



GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANAN SİRKÜLER TASLAĞINA İLİŞKİN ÇALIŞMA

1. KANUN VEYA BAKANLAR KURULU KARARI İLE ÇÖZÜMÜ GEREKEN TALEPLERİMİZ

Sirküler taslağı, KDV, damga vergisi ve tapu harçlarına ilişkin taleplerimize yönelik herhangi bir çözüm önermemektedir. Zira KDV’de orana ilişkin talebimiz Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılacak düzenlemeyle, damga vergisi ve tapu harcına ilişkin taleplerimiz ise kanun değişikliği ile mümkündür.

- KDV’de öncelikli talebimiz, büyükşehir belediye sınırları içerisinde 150 m2’nin altındaki konutlarda %1 ve %8’e tabi olmanın sınırı olarak belirlenen emlak vergisi beyan değeri sınırlarının 500 TL’den 1001 TL’ye, 1000 TL olan sınırın da 2001 TL’ye çıkarılması talebimiz, Bakanlar Kurulu Kararı düzenlemesi amacıyla tekrarlanacaktır. Bu düzenlemenin yapılması durumunda, 150 m2’nin altındaki konutların KDV oranı, emlak vergisi beyan değeri 1001 TL-2000 TL olan yerlerde %1, 2001 TL ve üzerinde olan yerlerde ise %8 olarak uygulanabilecektir.
- KDV oranına ilişkin asli talebimiz ise, tüm konutlarda KDV oranının %8, arsa teslimlerinin %1 olarak vergilendirilmesi ve bu suretle KDV iadesine olan ihtiyacın ortadan kaldırılması olarak devam edecektir.
- Tapu harcına ilişkin talebimiz ise, tapu harcı matrahının SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen bedel olması durumunda, oranın %1’e düşürülmesi, emlak vergisi beyan değeri üzerinden alınması durumunda ise mevcut oranın yükseltilmesidir.
- Damga vergisine ilişkin talebimiz ise, damga vergisinin ruhsatlandırma aşamasında proje bedeli vb. bedel üzerinden bir defa alınmasıdır.

2. SİRKÜLER TASLAĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİMİZ

Mevcut sirküler taslağına ilişkin değerlendirilmesi gereken konular aşağıda sıralanmıştır:

- Taşınmaz elden çıkarılmasına ilişkin kazancın değer artış kazancı olması durumunda iktisap bedelinin endekslenmesi ve maliyetin bu suretle güncellenmesine ilişkin Gelir Vergisi Kanununda yer alan düzenlemenin, taşınmazın elden çıkarılmasının ticari kazanç olarak değerlendirilmesi durumunda da uygulanabilir hale gelmesi önemlidir. Fakat bunun için yasa değişikliği gerekmektedir.

- Taslakta, kendi arsası üzerine inşaat yapanların vergilendirilmesinde, Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik kapsamında müteahhitlik yetki belgesi almak suretiyle (500 m²'nin üzerinde inşaat yapanlar) inşaat yapanların bu faaliyetleri doğrudan ticari faaliyet sayılmaktadır. Kanımızca ticari olarak değerlendirilmesi için ayrıca ticari amaçla yapılmasının da aranması gerekir.
- Taslakta, ticari bir işletmenin aktifine kayıtlı arsa üzerinde yapılan inşaat faaliyeti nedeniyle ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti tesis edilmiş olması durumunda arsa maliyetinin iktisap tarihi itibarıyla oluşan maliyet bedeli, bilinmiyorsa vergi değeri, o da bilinmiyorsa emsal bedelin esas alınacağı belirtilmiştir. Hâlbuki maliyet bedeli bilinmeyen taşınmazların mükellefler tarafından alış tarihindeki rayice göre belirlenmesi gerektiği Vergi Usul Kanunu'nun geçici 5'inci maddesinde düzenlenmiştir. Öte yandan vergi değerinin maliyet bedeli olarak alınacağına ilişkin mevzuatta bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle rayiç bedelin esas alınacağına yönelik düzenleme yapılması önemlidir.
- Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında, arsa sahibine verilecek bağımsız bölümlerin, mevcut arsası yerine başka bir yerden de verilebileceğine yönelik Taslakta herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Bu durumun da kat karşılığı inşaatla ilişkin düzenlemelere tabi olacağına açık olarak yazılması talep edilecektir.
- Taslakta tapu tescili, istisnasız olarak satış – teslim olarak değerlendirilmiştir. Yapılan bir proje kapsamında temlik – güvence amacıyla arsa sahibinden arsanın kısmen veya tamamen tapuya tescil yoluyla alınmasının, arsa sahibi açısından teslim olarak değerlendirilmemesi gerekir. Dolayısıyla tapuda tescil olsa bile, arsa tesliminin bağımsız bölümlerin yapılıp arsa sahibine teslim edildiği tarih itibarıyla gerçekleşeceğinin kabul edilmesi gerekir. Şu anki taslakta tapuda tescilin her halükarda satış – teslim olarak değerlendirileceği belirtilmektedir. Bu kabul işlemin gerçekliğine ve Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yer alan “vergiyi doğuran olayın gerçek mahiyetinin esas olacağı” temel kuralına aykırıdır.
- Taslakta kat karşılığı inşaat işlerinde, arsa ile arsa sahibine verilen bağımsız bölümlerin karşılıklı olarak trampa edildiği, bu durumda arsanın satış bedelinin bağımsız bölümlerin emsal bedeli olarak alınacağı belirtilmiştir. Hâlbuki burada arsanın satış bedeli bellidir ve bağımsız bölümlerin inşaat maliyeti arsanın teslim bedelidir. Bu durumda arsanın satış bedelinin emsal bedeli olarak alınmaması gerekmektedir. Zira emsal bedel, bedelin bilinmemesi veya bulunmaması durumunda uygulanabilir. Dolayısıyla arsa sahibine düzenlenecek faturanın maliyet bedeli üzerinden olması gerekmektedir.
- Bir diğer problem de, arsanın bağımsız bölümlerle trampa edildiği varsayılmasına ve bu trampa neticesinde herhangi bir taraftan diğer tarafa ödeme yapılmamasına rağmen, Taslakta bağımsız bölümlerin bedelinin özellikle KDV açısından matrah olduğu ve üzerine KDV hesaplanması gerektiği görüşü yer almaktadır ve kanaatimizce hatalıdır. Bu durumda trampada gerek bağımsız bölümlerin bedelinin gerekse arsanın bedelinin KDV dâhil tutarlar itibarıyla birbirine eşit olması gerekmektedir.
- Taslakta hasılat paylaşımı sözleşmelerinde adi ortaklık olduğu ve bu nedenle arsa sahibinin ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefi olması gerektiği belirtilmektedir. Hâlbuki hasılat paylaşımında da arsa teslimi vardır ve sadece bedeli hasılattan alınacak pay olarak belirlenmektedir. Dolayısıyla hasılat paylaşımı da, arsa teslimi yönünden kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle benzer şekilde değerlendirilmelidir.

- Taslakta alt taşeronlara iş yaptırılması ve karşılığında bağımsız bölüm verilmesi durumunda, taşeronlara yaptırılan işin bedeli olarak bağımsız bölümlerin emsal bedelinin dikkate alınacağı belirtilmektedir. Hâlbuki bu durumda taşerona yaptırılan iş ve karşılığında bağımsız bölüm verilmesi birbirinden ayrı müstakil işler olup, bir iş için taraflarca belirlenen bedel doğrudan dikkate alınabilmelidir.
- Taşınmazlarda özellikle arsa sahipleri açısından iktisap tarihi belirlenirken, cins tashihi gibi işlemlerden geçmesi durumunda, taslak iktisap tarihinin cins tashihi tarihi olarak dikkate alınacağını belirtmektedir. İfadeden de anlaşılacağı üzere iktisap, taşınmazın edinim tarihi olup, cins tashihi gibi işlemlerin yeni iktisap olarak dikkate alınması yanlıştır. Bu nedenle ilk iktisap tarihinin dikkate alınması gerekmektedir.
- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri, halihazırda %1 oranında (29/7/1998 öncesi ruhsat alan kooperatiflerde istisna) KDV'ye tabi bulunmaktadır. Bakanlar Kurulu Kararında bunun haricinde bir sınırlama olmamasına rağmen, taslakta tasfiye halindeki kooperatiflere yapılan inşaat taahhüt işleri ile konutların tesliminden sonra kooperatife yapılan inşaat taahhüt işlerine indirimli oran uygulanamayacağı belirtilmiştir. Bu düzenlemenin Bakanlar Kurulu Kararına aykırı olacağı tabidir.
- Bu düzenlemelerin yanı sıra, Taslakta bölümler arası düzenlemelerde uyumsuz olduğu gözlenen ifadelerin düzeltilmesi, diğer ifade yanlışlıklarının düzeltilmesi gibi redaksiyon da yapılmalıdır.

Murat KALSIN
İstanbul Ticaret Odası
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Mahmut ASMALI
MÜSİAD
Yönetim Kurulu Üyesi

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi DURBAKAYIM
İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Faruk ÇELİK
KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı