

Duyuru Tarihi : 22.01.2007
Duyuru No : DUYURU/2007-019
Yayımlandığı Yer : MİLLİYET GAZETESİ / 20 OCAK 2007

Erdoğan Sağlam
Yeminli Mali Müşavir
erdogan.saglam@bdodenet.com.tr

Gelir Vergisi Kanunu'ndaki değişiklik gayrimenkul sektörünü de ilgilendiriyor

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun yeniden yazılmasının ardından Gelir Vergisi Kanunu'nun yeniden yazılması çalışmaları başlatılmıştı. Ancak yaklaşan seçim nedeniyle Kanun'un bütünüyle yeniden yazılması projesi ertelendi, IMF de ikna edilerek sınırlı bir paket üzerinde anlaşma sağlandı.

Bu çerçevede hazırlanan Gelir Vergisi Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair kanun tasarısı geçtiğimiz yıl Aralık ayı içinde Meclis Başkanlığı'na sunulmuştu. Tasarının çok kısa bir süre içerisinde yasalaşması bekleniyor. Tasarıda gayrimenkul sektörünü doğrudan ilgilendiren bir düzenleme yer alıyor. Gayrimenkullerin satışından elde edilen kazançların vergilendirilmesinde elde tutma süresi IMF'ye sunulan niyet mektubunda da belirtildiği üzere uzatılıyor. Halen gayrimenkullerin (arazi, arsa, bina) iktisap edildiği tarihten itibaren 4 yıl içinde elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar gelir vergisine tabi. Bu süre geçtikten sonra elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar tutarı ne olursa olsun gelir vergisine tabi tutulmuyor. Sürenin 5 yıla çıkarılması öngörülüyor. Bu değişiklik vergi tabanının genişletilmesi düşünülüyor. Ancak bu değişikliğin önemli bir etkisi olmayacak. Çünkü kişiler zorunlu kalmadıkça gayrimenkullerini bu süreler geçtikten sonra satıyorlar. Düşünülen değişikliğin kentsel rantların vergilenmesini sağlamayacağı çok açık.

Gayrimenkul sektöründe asıl önemli sorun, satış bedellerinin düşük gösterilmesi. Alıcıların tapu harcını düşük ödemek için başvurdukları bu yol satıcıların müteahhit olması halinde sadece tapu harcının düşük ödenmesi sonucunu doğurmayıp, müteahhidin satış kazancına ilişkin gelir veya kurumlar vergisinden de kurtulmasını sağlıyor.

Geçtiğimiz yıl Maliye vergi denetim elemanları müteahhitler nezdinde yaygın vergi incelemeleri yaptılar. Bu yıl da incelemelere devam edileceği anlaşıyor. Özellikle banka kredisi kullanılarak satın alınan gayrimenkullerde kullanılan kredi ile satış bedelinin karşılaştırılması suretiyle müteahhidin satış kazancı kavranmaya çalışılıyor.

Tasarıda ayrıca özel gider bildirimi esası adı altında yeni bir güvenlik müessesesi ihdas ediliyor. Beyan ettikleri gelirleri ile harcamaları arasında uyumsuzluk tespit edilenlerden bu bildirimin istenmesi öngörülüyor. Aradaki tutarsızlığı açıklayamayanlar vergi incelemesine sevk edilecek. Bu uygulamada gayrimenkul alımının harcama olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği belli değil.

2007'de gayrimenkul sektörünü ilgilendiren bazı tutarlar da değişti

1. Gayrimenkul satışlarında ödenmesi gereken tapu harcına baz teşkil eden emlak vergisi değeri yükseldi. 2007 yılına ilişkin emlak vergi değerleri 2006 yılı değerleri yüzde 3,9 oranında artırılarak hesaplanacak. Bu değişiklik bir taraftan 2007 yılında ödenmesi gereken emlak vergisi tutarını bu oranda artırırken, diğer taraftan 2007 yılı içinde gayrimenkulün satışı halinde tapu harcına esas alınacak asgari değerin bu oranda artmasına neden oldu. Emlak vergisi geçen yıl olduğu gibi bu yıl da Büyükşehir belediyesi bulunan yerlerde yüzde 100 zamlı ödenecek. Yüzde 10'luk taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı ödeme yükümlülüğü de devam ediyor.

Halen gayrimenkul satışlarında gayrimenkulün beyan edilen devir bedelinden az olmamak üzere **emlak vergisi değeri üzerinden** alıcı ve satıcı için ayrı ayrı binde 15 tapu harcı ödenmesi gerekiyor. Bu yükseklik satışlarda gerçek değerın düşük gösterilmesine neden oluyor.

2. Konut kirası için geçerli olan ve 2006 yılında 2200 YTL olarak uygulanan istisna miktarı 2007 yılında 2300 YTL.'ye çıktı.
3. İşyeri kira gelirleri üzerinden 2006 yılında yüzde 22 oranında vergi kesintisi yapılmaktaydı. Bu oran 2007 yılı başından itibaren yüzde 20'ye düşürüldü. Ayrıca işyeri kira gelirleri belli bir tutarı (beyan sınırını) aştığında bu gelirlerin beyanı zorunlu.

Beyan sınırı 2006 yılı için 18.000 YTL. idi, 2007 yılı için 19.000 YTL. olarak uygulanacak. Buna göre 2007 yılında tahsil edilen işyeri kira bedellerinin, gerçek veya götürü gider indirimi yapıldıktan sonraki tutarının 19.000 YTL.'yi aşması halinde bu kira gelirlerinin beyan edilmesi gerekecek.

4. Halen gayrimenkullerin iktisaptan itibaren dört yıl içinde satışından elde edilen kazançlar gelir vergisine tabi, kazancın belli bir tutarı vergiden istisna ediliyor. 2006 yılı için 6.000 YTL. olarak uygulanan istisna tutarı 2007 için 6.400 YTL. olarak belirlendi. Satış kazancı belirlenirken ayrıca alış bedelinin ÜFE artış oranında artırılarak dikkate alınması gerekiyor. Ancak, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şart.