde_tapu_harci_tartismasi.pdf
(Erişim Tarihi:20.05.2017).

http://www.turmob.org.tr/arsiv/mbs/pratikBilgiler/emlakvergisi_esasdeger-2017.pdf (Erişim Tarihi: 09.05.2017).

<http://www.vergihocasi.com/deger-artis-kazanci-2017.html> (Erişim Tarihi: 25.04.2017).

<http://www.verginet.net/dtt/1/insaat-islerinde-vergileme.aspx> (Erişim Tarihi:01.05.2017).

<http://www.vergisorumlari.com.tr/makale/romanya-vergi-sistemi-ve-turk-vergi-sistemi-ile-karsilastirilmesi/4513> (Erişim Tarihi:27.08.2017).

<https://emlakkulisi.com/konut-satisinda-vergi-cezasi-almamak-icin-dikkat/457250> (Erişim Tarihi:29.08.2017).

<https://emlakkulisi.com/konut-satisinda-vergi-cezasi-almamak-icin-nelere-dikkat-edilmeli/457973> (Erişim Tarihi:29.08.2017).

<https://emlakkulisi.com/tapu-harclari-dustu/521903> (Erişim Tarihi:27.08.2017).

https://investinholland.com/nfia_media/2015/05/KPMG_Investment_in_the_Netherlands_2016_June.pdf (Erişim Tarihi:05.09.2017).

https://tebledisticaret.com/tr/idare-is/hollanda-vergi-sistemi-ve-yardim-kurallari?home_critere_pays=37 (Erişim Tarihi:05.09.2017).

<https://www.belcikakanunlari.com/emlak-vergisi> (Erişim Tarihi:30.06.2017).

<https://www.dunya.com/kose-yazisi/degistirilen-veya-suresi-uzatilan-sozlesmelerin-damga-vergisi/15811> (Erişim Tarihi:20.03.2017).

<https://www.frenchentree.com/french-property/local-property-taxes-tax-fonciere-and-tax-dhabitation/> (Erişim Tarihi:06.09.2017).

<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/fonciere/> (Erişim Tarihi:06.09.2017).

- <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/> (Erişim Tarihi:06.09.2017).
- <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/> (Erişim Tarihi:06.09.2017).
- <https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/rates-payable/> (Erişim Tarihi:06.09.2017).
- <https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/rates-payable/> (Erişim Tarihi:06.09.2017).
- <https://www.french-property.com/reference/taxation.htm> (Erişim Tarihi:06.09.2017).
- <https://www.iamsterdam.com/en/living/everyday-essentials/finance/taxes> (Erişim Tarihi:05.09.2017).
- <https://www.saripanjur.com.tr/sorularla-ev-kredisi.aspx?pageID=982> (Erişim Tarihi: 22/12/2016).
- <https://www.yeniemlak.com/kira-kontrati-damga-vergisi-hesaplama-2017-2110-gayrimenkul-rehberi> (Erişim Tarihi:17.03.2017).
- Hussein, S. A. (2011). *Business and Real Estate Cycles The Kuala Lumpur Office Market*. Stockholm University Master of Sciencethesis. Thesis no.128.
- İlcalı, M. (2013, 10 Aralık) . *Mega Projeler- Marka şehir: İstanbul Sunumu*. Bahçeşehir Üniversitesi UYGAR Ulaştırma Uygulama Araştırma Merkezi.
- İçellioğlu, C. ř. (2013). *Gayrimenkul Ekonomisi* . İstanbul: Derin Yayınları.
- İldir, M. (2014, 8 Ekim). *Gelir ve Kurumlar Vergisinde Tahakkuk ve Tahsilat Esasının Geçerli Olduğu Gelir Türleri*. Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM A.ř. Erişim adresi: http://www.bbdas.com.tr/images/makale/201441/makale_14_NBoSR.pdf
- İlgezdi, A.R. (2014). *Adım Adım Kentsel Dönüşüm* (1.baskı).İstanbul: Legal Yayıncılık.
- İnce, E. (2015). Sözleşme Hazırlanırken Sürenin Uzaması veya Uzatılmasında Damga Vergisi Planlaması. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 326, 85-86.
- İnce, N. İ. (2014).Bir Faaliyetin Ticari Kazanç Olarak Değerlendirilebilmesi İçin Bulunması Gereken Unsurlar. *E-Yaklaşım Dergisi*, .260, 1-3.

- Jhavar, K.C. (2016). Introduction to Valuation of Immovable Properties. p.51. <https://search.proquest.com/openview/1d85d663cc3439dbc3080a5015c39580/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2044398>
- Kalender, M. (2013). *Vergi Yükünün Gayrimenkul Yatırımlarına Etkisi ve Türkiye Uygulaması*. Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Kaplan, R. (2012). Emlak Vergisinde Matrah Belirleme Yönteminin Değerlendirilmesi. *E-Yaklaşım Dergisi*, .238, 1.
- Karabıyık, A. (2016). Konut Satışında Vergi Cezası Almamak İçin Dikkat! *Hürriyet Gazetesi*, Erişim adresi: <http://www.hurriyet.com.tr/konut-satisinda-vergi-cezasi-almamak-icin-dikkat-40069009>
- Karaduman, İ. (2013). Gelir Vergisi Kanunu Tasarısına Göre Taşınmazların Elden Çıkarılmasından Doğan Değer Artış Kazançlarının Vergilendirilmesi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 299, 77-83.
- Karataş, G. (2012). Üç Adımda Konut Kira Geliri İçin Vergi Hesabı. *E- Yaklaşım Dergisi*, . 231, 1.
- Kaya, F. (2011). *Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kaynar, U. (2016). Taşınmaz Satış Vaadi ve Adi Yazılı Şekilde Düzenlenen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Damga Vergisi. *Vergi sorunları Dergisi*, . 333, 143.
- Kıldış, Y. (2015). *Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesi* (1. baskı). İzmir: Kitapana - Altın Nokta Yayınevi.
- Kılıç, Y. H. ve Şahin, N. (2010). Damga Vergisinde Nüsha Kavramı ve Otokopili Kağıtların Vergilendirilmesi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .260, 1.
- Kırar, B. (2008). *Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kıvanç, A. (2009, 23 Kasım). Çankaya ile Gölbaşı Arasında 65 Kat Emlak Vergisi Farkı! *Haber Türk Gazetesi*, Erişim adresi: <http://emlakkulisi.com/canyaka-ile-golbasi-arasinda-65-kat-emlak-vergisi-farki/26882>

- Kızılot, Ş. (2005). TOKİ'nin Yanlış Uygulamalarını Kim Düzeltecek? *Hürriyet Gazetesi*, Erişim adresi: <http://www.memurlar.net/haber/31114/toki-nin-yanlis-uygulamalarini-kim-duzeltecek.html>
- Kızılot, Ş. (2005, 18 Ekim). Taksitle Ev Alana TOKİ Tokadı. *Hürriyet Gazetesi*, Erişim adresi: <http://www.hurriyet.com.tr/taksitle-ev-alana-toki-tokadi-3398141>
- Kızılot, Ş. (2012). Mal Sahibi ve Kiracıya 'damga vergisi' Şoku. *Hürriyet Gazetesi*, Erişim Tarihi:13.03.2017
- Kızılot, Ş. (2012, 20 Aralık). TOKİ'den ev alanların emlak vergisi mağduriyeti. *Hürriyet Gazetesi*. Erişim adresi: <http://www.hurriyet.com.tr/toki-den-ev-alanlarin-emplak-vergisi-magduriyeti-22196326>
- Kızılot, Ş., Sarısu, E., Özcan, S. ve Kızılot, Z. (2010). *Gayrimenkul Rehberi* (7. baskı). Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Kiraz, A. (2013). Konut Kira Gelirleri İstisnasında Yeni Dönem ve Bazı Sorunlar. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 294, 24-28.
- Kovanlıkaya, T. (1992). *Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Üretim Modeli*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Köprü, M. F. (2014). Konut Kira Gelirlerinde İstisna Uygulaması. *Vergide Gündem Dergisi*, . 2, 1-4.
- KPMG in Central and Esatern Europe. (2016). *Guide To Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe*. Access Address: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/yy/pdf/2016/Guide-to-Taxes-on-Real-Estate-in-CEE-2016.pdf>
- Kurtuluş, K. (2015, 6 Mart). *Tapuda Evinizin Değerini Gerçek Değer Üzerinden Göstermeye Dikkat Edin!* 02.06.2017, <http://emlakkulisi.com/tapuda-evinizin-degerini-gercek-deger-uzerinden-gostermeye-dikkat-edin/351418>.
- Maç, M. (2000). Dernek ve Vakıfların Kira Gelirleri. *Vergi Sorunları Dergisi*, .146, 55-59.
- Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü. (1999, 10 Şubat). *Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi* (Sıra No:1999/2), Sayı B.07.0.GEL.0.43/4300-24.

- Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü. (1999, 5 Ocak). *Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi* (Sıra No:1999/1), Sayı B.07.0.GEL.0.43/4303-50.
- Mandal, S. (2005). Tapusu Verilmemiş Binanın Emlak Vergisi Mükellefi. *Yaklaşım Dergisi*, .154, 1.
- Mankiw, N. G. (2010). *Makro Ekonomi* (Çev. Çolak, Ö.F.) . Ankara: Efil Yayınevi. (Eserin orijinali 2009’da yayımlandı).
- Marmara Belediyeler Birliği.(2015). *Belediyelerin Mali Sorunları ve Çözüm Önerileri Çalıştay Raporu*. İstanbul, Aralık 2015.
- Meriç, İ. (2015). Kiralama İşlemlerinde Vergiyi Doğuran Olay. *Yaklaşım Dergisi*, . 266, 1.
- Mert, B. S. (2012). *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapısı, Faaliyetleri ve Gayrimenkul Sektöründeki Risklerin İncelenmesi*. Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Mutluer, D. (2008). Gayrimenkul Fiyatlarının Derlenmesi Ülke Örnekleri ve Türkiye İçin Bir Uygulama. *TİSK Akademi Dergisi*, . 11, 241.
- Mutluer, K., Heper, F., Dönmez, R. ve Üyümez, M. E. (2006). *Vergi Hukuku* (4. baskı). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri.
- Noord, P.V.D. (2005). TaxIncentives and House Price Volatility in the Euro Area: Theoryand Evidence. *Economieinter nationale* 2005/1 (n^o 101), p.29-45.
- Norregoard, J. (2013). TaxingImmovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges. *IMF Working Paper*, 2013 International Monetary Fund.
- Odabaş, D. (2011). *Türkiye’de Makroekonomik Faktörlerin Konut Fiyatına Etkisi*. Doktora tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Oğuzman, K., Seliçi, S. ve Özdemir, O. (2006). *Eşya Hukuku*(11. baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Okşak, Y. (2011). *Türkiye’de Konut Sektörünün Yapısı ve Gelişimini Etkileyen Faktörler TOKİ Uygulamaları Örneği*. Yüksek lisans tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- Organ, İ. ve Çiftçi, T. E. (2015). Türkiye’de Emlak Vergisi Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, . 8(4), 128-134.
- Ozansoy, A. (2009). Tapu ve Kadastro Harçlarında Matrahın Tespiti. *Yaklaşım Dergisi*, . 193, 40-44.
- Ozansoy, A. (2013). Arsa ve Arazide Emlak Vergisi Değerlerinin Takdiri: Garip Bir Direniş Hikayesi. *İdari ve Mali Mevzuat Dergisi*, . 151, 26.
- Ozansoy, A. (2013, 2 Haziran). Fıkra Gibi Kanun Maddesi! *Vergi Algt*. Erişim adresi: <http://www.vergialgi.net/makaleler/fikra-gibi-kanun-maddesi/>
- Ozansoy, A. (2014). Belediyelere Vergi Mahremiyeti Gerekçesiyle Bilgi Vermemek Mümkün müdür? *İdari ve Mali Mevzuat Dergisi*, . 162, 4.
- Ozansoy, A. (2014). Emlak Vergisi Değerlerine Karşı Dava Açmada Süre Sorunu. *İdari ve Mali Mevzuat Dergisi*, .160, 11.
- Ozansoy, A. (2014). Her Yönüyle Sıfır Oranlı Bina Vergisi. *İdari ve Mali Mevzuat Dergisi*, .164, 54.
- Ozansoy, A.(2014). Emlak Vergisinde Belediyelerin Gelir Kaybı Alanları. *İdari ve Mali Mevzuat Dergisi*, .168, 38-41.
- Ozansoy, A. (2014, 26 Ekim). Vatandaşa Cezalı Tapu Harcı Yağıyor! Peki, Suç Kimde? *Vergi Algt*. Erişim adresi: <http://www.vergialgi.net/vergi-ahlaki-ve-psikolojisi/vatandasa-cezali-tapu-harci-yagiyor-peki-suc-kimde/>
- Öğredik, G. (2013). Gayrimenkul Kaynaklı Kazanç ve Servetlerin Vergilendirilmesi. *Denge Akademi Dergisi*, . Ekim 2013, 2. Erişim adresi: <http://www.dengeakademi.com/Files/Article/Guray2013Gayrimenku.pdf>
- Ömür, M.Ö. ve Gerçek, A. (2017).Türkiye ve Avrupa Birliği Üyesi Ülkelerde Servet Vergilerinin Karşılaştırılması. *MCBÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, .2(15), 206.
- Öncel, M., Kumrulu, Ç. ve Çağan, N.(2010). *Vergi Hukuku*(19. baskı).Ankara: Turhan Kitabevi.
- Öner, E. (2016). *Vergi Hukuku Çözümlü Örnek Olaylar* (1. baskı). Ankara: Nobel Akademik Yayınevi.
- Öz, E. ve Akdemir, T. (2002). ABD Vergi Sistemi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .168, 98-99.

- Özandaç, O. (2000). Gayrimenkuller Üzerine Reklam Alınması Suretiyle Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 139, 121-122.
- Özbaldan, Y. (2015). Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması Halinde Değer Artış Kazancı ve Değer Kazancın Hesaplanmasında İktisap Tarihinin Tespiti Durumu. *Mali Çözüm Dergisi*, . Eylül-Ekim 2015, 190-192.
- Özen, A. ve Önsesveren, A. (2016). Gayrimenkul Sermaye İradında Vergisel Mükellefiyetin Tespitine İlişkin Özel Hususlar. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 335, 39.
- Özen, B. (2008). *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*. İstanbul: Vedat Yayınevi.
- Özkara, M. (2014). Gayrimenkul Sermaye İratlarında (GSMİ) Yüksek Beyana Düşük Vergi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .305, 82-83.
- Özlük, S. (2015). *Türkiye’de Konut Sektörü* (1. baskı). İstanbul: Semerci Yayınları.
- Özorhon, B. (2012). *Türkiye’de İnşaat Sektörü ve Dünyadaki Yeri Raporu* (Yayın no 2012-31). İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları Sektörel Etütler ve Araştırmalar.
- Öztürk, İ. ve Ozansoy, A. (2009). Noterlerin Damga Vergisi Sorumluluklarının Düzenleme ve Tasdik İşlemleri Açısından Farklılıkları. *Vergi Sorunları Dergisi*, .251, 1-2.
- Öztürk, N. (1997). *Türkiye’de Konut Sektörü*. Yüksek lisans tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Çalışma. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, . 10 (5), 24-28.
- Öztürk, İ. ve Yiğit, U. (2009). Emlak Vergi Değerinin Gerçek Değerine Uygun Olarak Belirlenmesinden Etkilenen Vergi, Harç ve Diğer Kamu Alacakları. *Mali Çözüm Dergisi*, .95, 155-156.
- Öztürk, İ.(2016).*Türkiye’de Yapı Denetimi Uygulamaları ve Yapı Denetçilerinin Sorunları*. TMOOB Elektrik Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Bülteni, Şubat 2016, 26.
- Pala, C. (2007). *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- Pehlivan, O. (2010). *Vergi Hukuku Genel İlkeler ve Türk Vergi Sistemi* (24. baskı). Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Pehlivan, Y. (2006). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı ve Vergilendirme Esasları. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 209, 72-73.
- Pür, H.P. (2002). *Gayrimenkullerde Vergi Uygulamaları*. (1. baskı). İstanbul: Süryay Yayıncılık.
- PwC Türkiye: Denetim, Vergi ve Danışmanlık Hizmetleri. (2015). *İş Adamının Mali Risk Yönetim Rehberi Dünya Gazetesi Vergilendirme Rehberi* Erişim adresi: https://www.vergiportali.com/doc/malirehber/Malirehber_VergilendirmeRehberi.pdf
- REIDIN. (2016, 15 Ağustos) . *REIDIN Konut Fiyat Endeksleri :2016 Temmuz Ayı Sonuçları Raporu* (Sayı 92) .
- Reisoğlu, S. (1980). *Türk Eşya Hukuku* (6. baskı). Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.
- Roberts, P., Sykes, H. And Granger, R. (2000). *Urban Regeneration*. California: Sage Publications Ltd.
- Sağbaş, İ. (2003). Kamu Tercihi Teorisi ve Türkiye’de Yerel Vergilerin Algılanması. *Amme İdaresi Dergisi*, . 1(36), 172.
- Sağlam, M. (2015). Emlak Vergisi Kanunu’na Göre Vergi Değerinin Tespiti ve Vergi Değerinin İlgili Diğer Vergilere Etkisi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 324, 23.
- Sarıllı, M. A. (2012). *Türk Vergi Sistemi ve Uygulaması* (3. baskı). Ankara: Hermes Baskı Hizmetleri.
- Sarıllı, M. A. (2015). *Türk Vergi Sistemi* (4. baskı). Ankara: Hermes Tanıtım Ofset .
- Sarısu, G. (2008). Damga Vergisi Uygulamasında ‘Resmi Daire’. *Vergide Gündem Dergisi*, . 12, 6.
- Saygın, N. Y. (2006). *Alışveriş Merkezleri: Türk Kentlerindeki Yeni Tüketim Cennetleri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Süreli Yayınları*. İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü. Erişim adresi: http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/f4477bad7af3616_ek.pdf
- Sazak, İ. (2012). 2011 Yılı Konut ve İş Yeri Kira Gelirlerinin Beyanı. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 282, 28-29.

- Seçer, T. (2011). *Konut Sektöründe Katma Değer Vergisi Uygulamalarında Özellikli Durumlar ve Bir Uygulama*. Yüksek lisans tezi, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Seviğ, V. (2007, 08 Ekim). Kira Sözleşmelerinde Verginin Konumu. *Referans Gazetesi*, Erişim adresi: http://www.radikalreferansarsivi.com/haber.aspx?HBR_KOD=80169
- Sezgin, A. G. Ş. ve Aşarkaya, A. (2016). *Türkiye İş Bankası İnşaat Sektörü Raporu*, İktisadi Araştırmalar Bölümü. Ocak 2016.
- Sezgin, B. (2010). Konut Teslimlerine Uygulanacak KDV Oranları ile Bunların Net Alanlarının Hesabında Dikkate Alınması Gerek Unsurlar. *Mali Çözüm Dergisi*, . Eylül-Ekim 2010, 203-204.
- Sezgin, B. (2011). Son Gelişmeler Işığında Emsal Kira Bedeli Esası. *Mali Çözüm Dergisi*, . Ocak- Şubat 2011, 225.
- Sönmez, E. (2007). Kiralama İşlemlerinde KDV'yi Doğuran Olay ve Uygulamanın Genel Esasları. *Yaklaşım Dergisi*, . 177, 1.
- Söyler, İ. (2005). *Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi* (Yayın no 2005/368) . Ankara: T. C. Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı.
- Şentürk, M.(2015). Sözleşme Hükümü Gereği Ödenen Emlak Vergisi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .324, 17.
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Tan, M.(2010). Ücret Gelirlerinin Vergilendirilmesinde Yapılan Tarife Değişikliğinin Hukuki Analizi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .265, 3.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı. (2010). *2010/4 Sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge*. Erişim adresi: https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2010-4_genelge.pdf

- Tarin, E. (2013). *Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Matrahının Tespiti, Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Taşçı, Ö. (2013). Damga Vergisi Uygulaması ve Sık Yapılan Hatalar – I. *Bursa Bilanço Dergisi*, .148, 2-3.
- Taylan, Ö. A. (2016). Damga Vergisi ve Bazı Özellikli Durumlar. *E-Yaklaşım Dergisi*, .279, 1.
- TDK. (1981). *Türkçe Sözlük*. Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara.
- Tekin, C. (2004). G.V.K Hükümleri Uyarınca Emsal Kira Bedeli Esası. *Vergi Sorunları Dergisi*, .184, 49-52.
- Thorns, D. C. (2010). *Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam*(Çev. E. Nal ve H. Nal). İstanbul: Sokak Yayınları.
- Titman, S. (2014). *The Dynamics of Housing Price* .National Bureau of Economic Research, 1050 Massachusetts Avenue Cambridge, August 2014.
- Tokat, Y. (2014). Gayrimenkul Sermaye İradının Vergilendirilmesinde Emsal Kira Bedeli Uygulaması. *Yaklaşım Dergisi*, .253, 1.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2017). TOKİ Konut Üretim Raporu. 12.07.2017, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf> .
- Topsakal, M. (2007). *Türk Vergi Sisteminde Vergiyi Doğuran Olay*. Doktora tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Trimbath, S. and Montoya, J. (2002). A New Kind Of Gold? Investment in Housing Under Economic Uncertainty. *Milken Institute, Working Paper Series*. Erişim adresi: <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=214093085021008115107112124097064009009041002020012032119070114096028000120011030045013000013092114101110091031111049032049087005101117065024064123086096093077010016066090075096087018096078064090099090092108085122070112087107074008026010008127&EXT=pdf>
- Tsatsaronis, K. and Zhu, H. (2004). *What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence*. BIS Quarterly Review, MARCH 2004.

- Turut, Ş. (2007). *Türk Vergi Sisteminde Kat Karşılığı (Arsa Karşılığı) İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi*. Doktora tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Turut, Ş. (2017). Kentsel Dönüşümün Vergisel Boyutu -I (Tapu Harçları Yönünden İstisna Uygulaması). *Yaklaşım Dergisi*, 290, 1-13.
- Turut, Ş. (2017). Kentsel Dönüşümün Vergisel Boyutu-II(Damga Vergisi Yönünden İstisna Uygulaması). *Yaklaşım Dergisi*, .291, 1.
- Türkay, İ. (2013). Mesken Kira Gelirinin Beyanında Mesken İstisnasından Yararlanma Şartları Daraltıldı. *E-Yaklaşım Dergisi*, .245, 1.
- Türkay, İ. (2016). 2016 Yılı Kira Gelirinin Hazır Beyan Sistemi ile Beyanı. *Vergi Sorunları Dergisi*, .339, 102-103.
- Türkay, İ. (2017). Türk Vergi Hukukunda Hazır Beyan Sistemi. *Vergi Sorunları Dergisi*, .341, 64-65.
- Türkay, İ.(2015). Gayrimenkul Alım ve Satımının Vergisel Boyutları (Tapu Harcı-Değer Artış Kazancı vb. Yönünden). *Vergi Dünyası Dergisi*, .408, 107-108.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası . (2016, 27 Mayıs). *Konut Fiyat Endeksi Mart 2016 Raporu* İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü.
- Türkiye İstatistik Kurumu . (2016) . *Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2015 Haber Bülteni* (Sayı 21708) Erişim adresi: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21708>
- Türkiye İstatistik Kurumu . (2016, 28 Ocak). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2015 Haber Bülteni* (Sayı 21507) Erişim adresi: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21507>
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2016). *Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2016 Haber Bülteni* (Sayı 21709) Erişim adresi: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21709>
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2016, Ağustos). *Hane Halkı Tüketim Harcaması, 2015.Haber Bülteni*, Sayı:21580.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2016, Eylül). *Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2015.Haber Bülteni*, Sayı:21584.
- Türkiye İstatistik Kurumu.(2010). *İstatistik Göstergeler 1923-2009*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu Matbaası.

