

Sirküler Tarihi : 16.12.2009
Sirküler No : 2009/121

VARLIK BARIŞININ ŞAHSİ GAYRİMENKUL DEĞERİNİ YÜKSELTEREK GELECEKTE DOĞACAK VERGİLERİ AZALTMA FONKSİYONU

Bilindiği üzere varlık barışı uygulaması 31.12.2009 tarihinde sona erecektir.

Bu uygulama hakkında daha önce 2008/111,116 2009/42,90,99 ve 111 no.lu Sirkülerlerimiz ile bilgi verilmiştir.

Prof.Dr. Sayın Şükrü KIZILO'T'un 12 Aralık 2009 tarihli Hürriyet Gazetesinde yayınlanan ve varlık barışını konu alan **"Evi, arsası ve kira geliri olana çok özel bir avantaj"** başlıklı köşe yazısı yankı uyandırmış ve Şirketimiz uzmanlarına muhtelif soruların gelmesine vesile olmuştur.

İlişikte sunulan söz konusu yazıda bahsi geçen mukteza metni Yazardan temin edilerek bu Sirkülerimizin ekine konulmuş ve bu muktezada belirtilen hususlar aşağıda yorumlanıp örneklenmiştir:

Bilindiği üzere şahsi gayrimenkulü olanlar bu gayrimenkulü edindikleri tarihten itibaren 4 yıl (1.1.2007 tarihinden itibaren edinilenlerde 5 yıl) elde tuttuktan sonra satarlarsa veya aynı sermaye olarak koyarlarsa, bu işlemlerden doğan kazanç gelir vergisine tabi değildir. Ancak söz konusu süreler dolmadan önce yapılan elden çıkarmalarda sağlanan kazançlar gelir vergisine tabidir.

Mukteza metni incelendiğinde görüleceği üzere bizim daha önce varlık barışı ile ilgili olarak verdiğimiz bilgiler dışında bir açıklama mevcut değildir.

Muktezanın dikkat çekici yönü, gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayan veya mükellefiyeti olmakla beraber şahsi gayrimenkulü şahsi işletmesine dahil olmayan gerçek kişilerin, bu gayrimenkullerini varlık barışı yoluyla mevcut olan veya yeni oluşturacakları şahsi işletmelerine varlık barışı kapsamında % 5 oranında ödemede bulunmak suretiyle rayiç bedelleri üzerinden koyabilecekleri, böylelikle;

- Hem 2004 - 2007 dönemlerine ilişkin vergi tarhiyatlarından korunabilecekleri (şahsen maruz kalacakları gelir vergisi ve KDV tarhiyatlarına ilişkin matrahların varlık barışına konu edilen tutara kadar olan kısmının ortadan kalkacağı),
- Hem de şahsi işletmelerine koydukları alış bedeli düşük gayrimenkul bu işletmeye rayiç bedeli ile girmiş olacağından, ileride bu gayrimenkulün satışı veya bu gayrimenkul üzerinde, arsa karşılığı inşaat ve sair şekilde proje uygulanması sonucu meydana gelecek hâsılatın, bu yüksek maliyetin indirilmesi suretiyle, ortaya çıkacak vergi matrahının küçültülebileceği,

şeklinde çift yönlü vergi avantajı doğacağı hususudur.

Varlık barışının söz konusu olmadığı durumda şahsi gayrimenkulün şahsi işletmeye konulması işleminde kullanılması gereken değer, bu gayrimenkulün maliyet bedelidir. (VUK Geçici Md.4) Ancak varlık barışı kapsamında bir gayrimenkulün iktisadi işletmeye konulmasında emsal bedelin esas alınacağı hükmü uyarınca, şahsi gayrimenkullerini varlık barışı kapsamında şahsi işletmesine koyacak olanların, işletmeye koyma değeri olarak rayiç bedeli kullanabilecekleri, bu rayiç bedelin daha sonra maliyet bedeli olarak dikkate alınabileceği anlaşılmaktadır. Maliyet bedelinden daha yüksek bir bedelle varlık barışı kapsamında şahsi işletmeye gayrimenkul konulması, elden çıkarma sayılamayacağı için, bu gayrimenkul vergisizlik için elde tutulma süresini dolduramamış olsa bile şahsi mamelekten ticari mameleke geçiş gelir vergisi doğurmaz. (Gayrimenkul konulan mevcut veya yeni oluşturulmuş şahsi işletme, daha sonra vergisiz olarak limited veya anonim şirkete dönüştürülebilir.)

