

GAYRİMENKUL DEVİR ve İKTİSAPLARINDA TAPU HARCININ MATRAHINA İLİŞKİN YAPILAN ESKİ ve YENİ DÜZENLEMELER İLE GÖRÜŞ ve ÖNERİLERİMİZ

Mesut UÇAK (*)

1 - GİRİŞ

Bilindiği üzere Türk Vergi Sisteminde harçlar, 492 sayılı Harçlar Kanununa¹ göre alınmaktadır. Harçlar Kanunu'nda harç çeşitleri 9 ana başlık halinde düzenlenmiş olup, tapu ve kadastro harçlarıyla ilgili düzenlemeler kanunun 57 ve 70.maddeleri arasında yer almaktadır.

Özellikle 2005 yılından sonra ekonomide yaşanan olumlu gelişmeler konut kredisi faiz oranlarının düşmesine neden olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının düşmesi ve bankaların konut kredilerinde yaptıkları uzun vadeli taksitler her kesimden vatandaş için bu kredileri cazip hale getirmiştir. Vadelerin (60 ay, 120 ay vb.) uzun olması taksit tutarlarını neredeyse ödenen kira tutarına eşit hale getirmiş, yıllardır ev sahibi olmak isteyen insanlar bu durumu kaçırılmayacak bir fırsat olarak görmüş ve yoğun

bir şekilde bankalardan konut kredisi kullanarak gayrimenkul almaya başlamışlardır.²

Son yıllarda yaşanan küresel kriz tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de etkisini göstermiş bütün sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de (inşaat müteahhitlerinin yanında ikinci el binalarında satışları etkilenmiştir.) etkilemiştir. Ancak yine de krizi fırsata çevirmek isteyenler gayrimenkule yatırım yapmaya devam etmektedirler.

Bilindiği üzere gayrimenkul alımlarında tapu harcı, hem alıcıdan hem de satıcıdan binde 15 oranında alınmaktadır. Yaygın olan uygulamada ise satıcılar alım satım harçlarına karışmadıklarından hem alıcının hem de satıcının ödemesi gereken harçlar alıcının üzerinde kalmaktadır. Yukarıda da açıkladığımız gibi 2005 yılından itibaren konut kredi faiz oranların düşmesi kişileri bankalardan kredi kullanarak konut veya işyeri almaya sevk etmiştir.

(*) Vergi Denetmeni

¹ 17.07.1964 tarih ve 11756 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

² Mesut UÇAK ; Gayrimenkuller ile Arsa Karşılığı Bağımsız Bölümlerin Tesliminde (Daire,Dükkan vb.) Arsa Sahibi Yönünden Değer Artış Kazancının Vergilendirme Usulleri,Vergi Raporu Dergisi Ekim 2008 Sayısı

Bankaya ödenen faizlerin yanında, emlak komisyonu, dosya parası, dask sigortası, sağlık sigortası gibi ek ödemelerin yanında tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç tutarı da (hem kendi adına hem de satıcı adına) alıcılar açısından ek bir maliyet olarak görülmektedir. Bu noktada alıcılar daha az harç ödemek için yüksek tutardaki gerçek alım satım bedeli yerine daha düşük olan emlak vergisi değeri üzerinden veya emlak vergisi değerinden de daha düşük bedel üzerinden harç ödeme yolunu tercih etmektedirler.

Yukarıda açıkladığımız durumlar göz önünde bulundurularak Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5766 sayılı Kanun'un³ 11'inci maddesinin (c)bendiyle 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında değişiklik yapılmıştır.

Yazımızda, gayrimenkul alım-satımında ödenen harçların düzenlendiği Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinin 5766 sayılı yasa öncesi düzenlemesi ile yasa sonrası düzenlemesi arasındaki farklar örnekler yardımıyla açıklanacak olup, konu hakkındaki görüş ve önerilerimize yer verilecektir.

2- İLGİLİ MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Konunun daha iyi anlaşılabilmesi için gayrimenkul alım-satımında ödenen harçların düzenlendiği Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinde yapılan değişiklikler kronolojik sırayla açıklanacak, vergi idaresinin yapılan yasal düzenlemeler ışığında uygulamaya yön vermek

ve uygulama birliğini sağlamak amacıyla düzenlemeler yaptığı ikincil mevzuat olan genel tebliğle yapılan açıklamalara da yer verilecektir.