- Uçan, R. ve Güner, Ü. (2015). Değer Artış Kazancı Kapsamında Gayrimenkullerin Maliyet Bedelinin Tespitinde Kredi Faizlerinin Durumu. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 266, 1.
- Uçar, A. (2008). Zilyetliğin İdari Yoldan Korunmasında Yetkili Makam, Başvuru ve İdari Soruşturma Usulü. *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, .3-4 (2008), 281.
- Uçkun, M. ve Güler, F. A. (2013).Gayrimenkul Alım-Satımı Yapılmasından Elde Edilen Gelirin Vergisel Boyutu; Diğer Kazanç ve İrat /Ticari Kazanç Ayrımı. *Yaklaşım Dergisi*, .251, 1.
- Uçtun, A. T. Ve Başer, M. (2013). 2013 Yılı Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi. *Mali Çözüm Dergisi*, . Kasım-Aralık 2013, 165-172.
- Uğurbaş, Ş. (2012). *Gayrimenkul Kazancından Sağlanan Kazancın Vergilendirilmesi Microsoft Word Metin Dosyası*. İstanbul. Erişim adresi: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:7PSG1lubOG0J:www.mertek.av.tr/makaleler/gayrimenkul.doc+&cd=1&hl=tr&ct=clnk&gl=tr>
- Ülger, N. E. ve Ülger, B. C. (2013). *Kentsel Dönüşüm Arazi Kullanımı/ Değer İlişkisi. 1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Mülkiyet* Ankara-2013.
- Vural, İ. (2015). Gelir Vergisinin Beyanında Özellikli Konular. *Konya SMM Odası Sunumu*. Konya, Mart 2015, 31.
- Wightman A. (2013). *A Land Value TaxForEngland*. Access Address: http://www.andywightman.com/docs/LVT_england_final.pdf
- Yağmur, M. C. (2013). Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi İle Beyan Edilecek ve Edilmeyecek Gelirler. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 294, 92.
- Yetiş, M. A. (2010). *Abraham Maslow Gereksinimler Sıradüzeni*. Yüksek lisans tezi, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Yetkin, H. (2013).Merkezi ve Yerel Yönetim Arasındaki Mali İlişkide Belediyelerin Rolü: Karşılaştırmalı Bir İnceleme. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, .2(5), 79-84.
- Yıldırım, M. (2014). Hasılat Paylaşımı Sistemi ve Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinin KDV Karşısındaki Durumu ve Karşılaştırılması. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 310, 62.

- Yıldırım, M. (2015). Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançların Vergilendirilmesi. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 318, 32-34.
- Yıldırım, Z., Organ, İ., Karadağ, N.C. ve Hacıköylü, C. (2012). *Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi*(1. baskı). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Wep-Ofset Yayınları.
- Yıldız, A. M. (2002). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Hesaplanması ve Beyanı. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 160, 88-89.
- Yıldız, A. M. (2004). Gayrimenkul Sermaye İratlarının Hesaplanması ve Beyanı. *Vergi Sorunları Dergisi*, . 186, 62-67.
- Yılmaz, A. (2013). 2012 Yılında Elde Edilen Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı. *E-Yaklaşım Dergisi*, . 243, 1.
- Yılmaz, E. (2016). Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin ve Belediyelerin Rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, . 7, 34-39.
- Yomralıoğlu, T. (2012). *II. Arazi Yönetim Çalıştayı "Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi" Sonuç Bildirgesi* İstanbul: 21-22.05.2012- İTÜ, AYÖP –Arazi Yönetimi Platformu.
- Yomralıoğlu, T. ve Nişancı, R. (2006). *Türkiye'de Harita Mühendisliği'nin Taşınmaz Değerlemesi'ndeki Yeri ve Rolü Raporu*. TMMOB: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 3-5.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E. (2012). Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi. *Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, İstanbul: 26-27 Mayıs Okan Üniversitesi.
- Yüksel, O.(2015). Gayrimenkul Değerlemeye Giriş. *Lâl Akademi*, . Nisan 2015, 17-18.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Deniz KARTAL

Doğum Yeri ve Tarihi : Manisa/ Gölarmara 23.05.1990

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Adnan Menderes Üniversitesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik
Yüksekokulu Konaklama İşletmeciliği Bölümü 2009-2014

Lisansüstü Öğrenimi : Adnan Menderes Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonomi ve Finans
Bölümü 2015-...

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce, Almanca

İş Deneyimi

Çalıştığı Kurumlar: Rixos Lares Otel- Rixos Premium Bodrum Otel- Voyage Bodrum Otel-
Pine Bay Holiday Resort Otel

İletişim

E-posta Adresi : kartal.deniz2017@gmail.com

Tarih : 10.08.2017