Yine varlık barışının söz konusu olmadığı durumda gayrimenkulün limited veya anonim şirkete sermaye olarak konulması elden çıkarma sayılır. Dolayısıyla gayrimenkul 4 veya 5 yılını doldurmamış ise revizeli maliyeti ile aynı sermaye koyma değeri arasındaki fark üzerinden gelir vergisi doğar. Ancak aynı sermaye koyma işlemi varlık barışı kapsamında yapıldığında, gayrimenkul 4 veya 5 yılını doldurmamış olsa bile gelir vergisi doğmaz. Çünkü 5811 sayılı Kanun, esasen şirkete ait olan fakat kayıt dışı kalarak ortak şahsi mal varlığı haline gelen varlıkların şirkete intikalini sağlama amacını taşıdığı için bu malın zaten şirkete ait olduğu ve varlık barışı yoluyla doğru yerine konulduğu anlayışı mevcuttur ve bu nedenle şahsi mal varlığının elden çıkarılması durumunun bulunmadığı kabul edilmelidir.

Şahsi gayrimenkulünü varlık barışı kapsamında bildiren ve %5 ödemede bulunan, ticari ve mesleki faaliyeti olmayan gerçek kişiler bu gayrimenkulü oluşturacakları şahsi işletmeye koymak zorunda değildirler.

Şahsi pozisyonda kalmaya devam eden bu gayrimenkul 4 veya 5 yıl geçmeden önce elden çıkarılırsa, vergiye tabi kazanç hesabında varlık barışı kapsamında bildirilen ve üzerinden %5 ödemede bulunan değer maliyet olarak kabul edileceği, ancak bu maliyete göre zarar çıktığı takdirde, zararın dikkate alınmayacağı anlaşılmaktadır.(5811 sayılı Kanun'un 3/6'ncı maddesi)

Bu Sirkülerimizde belirtilen imkânlardan yararlanmak isteyen gerçek kişilerin, varlık barışı beyanına konu edecekleri gayrimenkulü ve piyasa değerini 31.12.2009 tarihine kadar vergi dairesine bildirmeleri ve izleyen ayın sonuna kadar bu değer % 5'ini vergi dairesine ödemeleri gerekmektedir. Şahsi gayrimenkulün şahsi işletmeye konulması için tapuda herhangi bir işlem yapılmasına gerek yoktur.

Varlık barışından yararlanmanın avantaj ve dezavantajları olay bazında değerlendirilmesi gereken karmaşık bir konudur. Yukarıda özetle açıkladığımız hususlar ve genel olarak varlık barışı ile ilgilenenlerin Şirketimiz uzmanlarına başvurmaları rica olunur.

Saygılarımızla.

“ANKARA TİCARET ODASINA
Söğütözü Mah. 2 Cad. No:5 06530
Söğütözü / ANKARA

İlgi: 07.10.2009 tarih ve 163 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda sorulan hususlar ile ilgili olarak aşağıdaki açıklamalar yapılmıştır.

5811 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre, gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerince sahip olunan ve Türkiye’de bulunan ancak 1.6.2009 tarihi itibarıyla Kanuni defter kayıtlarında işletmenin özkaynakları arasında yer almayan para, altın, döviz, menkul ve diğer sermaye piyasası araçları ile taşınmazların, 30.9.2009 tarihine kadar Yeni Türk Lirası cinsinden rayiç bedeller vergi dairelerine beyan edilmesine imkan tanınmıştır. Beyan süresi 2009/15456 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 31.12.2009 tarihine kadar uzatılmıştır.

Kanun kapsamındaki varlıkların, vergi dairelerine beyan edilmesi ile yasal defterlere kaydedilmesinde, bu varlıkların rayiç bedeli esas alınacaktır. Rayiç bedel, söz konusu varlıkların sahiplerince bildirim veya beyan tarihi itibarıyla belirlenen asıl-satım bedeli olup bu bedelin gerçek durumu yansıtmaması gerekmektedir.

Bilanço esasına göre defter tutan mükellefler taşınmazlar dışındaki varlıklarını banka ve aracı kurumlardaki hesaplara yatırmak suretiyle defterlerine kaydederek pasifte özel fon hesabı açacaklar ve bu fon hesabını beyan tarihinden itibaren altı ay içinde sermayeye ilave edeceklerdir.