2.1- Yasal Düzenlemelerin Değişiklik Öncesi Durumu:

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun (4751 sayılı Kanun'un 5.maddesiyle değişen) "**Kayıtlı Değer, Emlak Vergisi Değeri**" başlıklı 63. maddesi ; "*Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.*

Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde, harcın hesabında vergi değeri esas alınır. Aradaki farka isabet eden harç, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi zıyaı cezası % 25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edilir.

Harcın hesabında (5281 sayılı Kanunun 43'üncü maddesiyle değişen miktar) 10 Yeni Türk Lirası'na kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespate Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Bu doğrultuda Maliye Bakanlığı, bürokrasi ve kırtasiyeciliği artıran işlemlerin ayıklanması, etkin ve verimli hizmet sunulması ve vatandaş memnuniyetinin artırılması amacıyla tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan işlemler nedeniyle tahsil edilecek harçların emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanmasının sağlanması, ayrıca bu idarelerin işlemleri sırasında doğan vergi ve harçların kolaylıkla tahsil edilmesi

³ 06.06.2008 tarih ve 26898 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

amacıyla 48 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde⁴ gerekli düzenlemeler yapmıştır.

Buna göre, mükellef ile vergi daireleri arasında yaşanan tapu harcı ihtilaflarının sona erdirilmesi amacıyla belediyelerce 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre her yıl belirlenen emlak vergisi değerlerinin, belediyeler tarafından elektronik ortamda ve eksiksiz olarak tapu dairelerine gönderilmesi uygun bulunmuştur. Tapu harçları her yıl 1 Ocak tarihinden itibaren o yıl için belirlenen emlak vergisi değerleri esas alınarak hesaplanacağından, emlak vergisi değerlerinin bu tarihten önce tapu dairelerine intikal ettirilmesi gerekmektedir.

Yapılan düzenleme ile ;

- 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-Tapu işlemleri bölümünün, 3, 4, 6/a, 6/b ,6/c, 8 ,9, 12, 13/a, 13/b, 13/c, 15, 18, 19, 20/a bentleri ile II-Kadastro ve tapulama işlemlerinde tapu harcının belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değerinin esas alınarak hesaplanacağı,

- Bu işlemler sırasında mükelleflerin emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde ise mükellefin beyan ettiği değer tapu harcına esas alınacağı yani tapu harcının emlak vergisi değeri üzerinden değil mükellefin beyan ettiği gerçek değer üzerinden hesaplanacağı ifade edilmektedir. Sonuç itibarıyla belirlenen emlak vergisi değerleri asgari bir değer olup, asıl olan mükellefin beyan ettiği emlak vergisinin üzerindeki değerdir.

Yine yapılan düzenleme ile diğer kanunlarda olduğu gibi müteselsil sorumluluk uygulaması tapu memurları içinde getirilmiştir. 492 sayılı Harçlar Kanununun 127 nci maddesinde, "Bu

kanunda aksine hüküm bulunmadıkça harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlem yapılamaz." denilmiş; 128 inci maddesinde ise, "Gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurlar harcın ödenmesinden mükellefler ile müteselsilen sorumludurlar." hükmü yer almaktadır. Bu hükümlere göre, gerekli harçlar ödenmeden işlem yapan tapu memurları, harcın ödenmesinden mükellef ile birlikte sorumlu olacaklarından, harçların yukarıda açıklanan esaslara göre emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanarak tahsil edilmesini sağlamaları yasal bir zorunluluktur. Bu nedenle tapu harcının emlak vergisi değerinin altında bir değer üzerinden hesaplanması gerekçesiyle vergi dairesince yapılan tarhiyatlar esnasında tapu memurları için getirilen müteselsil sorumluluk müessesesinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Bazı durumlarda özellikle kriz dönemlerinde istisnai bir durum olsa da gayrimenkullerin gerçek satış değeri emlak vergisi değerinin altında olabilmektedir. **Örneğin** gayrimenkulun emlak vergisi değeri 200.000 TL iken kriz dolayısıyla piyasanın çok durgun olması ve satıcının acil paraya olan ihtiyacı nedeniyle gayrimenkulünü 100.000 TL.'ye sattığı varsayıldığında durum ne olacaktır? Yukarıda yasal düzenleme ve genel tebliğ hükümleri ile açıklandığı gibi tapu harcı emlak vergisi değeri üzerinden alınacaktır. Çünkü tapu harcının matrahı yasanın amir hükmü gereği emlak vergisini değerinin altına olamayacaktır. Bu konuyla ilgili olarak Maliye Bakanlığı'nca verilen bir özelgede⁵ "gayrimenkulün devir ve iktisabı sırasında devir ve iktisap bedelinin emlak vergisi

⁴ 13.09.2005 tarih ve 25935 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁵ Maliye Bakanlığı'nın 24.02.1999 tarih ve 6604 sayılı özelgesi

tarhına esas olan değer in altında kaldığı bu durumda nasıl işlem yapılması gerektiği sorulmuş, verilen cevapta ise tapu harcının devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi tarhına esas olan değer üzerinden, devir ve iktisap bedelinin emlak vergisi tarhına esas olan değerden fazla olması halinde ise devir ve iktisap bedeli üzerinden , devir ve iktisap bedelinin, emlak vergisi tarhına esas olan değerden az olması halinde ve ilgililerin (satıcıların) talebi üzerine, bu değer in de tapu senedinde ayrıca gösterilmesi mümkün bulunmaktadır". Bunun nedeni alım satım işlemlerinin tapu harcı dışında satıcılar açısından gerekli şartların oluşması halinde Gelir Vergisi Kanunu'nun değer artış kazançları yönünden de vergilendirilmeye tabi tutulmasıdır. Bu konuyla ilgili açıklamalarımıza ileriki bölümlerde yer verilecektir.

48 no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ile bürokrasi ve kırtasiyeciliği artıran işlemlerin ayıklanması, etkin ve verimli hizmet sunulması ve vatandaş memnuniyetinin artırılması amaçlanarak harçların emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanması, tapu memurlarının harcın belirlenen yasal düzenlemelere göre ödenmemesi karşısında mükellefle birlikte müteselsil sorumlu olması hususlarında yapılan düzenlemeler uygulamadaki bir çok sorunu ortadan kaldırdığı gibi idare ve mükellefler arasında yaşanan ihtilaflarında azalmasına neden olmuştur. Zaten yasal düzenlemelerden haberi olmayan tapu harcıyla sadece gayrimenkul aldığı veya sattığı zamanlarda karşılaşan ve çoğunlukla emlak komisyoncularının yönlendirmesiyle hareket eden mükelleflerin üzerindeki yük, harç matrahının emlak vergisi değerine bağlanmasıyla ortadan kaldırılmıştır.

Örnek 1: Selahattin Bey Ankara ili Keçiören ilçesinde bulunan meskenini 10.06.2007 tarihinde Berrin Hanıma 100.000 TL'ye satmıştır. Tapuda yapılan işlemler sırasında meskenin emlak vergisi değeri olan 70.000 TL üzerinden Berrin Hanım hem kendisi hem de Selahattin Bey adına ayrı ayrı $(70.000 \cdot x \%015) = 1.050$ TL ödemiştir.

Berrin hanım kendisi ve Selahattin Bey adına tapu harcını meskenin emlak vergisi değeri üzerinden ödediği için kendisi ve Selahattin Bey, Genel Tebliği ile getirilen düzenlemeye göre daha sonra ikmalen veya re'sen herhangi bir fark harç tarhiyatıyla karşılaşmayacaklardır.

Ancak tapu harcını 40.000 TL üzerinden ödemiş olsalardı Berrin hanım ve Selahattin bey tapu harcının asgari matrahı emlak vergisi değeri olacağı için $(70.000 - 40.000) = 30.000$ TL üzerinden $(30.000 \cdot \%015) = 450$ TL tapu harcı bunun üzerinden hesaplanan $(450 \cdot \%25) = 112,50$ TL vergi ziyayı cezasıyla birlikte ödeyeceklerdi. Ayrıca V.U.K.'un 112 maddesine istinaden işlemin yapıldığı tarihten tarhiyatın kesinleşme tarihine kadar geçen süreler için aylık %2,5 nispetinde gecikme faizi de aranacaktır.

2.2- Yasal Düzenlemelerin Değişiklik Sonrası Durumu:

Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5766 sayılı Kanun'un 11'inci maddesinin (c) bendiyle, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinin ikinci ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemde sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz."

Ayrıca 5838 sayılı Kanunun⁶ 16'ncı maddesiyle 63 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına 28.02.2009 yürürlük tarihinden itibaren "**Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır**" şeklinde hüküm eklenmiştir.

5766 sayılı Kanunla yapılan değişiklik 06.06.2008 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. Kanunların yürürlük tarihinden sonraki işlemlere uygulanacağı, geriye dönük işlemlere uygulanmayacağı genel ve temel prensibinden hareketle 06.06.2008 tarihinden önce yapılan işlemlere yeni düzenlemeler uygulanmayacaktır. Bu nedenle 06.06.2008 tarihinden önce gayrimenkul alım-satım faaliyetinde bulunup tapu harcını emlak vergisi değeri üzerinden ödeyenlere yeni hükümler uygulanmayacak, ancak tapu harcını emlak vergisi değerinden daha az bir değer üzerinden ödeyenlere yukarıda açıkladığımız yasal düzenlemeler uygulanacaktır.

5766 sayılı "**Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda Ve Bazı Kanunlarda**

Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 15 inci maddesiyle 492 sayılı Harçlar Kanununa ilişkin yapılan değişiklikler sonucunda uygulama birliğinin sağlanması ve uygulamaya yön vermek amacıyla 56 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde⁷ gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan düzenleme ile, gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçilmiştir. Söz konusu değişiklik, münhasıran gayrimenkul devir ve iktisaplarına yönelik olduğundan, (4) sayılı tarifenin diğer bentlerine göre yapılacak tapu işlemlerinde ilgili bentte gösterilen değer üzerinden tapu harcı hesaplanacaktır.

Bu itibarla, 6/6/2008 tarihinden itibaren, yapılacak gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedelinin tapu işlemine yansıtılmadığının tespit edilmesi halinde, alıcı ve satıcı adına cezalı tarhiyat yapılacaktır.

Tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harç, %25 oranında vergi ziyai cezası ile birlikte tahsil edilecektir.

Alıcı ve satıcıların cezalı tarhiyatla karşılaşmalarını için, tapuda yapılacak gayrimenkul devir ve iktisap işlemlerinde gerçek alım-satım bedelinin beyan edilmesine özen göstermeleri gerekmektedir.

5766 sayılı yasayla gayrimenkul devir ve iktisaplarında, gerçek alım-satım bedelinin tespitine ilişkin takdir komisyonu kararlarına dayalı tarhiyat yapılamayacağı hüküm altına almıştır. Yani

⁶ 28.02.2009 tarih ve 27155 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır

⁷ 12.07.2008 tarih ve 26934 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

06.06.2008 tarihinden itibaren yapılacak gayrimenkul alım satım işlemlerinde gerçek alım satım bedeli takdir komisyonunca takdir edilemeyecektir.

Takdir komisyonuna matrah takdiri için yetki verilmemesi yapılan yasal düzenlemedeki kanun koyucunun asıl niyetinin "gerçek alım-satım bedelinin tespiti ve tespit edilen bedel üzerinden tapu harcının alınması" bir göstergesidir. Yukarıda da belirtildiği üzere, tapuda işlem yapıldıktan sonra harcin gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin somut verilere dayanılarak yapılması gerekmektedir. İdare gerçek alım satım bedelini beyan etmediği konusunda şüphelendiği mükellefleri ya incelemeye sevk edip inceleme elemanları tarafından gerekli tespitler yapıp yazılan raporlara istinaden gerekli cezalı tarhiyatlar yapılacak yada bankalarla yaptığı yazışmalar sonucunda bankalar tarafından kullanılan konut kredilerine ait bilgileri baz almak suretiyle fark tespit ettiği mükellefler açısından gerekli cezalı tarhiyatları yapacaktır. Konunun daha iyi anlaşılması için yapılan yeni düzenlemenin uygulamasına yönelik örnekl vermek gerekirse;

Örnek 2: Ayşe Hanım Ankara ili Keçiören ilçesinde bulunan gayrimenkulünü Erdinç beye 15/6/2008 tarihinde 150.000 TL karşılığında satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün emlak vergisi değeri 60.000 TL dir. Erdinç Bey, gayrimenkulü banka kredisi kullanarak, emlak komisyoncusu aracılığıyla satın almıştır. Emlak komisyoncusuna alış bedeli üzerinden %2 komisyon ödemiştir. Tapuda ise alım-satım bedeli olarak 60.000 TL beyan etmiş ve bu tutar üzerinden hem kendisi hem de Ayşe hanım adına tapu harcını ödemiştir.

Satış işlemi 5766 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 06.06.2008 tarihinden sonra yapılmıştır. Satış işleminin yapıldığı tarihteki mevzuat gereği tapu harcının emlak vergisi değerinden az olmak üzere gerçek alım-satım bedeli üzerinden hesaplanması gerekmektedir. Örneğimizde tapu harcı emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanıp ödenmiştir. Ancak gerçek alım-satım bedeli emlak vergisi değerinin üzerindedir. Vergi dairesi bankalarla yaptığı yazışmalar sonucu Erdinç beyin gayrimenkulü kredi kullanarak 150.000 TL'ye satın aldığını tespit etmiştir. Vergi dairesi aşağıdaki hesaplamaları yaparak fark tapu harcını alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı olmak üzere cezalı ve faiziyle birlikte alacaktır.

Gerçek Alım-Satım Bedeli	:	150.000 TL
Mükellefin Beyan Ettiği Tutar	:	<u>60.000 TL</u>
Fark Tutar	:	90.000 TL
Fark Tapu Harcı	:	90.000 x %0,15 = 1.350 TL
Vergi Ziyatı (1.350 TLx %25)	:	=337,50 TL

Yukarıdaki hesaplamalardan da görüleceği üzere, vergi dairesi hem Ayşe Hanım hem de Erdinç Bey adına ayrı ayrı 1.350 TL. fark tapu harcı tarh ettirecek ayrıca yine ayrı ayrı 337,50 TL vergi ziyai cezası kesecektir. Ayrıca, Vergi Usul Kanunu'nun 112.maddesine istinaden tapuda yapılan işlem tarihinden, tarh edilen fark harcın kesinleşmesi tarihine kadar geçen süreler için gecikme faizi hesaplayacaktır.

Bilindiği üzere, 5766 sayılı Kanunla 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yapılan değişiklikle gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçilmiş ve 56 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir. Kat irtifaklı gayrimenkullerin alım-satımına ilişkin tapu harcı uygulamasında kanun ve tebliğde açık hükümler

olmaması tereddütler yaşanmasına neden olmuştur. Bunun üzerine, 5838 sayılı Kanunla⁸ yapılan düzenleme ile kat irtifakı tesis edilmiş gayrimenkullerin devir ve iktisabında tapu harcının, gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanacağına yönelik hüküm getirilmiştir. Uygulama birliğinin sağlanması ve uygulamaya yön vermek amacıyla 59 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde⁹ de gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Yine konunun daha iyi anlaşılması için yapılan yeni düzenlemenin uygulamasına yönelik örnekler vermek gerekirse;

Örnek 3: Eren Bey, konut almak üzere, Çayyolu'nda arsa olan gayrimenkul üzerinde tesis edilen kat irtifakı sonucu ortaya çıkan arsa payını, Arda Bey'e 10/07/2008 tarihinde 500.000 TL karşılığı satmıştır. Söz konusu arsa payının emlak vergisi değeri 60.000 TL olup, tapuda bu değer üzerinden harç ödenmiştir.

Burada, üzerine kat irtifakı tesis edilmiş arsaya inşa edilecek binaya ait bağımsız bölüme isabet eden arsa payının satışı söz konusu olup, arsa payı satışının inşaatı tamamlanmış konut satışından bir farkı bulunmamaktadır. Dolayısıyla, arsa payı vasfındaki gayrimenkulün alım-satımında alıcı ve satıcı gerçek satış bedeli üzerinden harç ödeyecektir.

Örneğimizde; beyan edilen değer, arsa payı için belirlenen emlak vergisi değeri olmakla birlikte, gerçek alım-satım bedelini yansıtmamaktadır. Dolayısıyla, gerçek alım-satım bedeli ile emlak vergisi değeri arasındaki fark matrah (500.000 - 60.000 =) 440.000 TL üzerinden Eren

Bey ve Arda Bey adına cezalı (%25 vergi ziyayı cezası) tapu harcı tarhiyatı yapılacaktır. Ayrıca Vergi Usul Kanunu'nun 112.maddesine istinaden tapuda yapılan işlem tarihinden, tarh edilen fark harcın kesinleşmesi tarihine kadar geçen süreler için gecikme faizi hesaplanacaktır.

5766 sayılı Kanunla Harçlar Kanunu'nda yapılan yeni düzenlemeler ile bu doğrultuda yayımlanan 56 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde yapılan değişiklikler birlikte değerlendirildiğinde gayrimenkul alım-satımı yapan mükellefler açısından yazımızın başlangıcında belirttiğimiz ek masrafların (emlak komisyonu,dosya parası, dask sigortası, sağlık sigortası gibi) yanında çok yüksek bir masraf (*gayrimenkul alıcı ve satıcıları tapu harcıyla sadece alım satım sırasında karşılaştıklarından tapu harcını bir vergi olarak değil ekstra bir masraf olarak görmekte-dirler.*) daha ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkulün banka kredisi kullanılarak alınması, teknolojik gelişmeler (EFT, internet bankacılığı vb.) ve kişilerin birbirlerine olan güvensizlikleri nedeniyle para transferlerinin kayıt altına alınması, memurlarca yapılan mal bildirim beyanları,çeşitli yöntemlerle gayrimenkulün gerçek değerinin tespit edilmesi gibi birçok nedenle gayrimenkulün gerçek alım satım bedeli artık tespit edilebilmektedir. Gayrimenkul alım ve satımında bulunan mükellefler gerçek alım satım bedelinden daha düşük bir bedeli tapu harcı matrahı olarak göstermeleri halinde zaman aşımı süresi olan beş yıl boyunca her an cezalı tarhiyata maruz kalabileceklerdir.

Gayrimenkul alım-satım işlemi Harçlar Kanunu açısından vergilendirildiği gibi satış işlemini gerçekleştiren gerçek kişiler açısından

⁸ 28.02.2009 tarih ve 27155 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁹ 14.03.2009 tarih ve 27169 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80.maddesinde hüküm altına alınmış şartların gerçekleşmesi durumunda değer artış kazançları yönünden de vergilendirilebilmektedir.

Bilindiği üzere, GVK'nın mükerrer 80. maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendi uyarınca; **iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) arazi, bina, maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı, voli mahalleri ve dalyanlar, gayrimenkul olarak tescil edilen haklar, gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtalarının iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı sayılmaktadır.**

5615 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile GVK'nın mükerrer 80. maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinde yer alan "**dört yıl içinde**" ibaresi "**beş yıl içinde**" olarak değiştirilmiş, GVK'ya eklenen geçici 71. madde ile 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde *dört yıllık* sürenin esas alınacağı hükme bağlanmıştır.

Burada ilginç bir durum ortaya çıkmaktadır. 5766 sayılı yasa yürürlüğe girmeden önce gayrimenkul almış ve alış bedelini emlak vergisi değeri üzerinden beyan ederek tapu harcını ödemiş olanlar ilgili gayrimenkullerini yasanın değiştiği 06.06.2008 tarihinden sonra satmaları ve gerçek satış tutarını beyan etmeleri durumunda alış ve satış tutarları arasında yüksek (fiktif) bir kar ortaya çıkacaktır. G.V.K.'nın mükerrer 80. maddesinde sayılan 4 veya 5 yıl içinde elden çıkarılma şartı gerçekleştiğinde ortaya yüksek bir Gelir Vergisi Matrahı çıkacaktır. Vergi dairelerince yapılacak tarhiyatlarda bu

durumda değerlendirilecektir. Mükellefler tabiri caizse yağmurdan kaçarken doluya yakalanmış olacaklardır.

Ayrıca 5838 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile de kat irtifaklı gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında harç uygulamasına ilişkin tereddütlerde giderilmiştir.

3- DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

5766 ve 5838 sayılı Kanunlarla Harçlar Kanunu'nda yapılan yeni düzenlemelerle gayrimenkul alım-satımında bulunan mükellefler açısından daha ağır bir vergi yükü getirilmiştir.

