

**T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI'NA**

24.02.2015

1. KDV İLE İLGİLİ TALEPLERİMİZ:

Malumları olduğu üzere, 150 m²'nin altındaki konutlar, 1.1.2013 tarihinden önce bulunduğu yere ve değerine bakılmaksızın %1 oranında KDV'ye tabi bulunmaktaydı. 2012/4116 sayılı BKK ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde, 1.1.2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten sonra yapılacak konut inşaatı projelerindeki konut teslimlerine uygulanmak üzere, ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere lüks veya birinci sınıf inşaat olarak inşa edilen net alanı 150 m²'nin altında olan konutlar için;

Yapı ruhsatının alındığı tarihte 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine göre tespit edilen arsa birim m² vergi değeri beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) olanlarda KDV oranı %8, bin Türk Lirası ve üzerinde olanlarda ise %18 olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler bu uygulamanın dışında tutulmuştur.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine göre arsa birim m² vergi değerini takdir komisyonu tespit edecek olup, Vergi Usul Kanununun 72'nci maddesine göre bu komisyon, belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalara ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye) ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulmaktadır.

Söz konusu komisyon her belediye için ayrı olarak kurulduğundan, belediye sınırının bir cadde olarak belirlendiği yerlerde caddenin bir tarafındaki vergi değeri ile diğer tarafındaki vergi değeri çok farklı olabilmektedir. Öte yandan rezerv yapı alanı ve riskli alan ile riskli yapıların bulunduğu yerlerin bu uygulamanın dışında tutulması, ciddi haksız rekabete

neden olabilmektedir. Her iki sorunu da detaylı olarak örneklendirmek mümkündür. Bu durumlar da, konut sektörünün önünü tıkamaktadır.

Bu nedenle;

Konut sektörünü tümüyle kayıt içine almak amacıyla;

- a. Küçük kentlerde KDV oranı m²'ye bakılmaksızın %1 olmalı,
- b. Büyük şehirlerde sadece sosyal konut ve işyerleri %1, diğerleri m²'ye bakılmaksızın %8 olmalı,
- c. Hem kayıt dışılığı önlemek hem de iadeye konu KDV miktarını minimize etmek amacıyla, arsa alımında KDV oranı %1 olarak belirlenmelidir.

Söz konusu işlemlerin uzun zaman alacağı değerlendiriliyor ise aşağıdaki talebimizin ivedi olarak dikkate alınması uygun olacaktır.

KDV oranının belirlenmesinde esas alınan vergi değerinin %1'e tabi konutlar için 1000 TL'ye kadar (1000 TL dahil), %8'e tabi konutlar için 1.001-2.000 TL arası (2.000 TL dahil) ve %18'e tabi konutlar için 2.001 TL ve üzeri olarak belirlenmesi ve bu tutarların yıllık bazda otomatik artırımla güncellenmesinin çok önemli olduğunu düşünüyoruz.

2. DAMGA VERGİSİ İLE İLGİLİ TALEPLERİMİZ:

Malumları olduğu üzere, başta kat karşılığı ve hasılat paylaşımı gibi inşaat sözleşmeleri, taşeronlarla yapılan sözleşmeler, malzeme alımına ilişkin sözleşmeler, alıcılara yapılan satışlara ilişkin sözleşmeler olmak üzere yapılan tüm sözleşmelerden ve sözleşme içerisindeki en yüksek bedel üzerinden %1 dolaylarında damga vergisi alınmaktadır. Tüm bu işlemlerin sözleşmeye dayalı olarak yapılması durumunda, alınan damga vergisi proje maliyetinin %5'leri seviyesine kadar çıkabilmekte ve bu yük tümüyle yatırımcı üzerinde kalmaktadır. Bu durumun doğal sonucu olarak özellikle küçük ve orta ölçekli firmalar işlerini sözleşme ile yapmamakta, bu da yapılan işlemleri kayıt içine dahil edecek önemli bir enstrümanı devre dışı bırakmaktadır.

Gerçekten de %1 düzeylerinde alınan damga vergisi, verginin konusu dikkate alındığında oranın çok yüksek olması nedeniyle ticari hayat içerisinde sözleşme yapılmaksızın işlerin yürütülmesine ve dolayısıyla damga vergisi ödenecek işlemlerden kaçınılmasına neden olmaktadır. Kayıtdışı ekonomiyi kayıt altına almanın en önemli enstrümanlarından birisi sözleşme olduğuna göre, sözleşme yapılmasının caydırılması değil teşvik edilmesi gerektiği açıktır. Bu nedenle damga vergisinin tümüyle kaldırılmasının doğrudan ve dolaylı vergi gelirlerini artırmak suretiyle Hazineye artı katkı yapacağı, istatistik veriler de kullanılarak değerlendirilebilecek bir alandır. Öte yandan damga vergisinin binde bire düşürülmesinin de damga vergisi hasılatını azaltmayacağı, tam tersine kayıt dışı ekonomiden kayıtlı ekonomiye kayışı, diğer bir deyişle sözleşme yapılmaksızın iş yapılmasından sözleşmeyle iş yapmaya yönelmeyi sağlayacağından, hasılatı artıracığı dahi öngörülebilir.

Konut sektörü açısından bakıldığında ise, damga vergisinin inşaat ruhsatı aşamasında ve tek seferde alınması; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı gibi inşaat sözleşmeleri, taşeronlarla yapılan sözleşmeler, malzeme alımına ilişkin sözleşmeler, alıcılara yapılan satışlara ilişkin sözleşmelerden damga vergisi alınmaması suretiyle, damga vergisi yükünün makul seviyelere çekilmesi sağlanabilir.

3. TAPU HARCİ İLE İLGİLİ TALEPLERİMİZ:

Tapu harçları da konut yatırımcısı üzerinde ciddi yük oluşturan unsurlardan biridir. Şöyle ki, yatırımcı hem arsa alırken hem de konut/işyeri satarken %2 olmak üzere toplam da %4 harç ödemekte, alıcı satıcılar ise bir defalığına %2 oranında harç ödemektedir. Harç oranının yüksek olması tapudaki işlemlerin kahir ekseriyetinde gerçek değer beyan edilmemesine neden olmakta ve tapu harçları gerçek değer yerine, emlak vergisi değeri üzerinden ödenmektedir. Konut yatırımcıları ise bedeli gerek satarken gerek de alırken gerçek değeri üzerinden ödemekte, bu durum da yatırımcı üzerindeki yükü artırmaktadır.

Tapu harcının da doğrudan yatırımcı maliyetlerini artıran bir unsur olduğu dikkate alındığında, ek olarak proje maliyeti yaklaşık %4 oranında artmaktadır. Bu oranın son derece yüksek olduğu, gerek satıcı gerekse alıcıyı gerçek satış bedelini beyan etmemeye yönelttiği dikkate alındığında, bu oranın da SPK onaylı bağımsız değerlendirme şirketlerince belirlenen değer üzerinden azami %1 olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ihtiyaç vardır.

Sonuç olarak;

Vergi politikalarının kayıt dışılığı teşvik eder değil, önleyici mahiyette olması gereği açıktır.

%1 düzeylerinde doğrudan sözleşmeden damga vergisi alınması, kayıtdışılığı teşvik etmektedir. Kayıt içinde yer alan yatırımcı firmalar açısından her aşamada yapılan sözleşmeden damga vergisi alınması, damga vergisinin proje maliyetine %5'lere varan artırıcı etki yapmasına neden olmaktadır. Konut yatırımcıları açısından damga vergisinin önemli oranda düşürülmesi, proje kapsamında her aşamada yapılan sözleşmeden damga vergisi alınması yerine, yapı ruhsatı alınırken tek seferde damga vergisinin alınması büyük önem arz etmektedir.

Tapu harçlarının da dolaylı vergi mahiyetine eriştiği ve yansıtılmadığından doğrudan yatırımcı üzerinde kaldığı dikkate alındığında, yatırımcı üzerinde %4 düzeylerinde artı maliyet unsuru olan tapu harcı oranının azami %1 olacak şekilde yeniden ele alınması oldukça önemlidir.

Kurumlar vergisi oranının %20'ye düşürülmesine rağmen vergi gelirlerinde azalma olmamasından da görüleceği üzere, gerek damga vergisi gerekse tapu harcı oranlarının düşürülmesi, bu kaynaklardan sağlanan gelirlerde azalmaya neden olmayacaktır.

Konut satışlarında KDV oranının küçük kentlerde m²'ye bakılmaksızın %1 olması, büyük şehirlerde sadece sosyal konut ve işyerlerinin %1, diğerlerinin %8 olması, arsa alımlarında ise KDV'nin %1 olması KDV oranlarından dolayı kayıt dışına itilen sektör aktörlerini kayıt altına alabilmek adına önem arz etmektedir. Söz konusu işlemlerin uzun zaman alacağı değerlendiriliyor ise, bu süre içerisinde ivedi olarak KDV oranının belirlenmesinde esas alınan arsa metrekare birim vergi değerinin %1'e tabi konutlar için 1000 TL'ye kadar (1000 TL dahil), %8'e tabi konutlar için 1.001-2.000 TL arası (2.000 TL dahil) ve %18'e tabi konutlar için 2.001 TL ve üzeri olarak belirlenmesi ve bu tutarların yıllık bazda otomatik artırımla güncellenmesinin çok önemli olduğunu düşünüyoruz.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi DURBAKAYIM
İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Faruk ÇELİK
KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı