Yayım Tarihi : 21.01.2026
Yayımlandığı Yer : T24 BAĞIMSIZ İNTERNET GAZETESİ

Erdoğan SAĞLAM
Yeminli Mali Müşavir

BDO Yayıncılık A.Ş.

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

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

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

BDO International global ağının toplam gelirleri 2024 yılında 15 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166'dan fazla ülkede bulunan 1.800 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 119.611 kişi çalışmaktadır.

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

TAPUDA GAYRİMENKULLERİN GERÇEK DEĞERLERİ ÜZERİNDEN İŞLEM YAPILMASINI ÖNGÖREN DÜZENLEMELER HAYATA GEÇİRİLEBİLİR Mİ?

Ülkemizde gayrimenkullerle ilgili ciddi bir vergi kaybı yaşanıyor. Pek çok işlem gerçek değerinin çok altında emlak vergi değerleri civarında gerçekleştiriliyor. Ancak uygulamanın yasal düzenlemeye bağlanarak değerlenmiş değerler üzerinden yapılabilmesi ancak tapu harcı oranlarının düşürülmesi ile mümkün olabilir

Kayıt dışılıkla mücadele kapsamında tapuda gayrimenkullerin gerçek değerinin kavranmasını ve gerçek değerleri üzerinden işlem yapılmasını öngören düzenlemelerin hayata geçirilmesi uzun bir süredir yapılmaya çalışılıyor.

Ancak daha önce birkaç defa gündeme gelen bu konu geniş bir toplum kesimini ilgilendirdiği için yoğun eleştiriye uğruyor, bu nedenle de bir türlü hayata geçirilemiyor.

Kanaatimce bu konunun yürürlüğe konulması geniş bir mutabakatla mümkün olabilir. Maliye ve Tapu İdaresi açık ve şeffaf bir şekilde konuyu kamuoyuna sunmalı ve destek istemelidir.

Son olarak yayımlanan Orta Vadeli Program (2026-2028)'de de bu konunun 2026 yılı birinci çeyreğinde idari düzenlemeye konu edilmesi hedeflendi.

Bence konu idari düzenlemeyle çözülemez, yasal düzenlemeye bağlanması gerekir.

Kıymetli meslektaşım **Abdullah Tolu**, Ekonomim gazetesinin 14 Ocak 2026 tarihli sayısında yayınlanan yazısında, bu konudaki gelişmeleri aktardı. Sayın Tolu, bu konuda atılan adımları şu şekilde sıraladı:

"- Taşınmaz değerleme sistemi uygulamaya alındı.

- Düşük beyan edilen tapu harcı için vergi ziyaı cezası yüzde 25 oranından 1 kata (yani yüzde 100'e) çıkarıldı.

- MEVA sistemi (Mekansal Veri Analiz Sistemi) uygulamaya konuldu.

- SPK ile BDDK tarafından yetkilendirilen değerleme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen değerleme raporlarının düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından raporun düzenlendiği tarihte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz gönderilmesi zorunluluğu getirilecek.”

Sayın Tolu, bu konunun hayata geçirilebilmesi için mutlaka tapu harcı oranlarının düşürülmesi gerektiğini söylüyor.

Bu görüşe ben de daha önceki yazılarımda da ifade ettiğim üzere katılıyorum.
Bu yazı için son sözlerim…

Maliyenin kayıt dışılıkla mücadele kapsamında tapuda gayrimenkullerin gerçek değerinin kavranmasını ve gerçek değerleri üzerinden işlem yapılmasını öngören düzenlemeleri hayata geçirme girişimlerini olumlu buluyorum.
Çünkü ülkemizde bu konuda ciddi bir vergi kaybı yaşanıyor. Pek çok işlem gerçek değerinin çok altında emlak vergi değerleri civarında gerçekleştiriliyor.

Ancak uygulamanın yasal düzenlemeye bağlanarak değerlenmiş değerler üzerinden yapılabilmesi, girişte belirttiğim gibi ancak tapu harcı oranlarının düşürülmesi ile mümkün olabilir. Bence oranın yüzde yarıma (toplamda yüzde 1’e) düşürülmesi gerekir.

Halen alıcı ve satıcının devir bedeli üzerinden yüzde 2 (toplamda yüzde 4) oranında tapu harcı ödemek zorunda olduğunu düşünürsek, gerçek değerler üzerinden bu oranlar esas alınarak çok yüksek tutarlarda tapu harcı ödenmesi söz konusu olur. Bu da uygulamanın tepkiler nedeniyle yürürlüğe girmesini engeller.

Son olarak, bu uygulamayı destekleyecek şekilde, tapudaki işlemlerde ödemelerin nakden değil banka kanalıyla yapılması zorunluluğunu da tartışmak gerekir. Bence bu konu çok ama çok önemlidir. Ayrıca hem alıcı hem de satıcı yönünden güvenlik sağlayacak bir düzenleme olacaktır!