Serbest meslek kazanç defteri ile işletme hesabı esasına göre defter tutan mükellefler söz konusu kıymetleri defterlerinde ayrıca göstereceklerdir.

Defter tutma yükümlülüğü bulunmayan gelir vergisi mükellefleri, taşınmazlar dışındaki varlıklarına ait tutarları banka ve aracı kurumlardaki hesaplara yatıracaklar, bunlar için ayrıca diğer şartlar aranmayacaktır.

Beyana konu edilen varlıklar nedeniyle bildirim ve beyandan hareketle vergi incelemesi ve vergi tarhiyatı yapılmayacaktır. Bildirim veya beyan edilen bu varlıklar dışındaki herhangi bir nedenle 19.6.2009 tarihinden sonra 1.1.2008 tarihinden önceki dönemlere ilişkin olarak vergi incelemesi yapılması halinde, bu incelemeler sonucu, gelir, kurumlar ve katma değer vergisi yönünden matrah farkı tespit edilirse, Kanun kapsamında bildirilen veya beyan edilen tutarlar bulunan matrah farkından mahsup edilecektir.

Gelir vergisi mükellefi olmayan (potansiyel mükellef sayılan) bir mükellefin sahip olduğu arsayı Kanun kapsamında beyan tarihi itibarıyla belirlenen alım-satım bedeli üzerinden beyan etmesi ve tahakkuk eden vergisini ödemesi halinde başkaca bir şart aranmaksızın Kanun hükümlerinden faydalanması mümkündür. Ayrıca 5811 sayılı Kanun kapsamındaki beyanı nedeniyle mükellefiyette tesis ettirilmeyecektir.

6.2.2009 tarihinde yayınlanan 5811 Sayılı Bazı Varlıkların Milli Ekonomiye Kazandırılması Hakkında Kanuna ait 2009/1 seri no.lu İç Genelgede potansiyel mükellef olan gerçek kişilerce Kanun kapsamındaki varlıkların beyan edilmesi halinde, ilgili kişinin mükellefiyet tesisine ilişkin herhangi bir talebi olmaması durumunda mükellefiyet tesis ettirilmeksizin beyanların kabul edileceği, söz konusu beyannamelerde T.C. Kimlik numarasının doğru yazılıp yazılmadığının ise mükellefin kimliğine bakılmak suretiyle kontrol edilebileceği belirtilmiştir.

Öte yandan, gelir vergisi mükellefi olmayan (potansiyel mükellef sayılan) bir gerçek kişinin vergi dairesinin bilgisi dışında mükellefiyeti gerektirecek nitelikte ticari faaliyetlerinin olması durumunda, söz konusu kişi adına mükellefiyet tesis ettirildikten sonra 5811 sayılı Kanun kapsamında beyanda bulunulabileceği tabidir.

Gelir vergisi mükellefi olan bir gerçek kişi sahip olduğu arsayı Kanun kapsamında beyan tarihi itibariyle belirlenen alım-satım bedeli üzerinden beyan etmesi ve tahakkuk eden vergisini ödemesi ve

- *Bilanço esasına göre defter tutuyorsa, söz konusu arsayı defterlerine kaydederek pasifte özel fon hesabı açması ve bu fon hesabının beyan tarihinden itibaren altı ay içinde sermayeye ilave etmesi,*
- *Serbest meslek kazanç defteri veya işletme hesabı esasına göre defter tutuyorsa, arsayı defterinde göstermesi,*

halinde, Kanun hükümlerinden faydalanması mümkündür. Defter tutma yükümlülüğü bulunmayan gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı gibi bir mükellefiyetinin bulunması halinde ise, beyan ve verginin ödenmesi dışında başkaca bir şart aramayacaktır.

Kat karşılığı olarak müteahhide arsanın verilmesi arsanın değerlendirmesine yönelik bir faaliyettir. Kat karşılığı olarak verilen arsanın 5811 sayılı Kanun kapsamında beyan edilebilmesi için tapuda beyan edecek kişi adına kayıtlı olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu arsanın müteahhide devir edilip edilmediği cins tashihi yapıp yapılmadığı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinde sınırlayıcı bir hüküm bulunup bulunmadığına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Arsalar, sahiplerince beyan tarihi itibariyle belirlenen alım-satım bedeli üzerinden beyan edilecek ve yasal defterlere kaydedilecektir. Herhangi bir kuruma yada mahkemeye değer tespiti yaptırılması hususunda bir zorunluluk yoktur. Ancak belirlenen bu bedelin gerçek durumu yansıtması gerektiği unutulmamalıdır. “

Evi, arsası ve kira geliri olana çok özel bir avantaj

ÇOK kişinin bilmediği bu avantaj, 31 Aralık'ta sona eriyor.

O nedenle, bu yazıyı dikkatle okuyun ve sizi ilgilendiriyorsa, acele edin.

SATACAK OLANLAR

Ev, dükkân, bina, arsa ya da araziniz varsa ve **satmayı düşünüyorsanız**, aldığınız tarihe bir bakın. Nedenine gelince, satın aldığınız tarihten itibaren 4 yıl (1 Ocak 2007'den itibaren alınanlar için 5 yıl) içinde satarsanız, elde edeceğiniz kazanç **"değer artışı kazancı"** olarak gelir vergisine tabi (GVK. Mük. Md. 80/6).

Bu durumda olanlar 2008 öncesinde aldıkları gayrimenkulün, bugünkü değerini Varlık Barışı'ndan yararlanmak suretiyle, vergi dairesine beyan edip, yüzde 5'ini vergi olarak öderlerse, **gayrimenkulün maliyet bedeli bu gün itibariyle bildirdikleri değer olacak.**

Sattıklarında da gelir vergisi doğmayacak ya da çok az bir vergi çıkacak.

İNŞAAT YAPACAK OLANLAR

Yıllar önce, aldığınız bir arsa var ve üzerine inşaat yapacaksınız. Arsanın alış bedeli çok düşük. Örneğin, bu günkü değeri 5 milyon, aldığınız bedel 200 bin lira olsun. Bu durumda, üzerine yapacağınız inşaatın maliyetine arsayı 200 bin lira olarak dahil edeceksiniz ve daireleri sattığınızda, yüksek bir kazanç çıkacak.

Yılsonuna kadar, arsanızı 5 milyon lira beyan edip, yüzde 5 vergi öderseniz, değeri 5 milyon lira olacak. Gelir vergisi mükellefi olan bir gerçek kişi, arsasını Varlık Barışı Kanunu kapsamında, beyan tarihi itibariyle belirlenen alım-satım bedeli üzerinden beyan edip, tahakkuk eden vergiyi ödemesi ve arsayı deftere kaydetmesi halinde, yasadan yararlanabilecek.

Kafası karışanlar için belirtelim Maliye Bakanlığı'nın görüşü de bu yönde (MB. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 4 Aralık 2009 gün ve 49/4948-109/114500 sayılı Özelgesi).

MÜTEAHHİDE VERECEKLER

Bunlar da arsalarının değerini, bu günkü değer olarak beyan edebilecekler.

Maliye Bakanlığı'nın yukarıda belirtilen özelgesine göre; arsanın Varlık Barışı kapsamında, güncel değerinin beyan edilebilmesi için **tapuda beyan edecek kişi adına kayıtlı olması** gerekiyor.

- Arsasını müteahhide devredenler, cins tashihi yaptıranlar,

- Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde sınırlayıcı bir hüküm bulunanlar,

Varlık Barışı Yasası'na göre, arsalarının değerini yükseltmeyecekler. Özelgeye göre, arsanın; her hangi bir kuruma ya da mahkemeye değer tespiti yapılmaması da zorunlu değil.

SATIŞ YA DA KİRA

Gayrimenkulünü 2004-2007 yıllarında satan ve **"değer artışı kazancı"** elde ettiği halde beyan etmeyenler olabilir. Bunlar da yılsonuna kadar kazançlarının yüzde 5'ini Varlık Barışı Yasası'na göre vergi olarak öderlerse, ileride **gelebilecek vergi ve cezadan kurtulurlar.**

2004-2007 yıllarında, kira geliri elde edip bunu beyan etmeyenler de kirayı beyan edip, yüzde 5'ini vergi olarak ödediklerinde, kendilerine **gizledikleri kira geliri nedeniyle, vergi ve ceza gelmez.**

Gördüğünüz gibi, bunların her biri çok özel avantajlar...

12 Aralık 2009

Prof.Dr. Şükrü KIZILOĞLU