

Gönderilen Kurumlar:

T.C.Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı

02.04.2008

Konu: Amme alacaklarının tahsil usulü hakkında kanunda ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun tasarısı'nda yer alan maddelerden Harçlar Kanunu'nun 63' üncü maddesinde yapılması öngörülen değişiklik önerisi hakkında GYODER görüşü.

Ülkemizde 15 Milyonun üzerinde konut stoku bulunmaktadır. Bu stokun yaklaşık 6 Milyonu yapı kullanım izni almamış konutlardır. Gerek bu konutların yenilenmesi ve gerekse nüfus artışı nedeniyle ortaya çıkan konut açığının giderilmesi için her yıl en az 600.000 adet yeni konut üretilmesi gerekmektedir. Bunun çok önemli bir yüzdesi de dar ve orta gelir grubuna yapılması gereken konutlardan oluşmaktadır. Vergi, resim ve harç maliyetleri nedeniyle konut maliyetlerinin ulaştığı nokta ülkemizin izlediği hızlı konut hamlesi politikasına da tezat teşkil etmektedir.

İnşaat sektörü Türkiye Ekonomisi'nin lokomotif sektörlerinden biridir. Alt sektörleri ile birlikte Ekonomik büyümenin % 30'unu doğrudan etkilemektedir. Böylesine büyük ve önemli bir sektörün önünü açmak, mevcut vergi yükünü minimize etmek yerine vergi yüklerini artıracak yeni yasal düzenlemeler içerisine girmek, görünüşte vergi gelirlerini artıracak bir hamle gibi görünse de, % 50 oranındaki kayıt dışı uygulamalar nedeniyle sektörde rekabet avantajını kaybeden Kurumsal yapılanmayı tamamlamış, her türlü uygulamasını yasal çerçevede gerçekleştiren şirketlerin cezalandırılmasına, kayıt dışı uygulama yapan kurum ya da şahıs şirketlerinin de ödüllendirilmesine vesile olacaktır.

GYODER olarak bu konuda hazırlamış olduğumuz geniş kapsamlı raporu VERGİ KONSEYİ' ne sunmuş, bu tür vergilendirmelerde dar ve orta gelirliilere yönelik konutlarda muafiyetler sağlanması durumunda ÜLKEMİZ'e yapacağı katkıyı somut örnekleri ile açıklamıştık.

Uygulamada Tapu'dan yapılan alım satım işlemlerinde taraflar arasındaki para trafiği, genellikle nakit olarak gerçekleştiğinden, Maliye tarafından takibi yapılamamaktadır. Oysa yukarıda da değinildiği üzere Kurumsal şirketler zaten uygulamalarının tamamında gerçek alım satım değerleri üzerinden işlem yaptıkları için haksız uygulamayla karşı karşıya kalacaklardır.

Günümüzde konut satışları ağırlıklı olarak maketten yapılmaktadır. Satışı yapılan bağımsız bölümler için müşteriden alınan bedeller avans niteliğindedir. Henüz bağımsız bölüm teslimi yapılmadığından gelir olarak nitelendirilemez ve işin yarım kalması, alımdan vazgeçilmesi, bağımsız bölümün el değiştirmesi vb. sebeplerden ötürü işlemin yarım kalma ihtimalini gözden uzak tutmamak gerekmektedir. Bu durumdaki bağımsız bölümler için, kredi kullanımında teminat olarak gösterilmek üzere kat irtifaklı arsa tapusu verilmektedir.

Müşteriye satışı gerçekleşmiş, ancak henüz teslim aşamasına gelinmemiş konut satışlarında kat irtifaklı arsa tapusu devirlerinde, tapu harcı matrahı Emlak Vergisi değeri yerine gerçek

alım satım bedeli esas alınarak vergilendirildiğinde, henüz arsa bina vasfına dönüşmediği ve her an müşterinin cayması ihtimali olduğundan hareketle fazladan haksız ve yersiz vergi uygulamasına muhatap olunacaktır.

Ayrıca Harçlar Kanunu'nda yapılmak istenen değişikliğin amacı açık olup gerçek satış bedelinin harç matrahına konu yapılmasını sağlamaktır. Bu nedenle öncelikle yapılması düşünülen değişikliğin gerekliliği ve pratik uygulanabilirliği önem arz etmektedir.

Konu emlak nedeniyle doğan yükümlülükler boyutuyla ele alındığında emlak vergisinde olduğu gibi tapu harcında da vergi değerinin baz alınması paralel sonuçlar doğurmaktadır.

Mükerrerliğin ve uygulama farklılıklarının önüne geçmek için kat irtifakı devri ve kat mülkiyetine geçişteki harç kurallarının net olarak tanımlanması gerekmektedir. Gayrimenkulün devri kavramı ile (20/a), gayrimenkulün vasıf değiştirmesi (13/a) farklı kavramlar olduğuna göre mükerrerliğin önüne geçilmesi için kat irtifakının devri aşamasında, üzerinde emlak vergisi yükümlülüğü doğmuş gayrimenkul bulunmaması koşulu ile arsa payı üzerinden harç alınmalı, cins tashihi sırasında ise sadece binanın emlak vergisi değerine denk gelecek tutar üzerinden cins tashih harcı alınmalıdır. Böylece mevcut bir yapının hazır olarak alınması durumundaki tapu harcı ile arsa veya arsa payının satın alınıp üzerine bina yapılması/yaptırılması durumundaki ödenen harç toplamı eşitlenecektir.

Uygulamanın bu tanımın dışındaki bir yöntem ile şekillendirilmesi durumunda mevcut problemler farklı şekillerle de olsa devam edecektir. Emlak vergisi yükümlülüğünün doğması anı fiili bir durum olup uygulamada belirleyici olmalıdır. Aksi halde emlak vergisi yükümlülüğü doğmadan tapu harcı (bina değeri üzerinden) yükümlülüğü doğar ki böyle bir gerçekleşme tapu harcı alma gereksesi ile örtüşmemektedir.

Yukarıda yer alan açıklamalardan hareketle, kavram kargaşasını ortadan kaldırmak adına, mevcut yasanın 63' üncü maddesinde ve bu kanuna ek (4) sayılı tarifenin 20/a bendinde yer alan "beyan edilen değer" ifadelerinin yasa kapsamından çıkartılarak aynı tarifenin 13/a' da yer aldığı şekli ile harcın "emlak değeri üzerinden" alınmasını tanımlamak yeterli olacaktır.

Yasalaşması halinde, mevcut sorunları çözmeyecek ve yukarıda sıraladığımız gerekçelerden ötürü uygulamada adalet ilkesini zedeleyecek örneklerini görmeğe devam edeceğimiz bu uygulamaya meydan verilmemesini görüş ve önerilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Bekir CUMURCU

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı