

Gönderilen Kurumlar:

Gelir İdaresi Başkanlığı
İstanbul Defterdarlığı
T.C. Başbakanlık
T.C. Devlet Bakanlığı
T.C. Maliye Bakanlığı
Vergi Konseyi

01.10.2009

Konu: Gelir Vergisi Kanunda yapılması düşünülen “değer artış kazancının vergilendirilmesine ilişkin” yeni düzenlemenin gayrimenkul sektörüne getireceği sorunlar hakkında GYODER görüşü

Sayın Başbakanımız,

Üzerinde değişiklik yapılması düşünülen Gelir Vergisi Kanunu, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi” başlığı ile son günlerde sıkça basında yer almaktadır.¹

Gelir Vergisi Kanunu’nda değişiklik öngören bu taslağın “Değer Artış Kazançlarının Vergilendirilmesi” düzenlemesi özellikle gayrimenkul sektörü açısından önem arz etmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80. maddesi “değer artışı kazançları”nın vergilendirilmesini düzenlemektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80. maddesinin 70. maddesine atfı dolayısıyla gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançları değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi olmaktadır.

Daha önce 2007 yılında değer artış kazançlarının vergilendirilmesinde bir değişiklik yapılmıştır. Buna göre 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu doğacak kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınmakta iken 01.01.2007 tarihinden itibaren iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu doğacak kazancın vergilendirilmesinde ise beş yıllık sürenin esas alınacağı düzenlemesi getirilmiştir.

Edindiğimiz bilgilere göre taslak ile;

- Değer artış kazancının enflasyondan arındırılması uygulamasına son verilmekte,
- Satış süresi uzadıkça, kesilen vergilerin azaldığı kademeli vergilendirme sistemi getirilmektedir.

Mevcut sistemde enflasyondan arındırılarak, gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılması durumunda diğer şartlarında varlığı halinde vergilendirme yapılmakta iken aşağıdaki tablodan görüldüğü üzere taslağa göre bu süre 10 yıla çıkarılmakta ve 10 yıl boyunca vergilendirme belirli oranlar dâhilinde yapılabilmektedir. Taslakta Türkiye’de enflasyonun bundan böyle %10’un üzerinde olmayacağı düşünülüyor görülmektedir.

İktisap tarihi ile satın alma tarihi arasındaki süre	İndirilecek yüzde	Beyanda Bulunup Gelir Vergisi Ödenecek Yüzde
1 yıl	% 10	% 90
2 yıl	% 20	% 80
3 yıl	% 30	% 70
4 yıl	% 40	% 60
5 yıl	% 50	% 50
6 yıl	% 60	% 40
7 yıl	% 70	% 30
8 yıl	% 80	% 20
9 yıl	% 90	% 10

Edinilebilen bilgilere göre enflasyonun %10’un üzerinde gerçekleşmesi halinde ayrıca enflasyon üzerinde de gelir vergisi tahsilatı yapılacağıın öngörüldüğü sonucuna varılabilir.

Ancak basındaki açıklamalardan görüldüğü üzere Gelir İdaresi Başkanlığı’nın, kentsel rantların vergilendirilmesiyle ilgili 10 yıllık süreyi, biraz daha uzatmak istediği bu çerçevede Maliye Bakanı’nın da görüşü doğrultusunda sürenin 15 hatta 20 yıla kadar çıkabileceği ifade edilmektedir.

Taslak ile getirilmek istenen düzenleme yasalaşır ve 5 yıllık süre 10 yıl ve daha uzun sürelere yayılırsa gayrimenkul sektörünü ve dolayısı ile bağlı sektörleri ve istihdamı büyük sorunlar beklemektedir. Şöyle ki;

a) Hâlâ etkisi devam eden ekonomik krizin en kısa ve etkili şekilde yatırım ile atlatılabileceği en temel iktisat kuralı olduğu halde, konut kredi faizlerinde düşüş eğilimi başlamışken, getirilmek istenen sistem, vatandaşın gayrimenkul yatırımı yapmaktan imtina etmesine sebep olacaktır. Böylece canlanması beklenen inşaat sektörü ve yan sektörlerin ve dolayısı ile ekonominin canlanma kıvılcıkları da sönmüş olacaktır.

b) Değer artış kazancı mükellefleri, aslında ekonomik olarak elden çıkarmaları/satmaları kendileri açısından çok daha karlı/verimli olacak bazı varlıkları, değer artış kazancına esas sürenin uzunluğu nedeniyle satmaktan kaçınacaklardır ve bu arsalar bir süre daha projeye dönüşemeyip ekonomiye kazandıramayacaktır.

c) Böyle bir düzenleme getirisi oldukça düşmüş olan mevduat/repo yatırımından gayrimenkul yatırımına yönelecek sermayeyi de kaçıracaktır.

d) Geleneksel olarak ülkemiz halkı yatırımını menkul kıymetlere ve sermaye piyasalarında değerlendirmedeğinden, bu paralar herhangi bir yatırıma yönelmeden ya doğrudan yastık altına gidecek ya da ekonomiye kazandırılmaya çalışılan sıcak para olduğu yerde kalmaya devam edecektir.

Bu sürenin 2007 yılında 4 yıldan 5 yıla çıkarılması haklı eleştirilere neden olmuşken bu taslak ile sürenin 10 yıla çıkarılması yukarıda sayılanların dışında gayrimenkul sektörden geçinen birçok insanın iş bulamamasına, iş olanaklarının azalmasına, istihdam açığına, alt sektörlerin yani sanayi üretiminin durmasına neden olacak, mortgage enstrümanlarının/piyasasının büyümesinin önüne geçecektir.

Genel olarak sermaye birikimini tam olarak sağlayamamış ülkelerde vergi yükümlülüklerinde istisna ve muafiyetler uygulanmakta olduğu bilinmektedir. Uygulanan istisna ve muafiyetler iktisadi büyüme ve kalkınmanın finansmanı ile ekonomik etkinliğin sağlanmasını gerçekleştirmede etkin rol oynamaktadır. Ülkemiz vergi sistemi incelendiğinde de vergi muafiyetleri, vergi istisnaları, indirimler, vergi mahsupları, indirimli vergi oranları, vergi ertelemeleri bulunmakta olduğu görülmektedir.

¹ Taslağın kendisine ulaşabilmek mümkün olamamış basında yer alan açıklamalardan hareketle çalışma hazırlanmıştır.

Bunlara ilaveten küresel krizden etkilenen birçok ülke de , krizin yaralarının sarılması için devlet yardımları ve vergi avantajları sağlanmaktadır. Ancak değiştirilmesi planlanan Gelir Vergisi Kanunu'nun bu kısmı Türkiye'deki mevcut düzenlemeyi gayrimenkul yatırımcısı açısından daha dezavantajlı duruma getirecektir.

Türkiye ekonomisinin lokomotifi olan gayrimenkul ve inşaat sektörünün önünün kesilmemesi için değer artış kazancının vergilendirilmesinde esas alınan 5 yıllık sürenin 10 yıla çıkarılması düzenlemesinden yaşanan küresel krizin etkileri geçene kadar vazgeçilmesini takdirlerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



Turgay TANES

Yönetim Kurulu Başkanı
GYODER