



**Sn.Nihat ZEYBEKÇİ**  
**T.C. Ekonomi Bakanı**  
**Ankara**

**10 Aralık 2014**

**Konu** : Gayrimenkul sektörünü yakından ilgilendiren ve çeşitli platformlarda gündeme getirilen konuların ve özellikle sektörün Türkiye ekonomisi için kaldıraç görevini sürdürmeye devam edebilmesine ilişkin Sayın Bakanlığınızın desteğine ihtiyaç duyduğumuz konuların arz edilmesidir.

Gelişen ve büyüyen Türkiye Ekonomisi'nde, Gayrimenkul Sektörü ülke ekonomisine güç veren, istihdam sağlayan, vergi veren ve kalkınmaya önemli katkılar sağlayan bir lokomotif sektör konumundadır. Özellikle yabancılara mülk satışını düzenleyen ve sektöre son dönemde büyük bir canlılık kazandıran "Mütekabiliyet Yasası" sayesinde, sektör aslında bir bakıma ekonomiye döviz girdisi sağlayan ve bu suretle cari açığı azaltan bir role de sahip olmuştur. Bu anlamda, gayrimenkulün ekonomiye katkı noktasında oldukça fazla potansiyel içerdiği ve kritik bir öneme sahip olduğu düşünülmektedir. Türkiye Ekonomisi açısından bu denli öneme sahip olan Gayrimenkul Sektörü'nün mevcut sorunlarının üzerinden madde madde geçerek, çözüm önerilerimizi kısaca arz etmek istiyoruz.

#### **A. 6306 Sayılı Yasa Uygulamaları Hakkında**

6306 da sağlanan mali desteklere dair Maliye kurumlarının kısıtlayıcı yaklaşımı olabileceği görülmektedir. Yasanın genel yaklaşımı açısından bakılırsa bu durum kentsel dönüşümün gerçekleşmesi önünde bir engeldir. Yasada tanımlanan tüm destekler kapsamındaki tüm binalar için geçerli olmalıdır.

Kentsel dönüşümün finansmanında kamunun rolü sadece kira yardımı ya da yapım kredisi desteği olmamalıdır. Özel sektörle yapılacak kat karşılığı dönüşümlerde fizibiliteyi destekleyecek yoğunlukların verilemediği durumlarda kamusal alanların ve altyapının finansmanı da kamu tarafından desteklenmelidir.

6306 sayılı yasanın iptal edilen maddelerinden riskli alanda kalan hazine arazilerinin ilgili idareye devrine dair yeni bir düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır.

Dönüşüm planlarında yoğunluklar kentlerin mevcut yoğunlukları ve tüm dinamikleri (DOP, KOP, kamusal alanların yeniden değerlendirilmesi vb.) göz önüne alınarak normal planlardan farklı olarak belirlenmelidir. Yüksek binaların verimlilik (ulaşım, toprak kullanımı, enerji, su kullanımı vb.) unsuru göz ardı edilmemelidir.

Özel sektörle beraber geliştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde uzlaşmayı desteklemek üzere deprem gerçeğini ön plana çıkararak, dönüşümün zenginleşme fırsatı olarak görülmesini engelleyen bilinçlendirme ve iletişim faaliyetleri yürütülmelidir.

## **B. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hakkında**

Plan yapma ve onama yetki karmaşası/genişliği halen devam etmektedir.

Kesinleşen planların bakanlık tarafından sonradan incelenmesinin sonuçları tam tarif edilmemiştir.

6306 kapsamında yapılacak plan çalışmaları yukarıdaki görüşler doğrultusunda ayrı ve daha kapsamlı ele alınmalıdır.

Planlara dair kamuoyu yoklaması, toplantı, çalıştay vb.nin uygulanmasının doğuracağı sorunlar olabileceği düşünülmektedir.

Karma kullanım alanlarda planda konut oranı belirtilmediğinde %30 varsayımı tanımlanmıştır. Bu durum hem planlı alanlar tip yapım yönetmeliğindeki %20 ile çelişmektedir, hem de çağdaş planlama ilkelerinde öngörülen gündüz ve gece yaşayan mahaller yaratılması açısından hem de ticaret fonksiyonunun fizibilitesi açısından bu oranın %50 olması daha uygun olacaktır.

## **C. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hakkında**

İmar planlarının iptali veya yürürlüğünün durdurulabilmesi bireysel ve kurumsal, yerli ve yabancı yatırımcı üzerinde ciddi riskler yaratmaktadır. Ruhsat koşulsuz müktesep hak olarak tanınmalıdır. İmar durumunun da kamu çıkarını desteleyen bir sınır dahilinde müktesep hak olması sağlanmalıdır.

Yönetmelik çok genel tarifler içermekte, alt uygulamalar (detaylar) için yeni düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır.

## **D. Tüketiciyi Koruma Kanunu ve Taslak Yönetmelik Hakkında**

Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkının kötü niyetli ve ihtilafli fesihlere yol açabileceği gözükmektedir. Bu nedenle dönme cezası %2 yerine %10 ile sınırlandırılmalıdır.

Bina tamamlama sigortası ve alternatif teminat şekillerine ilişkin halihazırdaki mevzuat boşluğu giderilmelidir. Önerimiz bu maddenin geniş tutulması ve bu şekilde sektörün ek maliyetlere maruz kalmamasıdır.

36 ay içerisinde konutun hem devir hem tesliminin istenmesi sektörü zora sokacaktır. Zira tahsilat vadesi 36 ayı geçebilmektedir. 36 ay içerisinde sadece konutun teslimi öngörülmelidir.

## **E. Sektör Üzerindeki Vergi ve Harçların Yüksekliği, KDV Oranının Artması ve KDV İadesinde Yaşanan Sıkıntılar Hakkında**

Günümüz konut satışının olmazsa olmazı ürünler (havuz, ankastre cihazlar, klima, peyzaj harcamaları vb.) KDV iadesi kapsamına alınmalıdır.

Değer artış kazancının vergilendirilmesi 10 yıla yayılmalı ve kademeli oran düşünülmelidir.

Arsa alımlarında %18 KDV'nin hemen ödenmesi, yatırım sürecinde ödenen %18 KDV'nin çok uzun süreler sonrasında iade alınması konusu düzenlenmelidir.

Tapu harcı, satışa ilaveten yapım ve arsa alım sözleşmelerinden alınan damga vergileri, ruhsat, cins tashihi vb. harçları, noter masrafları vb. tutarlar maliyenin mevcut uygulamalarıyla genel olarak satış fiyatının %11'i mertebesinde bir ek yük getirmektedir, bu da alıcıya yansımaktadır, bu tutarların azaltılması ya da proje bazlı tavan uygulamasına geçilmesi gereklidir.

Konut kredi faizi gelir vergisinden düşülebilmelidir.

Yatırımcının aktifinde bulunan taşınmazlardan ruhsat alınana kadar emlak vergisi alınmamalıdır.

Konutun KDV sinin belirlenmesinde kullanılan belediye sokak rayiç tutarları ülke genelinde hakkaniyetle belirlenmemiştir. Bunun sonucunda hakkaniyetsiz KDV oranları uygulanmaktadır. Bu durum konut talebini olumsuz etkilemektedir. Konut KDV oran sistematığı tekrar ele alınmalıdır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

**Aziz TORUN**

**GYODER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**Nazmi DURBAKAYIM**

**İNDER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**Ömer Faruk ÇELİK**

**KONUTDER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**