Bilindiği gibi özellikle 2005 yılından sonra konut kredi faiz oranlarının düşmesi her vatandaş için konut alımını kolaylaştırmış, bunun sonucu gayrimenkul talebinde patlama yaşanmıştır. Bu fırsatı kaçırmak istemeyen müteahhitler ülkemizin her yerini şantiyeye çevirmişlerdir. Diğer taraftan emlak komisyoncuları satacak daire bulamamışlar, satılık daireler neredeyse karaborsa tabir edilen piyasa fiyatı ve komisyonlarından satılmıştır. Ancak inşaat sektöründe yaşanan bu büyük patlama vergi matrahı ve gelirlerine yansımamıştır. Emlak komisyoncusu vasıtasıyla alınan gayrimenkullerde alıcı ve satıcı hiçbir şeye karışmamakta pazarlık aşamasından en son tapu işlemleri aşamasında kadar her şey emlak komisyoncusu tarafından halledilmektedir. Emlak komisyoncuları ise alıcı ve satıcılara şirin görünmek ve biran önce komisyonunu almak için tapu harcı matrahını emlak vergisi değerinden göstermektedirler. Ayrıca emlak komisyoncuları hem alıcıdan hem de satıcıdan ayrı ayrı aldıkları %2 komisyon gelirleri için fatura vb. belge düzenlememekte ve alınan büyük tutarlar vergi matrahına yansımadığı için vergilendirilememektedir.

İnşaat müteahhitleri ise sektörün ortaya

çıkardığı aşırı talebi karşılamak için kat (arsa) karşılığı inşaat vb. yöntemlerle daire ve işyeri yapıp satmaya başlamışlardır. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapılan inşaat işlerinin tam olarak yasal bir zemine oturtulmaması inşaat müteahhitleri yönünden vergi kayıp ve kaçığının hat safhaya ulaşmasına neden olmuştur.

Yukarıda belirttiğimiz üzere gayrimenkul inşa eden müteahhitler, gayrimenkul alım satımına aracılık eden emlak komisyoncuları ve gayrimenkul alım satımı yapan şahıslar birlikte değerlendirildiğinde tapu harcı matrahının düşük gösterilmesi her üç kesim açısından da (müteahhitler ile emlak komisyoncuları açısından gelir ve kurumlar vergisi , gayrimenkul alım satımında bulunanlar açısından Gelir Vergisi ve tapu harcı) verginin daha az ödenmesi yoluyla vergisel avantajlar sağlamaktadır.

5766 sayılı yasa ile tapu harcı uygulamasında yapılan yeni düzenlemeler vergi adaleti ve 213 V.U.K'un 3. maddesinde yer alan vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu kanun hükmü gereği yerinde bir düzenlemedir. Ancak banka kredileri kullanarak veya akraba eş dosttan borç alarak ev sahibi olmak isteyen vatandaşlar açısından ek bir maliyet oluşturan tapu harcının oranının düşürülmesi (örneğin binde bire) ev sahibi olan şahısları mutlu edeceği gibi bu durumun gerçek alış ve satış tutarlarının beyan edilmesini sağlaması sonucu ticari kazanç elde eden (Gelir Vergisi yönünden en az %15 Kurumlar Vergisi yönünden ise %20 vergi oranlarının olduğu düşünüldüğünde) inşaat müteahhitleri ve emlak komisyoncularından (inşaat müteahhitlerinden veya emlak komisyoncusu vasıtasıyla gayrimenkul almış kişiler ifadelerinde gerçek alış satış tutarlarını bildire-

ceklerinden) gerçek gelirleri üzerinden vergi alınmasını sağlayacağı için vergi idaresini de mutlu edecektir.

Ülkemizde yaşanan ekonomik krizin etkilerini azaltmak, reel sektörün canlanmasını sağlayarak ekonominin lokomotifi inşaat sektörünü hareketlendirmek için, 29.03.2009 tarih ve 27184 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2009/14812 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile; 30/6/2009 tarihine kadar uygulanmak üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun (4) sayılı tarifesinin "İ-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasında sayılan tapu işlemleri üzerinden "binde 15" nispetinde alınan tapu harçları "binde 5" olarak yeniden belirlenmiştir. Sektörün canlanması için olumlu bir adım olan bu indirimin, yukarıda izah ettiğimiz gerekçelerle daha da aşağılara çekilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR:

- 1- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 2- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
- 3- 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- 4- 492 sayılı Harçlar Kanunu
- 5- 5766 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun
- 6- 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun
- 7- 48 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği
- 8- 56 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği
- 9- 59 seri no'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği