

EMLAKÇILIK SEKTÖRÜ, VERGİLEMESİ VE KAYITDIŞI BOYUTU

Mehmet BAYDEMİR*

I. GİRİŞ

Bir ülkede ekonomik etkinlik hacmi, kayıtlı ve kayıtdışı ekonomik etkinliklerin toplamında oluşur.

Bu bütünün kayıtdışı ekonomi boyutu ülkemizde son yıllarda çok hızlı bir büyüme göstermiştir. Doğal olarak kayıtdışı ekonominin boyutlarının büyümesi ülkede; vergisizlik, borç, faiz, enflasyon, Türk parasından kaçış ve toplumsal huzursuzlukların oluşmasına neden olmaktadır.

Öyleyse kayıtdışı ekonomi nedir? Kayıtdışı ekonomiyi, bilinen istatistik yöntemlere göre kestirilemeyen ve Kesintisiz Ulusal Gelir hesaplarını elde etmede kullanılamayan gelir yaratıcı ekonomik etkinlikler olarak tanımlayabiliriz.

Vergisel anlamda kayıtdışı ekonomi ise, vergi kaçırma ve vergiden kaçınma güdüsü ile vergi yönetiminin bilgi alanı dışında bırakılmış etkinliklerin bütünüdür.

Her sektörün kendine özgü ekonomik yapısı ve çalışma düzeni vardır. Bazı sektörler yapıları gereği zor denetlenebilir sektörlerdir.

Sektörün zor denetlenebilir olması ise, kayıtdışı çalışma yönünden bir avantaj olarak ortaya çıkmakta ve bu amaçla çalışanların gelirlerini gizleme eğilimi artmaktadır.

Ekonomik yaşamı gözlemleyen ve toplumun farklı kesimlerinde de dile getirildiği üzere, gelirlerinin önemli bir kısmını kayıtlara geçirmede ve yeterince vergi ödemedikleri genel kabul gören sektörlerden biri de emlakçılık sektörü (emlak komisyonculuğu)dür (1).

(*) Vergi Denetmeni

(1) Ekonomist Dergisinde Türkiye'deki kayıtdışı ekonominin boyutlarının, 1994 fiyatlarıyla 2 katrilyona yaklaştığı iddiası yer almaktadır. Bunun 1 katrilyonluk kısmı ise emlak alım satımında düşük beyan ya da kayıtdışı işlem olarak belirtilmektedir. (Ekonomist Dergisi, Sayı: 22, 29 Mayıs 1994)

Ancak şunu da belirtmek gerekir ki, bu sektörde uğraşan herkes kayıtdışı ekonominin bir ögesi ve vergi kaçıran kişi değildir. Her sektörde, yasalara uymaya ve vergisini tam olarak ödemeye çaba gösteren kişi ve kuruluşların bulunduğu da bilinen bir gerçektir.

Emlakçılık sektöründe çalışanlara emlak komisyoncuları ya da emlakçı, yapılan işe de emlak komisyonculuğu ya da emlakçılık denilmektedir.

II- EMLAK KOMİSYONCULUĞU

Emlak komisyonculuğu (ya da emlakçılık) taşınmazların alım, satım ve kiralınmasına aracılık eden bir uğraşı alanıdır.

Emlak; ev, arsa, bahçe, tarla gibi taşınamayan mal ve mülklerin ortak adıdır. Ancak emlak denince ilk akla gelen evdir.

Emlak komisyoncuları yapmış oldukları aracılık işinden dolayı alım, satım ve kiralama işine göre komisyon ücreti almaktadırlar(2).

Emlak komisyoncuları komisyon ücretini; satışlarda satış bedeli üzerinden, kiralamada yıllık brüt kira üzerinden katma değer vergisini ekleyerek her iki taraftan almaktadırlar (Ancak kiralamalarda kiralayanlar bu ödemeye genellikle yanaşmamaktadır).

Ayrı bir yasası bulunmayan emlak komisyonculuğu Borçlar Yasası'nın

tellaliye ile ilgili hükümlerine göre, taşınmaz mallar üzerindeki iyelik hakkının devren kazanılmasına aracılık ederek sürdürülmektedir.

Emlak komisyoncularının bu çalışmalarından doğan kazançları, Gelir Vergisi Yasası'nın 37/1-4 nci maddesine göre ticari kazanç sayılmıştır. Türk Ticaret Yasası'nın 14/1 nci maddesine göre de bir ticari işletmeyi kısmen dahi olsa kendi adına işleten kişiye tacir denir.

Görüldüğü üzere emlak komisyoncuları yasalara göre tacirdir. Tacir olan bir kişi ticaret siciline kayıt ve ticaret odalarına üye olmak zorundadır.

Ayrıca Maliyeye (Vergi Dairesine) vergi yükümlüsü olduğuna ilişkin kaydın da yapılması gerekmektedir. Diğer bir deyimle, Vergi Usul Yasası'nın 153 ncü maddesinde belirtilen -emlak komisyoncuları da bunlardan sayılır- aynı Yasanın 168 nci maddesi uyarınca işe başlamayı işe başlama tarihinden önce Vergi Dairesine bildirmek zorundadırlar.

Emlakçılık sektöründe yapılan hizmetlerin doğası gereği gelirlerin belgelendirilmesinde ve denetlenmesinde güçlükler bulunmaktadır. Çünkü sektörde hizmetler en fazla bir kaç saat sürmekte ve o anda saptanamadığı takdirde, belgeye bağlanması neredeyse olanaksız duruma gelmektedir.

Bu nedenle emlakçılık sek-

(2) Emlakçıların yapmış olduğu bu komisyonculuk işi, hukuksal tanıma uymasa da 'Emlak Komisyoncusu' olarak adlandırılmalarına neden olmuş ve öyle de yerleşmiştir.

töründeki kayıtdışı boyutu irdeleyebilmemiz için sektörün Gelir Vergisi Yasası, Katma Değer Vergisi Yasası, Harçlar Yasası ve Vergi Usul Yasası karşısında durumunun ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir.

III-SEKTÖRÜN VERGİ YASALARI KARŞISINDAKİ DURUMU

A- Gelir Vergisi Yasası

Gelir Vergisi Yasası'na göre her türlü ticari ve sınai etkinliklerden doğan kazançlar ticari kazanç olarak sayılmıştır. Bu genel tanıma ek olarak aynı Yasanın 37/1-4. hükmünde, taşınmazların alım, satım ya da inşaat işleri ile uğraşılmasından elde edilen kazançlar ticari kazanç olarak sayılmıştır.

Gelir Vergisi Yasası 1 nci maddesi geliri, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı olarak tanımlarken bu vergide vergiyi doğuran olay öğesini 'elde etme' kavramına bağlamış olmaktadır. Aynı yasanın 39/2 ncu maddesinde ise 'elde etme' kavramı için; 'elde edilen hasılat, tahsil edilen paralarla tahakkuk eden alacakları... ifade eder' tanımlaması yer aldığından ticari kazançlarda elde etme tahakkuk esasına bağlanmıştır.

Öte yandan taşınmaz alım satımı ile uğraşanlar Gelir Vergisi Yasası'nın 51/7'nci maddesine göre, ticari kazançlarının saptanmasında götürü vergilendirme yönteminden yararlanamazlar. Diğer bir de-

yimle emlak komisyonculuğu yapanlar bu işinden elde ettiği (ticari) kazanç dolayısıyla gerçek usulde gelir vergisine tabi olarak vergilendirilmek zorundadırlar.

Ticari kazancın gerçek usulde saptanması bilanço ya da işletme hesabı esasında olmak üzere iki biçimde yapılır. Bilanço ya da işletme hesabı esasına göre ticari kazancın saptanmasında ölçüt Vergi Usul Yasası'nın 176 ve onu izleyen maddelerinde belirtilmiştir.

Burada tüccarlar iş hacimlerine ya da hukuksal durumlarına göre defter tutma bakımından iki sınıfa ayrılmıştır. Birinci sınıf tüccarlar hesaplarını bilanço esasında, ikinci sınıf tüccarlar ise işletme hesabı esasında tutarlar.

Emlak komisyoncuları yalnızca taşınmaz malların satışına değil kiralama da aracılık etmektedir. Taşınmazların kiraya verilmesinden dolayı elde ettiği komisyon geliri de diğer gelirleriyle birleştirilerek emlak komisyoncusunun yıllık toplam geliri bulunur.

Bilindiği üzere, Gelir Vergisi Yasası'nda gelir; gerçek kişinin bir takvim yılında elde ettiği kazanç ve iratlarının safi(net) tutarı olarak tanımlanmıştır. Buna göre, emlak komisyoncuları bir yıl içinde elde ettikleri komisyon gelirlerinden(satış ve kiralamalardan dolayı) yıl içinde yaptığı giderler indirilip, o yıl ki kazancı bulunarak vergilendirilir(3).

(3) Ayrıca kurumlar vergisine tabi emlak komisyoncularında Kurumlar Vergisi Yasası hükümleri de dikkate alınacaktır.

B- Katma Değer Vergisi Yasası

Katma değer vergisinin konusu ticari, sınai, tarımsal ve serbest meslek etkinliği çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler, her türlü mal ve hizmet dışalım ile diğer etkinliklerden doğan teslim ve hizmetlerdir. (KDVK m.1)

Emlak komisyonculuğu da ticari etkinlik çerçevesinde değerlendirildiğinden, katma değer vergisi yükümlülüğü doğmaktadır.

Gerçek usulde gelir vergisine tabi olarak etkinlik göstermek zorunda olan emlak komisyoncuları, katma değer vergisi yönünden de gerçek usulde vergilendirilen yükümlüler için belirlenen her türlü düzenlemeye uymak zorundadırlar.

Emlak komisyoncularının düzenlediği faturalarda taşınmaz alım satımında rayiç değer, kiralamalarda yıllık kiranın komisyon oranıyla çarpılması sonucunda bulunan tutar, hesaplanan katma değer vergisinin matrahını oluşturacaktır.

Kayıtdışı işlemlerin enaza indirilebilmesi için gereken temel koşullardan birisi, işlem yapıldığı anda belge düzenlenmesi ve bu belgenin kayıtlara geçmesidir. Belge düzeninin yerleşmesinde katma değer vergisinin önemli bir işlevi bulunmaktadır.

Emlak komisyoncuları yaptıkları

hizmet karşılığında düzenledikleri hizmet faturalarında hesapladıkları katma değer vergisini hizmeti satın alandan tahsil etmektedir.

Yapısı gereği (son) tüketici üzerinde kalan katma değer vergisi, özellikle yüksek enflasyon ortamında ve vergi oranlarının yüksek belirlendiği durumlarda, alıcı ve satıcı arasındaki katma değer vergisi pazarlığı nedeniyle belge düzeni olumsuz yönde etkilenmektedir.

Aynı zamanda yapılan hizmetler karşılığında belge düzenlenmemesi, emlak komisyoncularının da gelirlerinin gizlenmesi (kayıtdışı kalması) yoluyla gelir vergisi (kurumlar vergisi) ödenmesinde de vergi yitimine neden olmaktadır.

C- Harçlar Yasası

Harç, genel yarara yönelik kamu hizmetlerinden, özel yarar elde eden kişilerden alınan bir bedeldir.

Tapu ve kadastro harçlarına tabi olan işlemler Harçlar Yasası'nın (4) sayılı tarifesinde yer almıştır(4).

Kadastro ve tapulaması yapılan taşınmazların el değiştirmesinde, Harçlar Yasası'nın (4) sayılı tarifesinin 20 numaralı bent hükümleri uygulanır.

(4) sayılı tarifenin 20 numaralı bent hükmüne göre, tesis, devir ve edinimlerde (iktisaplarda) alınacak harç;

(4) 1963 yılında uygulamaya getirilmiş olan Emlak Alım Vergisi ve 1970 yılında uygulamaya getirilen Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi 2588 sayılı Yasayla harca dönüştürülmüş olup, daha önce her iki verginin konusuna giren taşınmaz devirleri (2) ve (4) sayılı tarifelere alınmıştır.

- Taşınmazların bedel karşılığında devir ve edinimi

- Taşınmazların ölünceye kadar bakma akdine dayanarak devir ve edinimi,

- Taşınmazların trampa hü-kümlerine göre devir ve edinimi,

- Taşınmaz ittifaklarının ve taşınmaz mükellefiyetinin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulması,

- Taşınmaz mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla edinimi,

- Taşınmaz üzerindeki ittifak hakkı tesis ve edinimi

- Bedel karşılığında kuru mülkiyetin devri ve edinimi harca konu olacaktır.

Yasaya bağlı tarifeler her yıl yeniden değerlendirme oranıyla çarpılmak suretiyle artırılmaktadır. Tapu ve kadastro harcı, yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunan değer ile yükümlü tarafından beyan edilmiş olan değerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Taşınmazların bedel karşılığında ya da trampa hükümlerine göre devir ve edinimlerinde harç, emlak vergisi değeri üzerinden ödenecek olup, devir eden ve devir alan için ayrı ayrı hesaplanacaktır (5) (6).

Emlak Vergisi Yasası'na göre, emlak vergisi değeri dört yıllık dönemler için bağımsız olarak be-

lirlenmekte olup, harç yeniden değerlendirme oranıyla çarpılarak bulunan yeni emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanır.

D- Vergi Usul Yasası

Vergi usul hukuku, genel anlamda vergi ilişkilerinden doğan hak, yetki ve görevlerin gerçekleştirilme ve kullanılma biçimlerini gösteren kurallardan oluşur. Vergi usul hukukunun başlıca kaynağı ise Vergi Usul Yasası'dır.

Vergi Usul Yasası başta olmak üzere, çeşitli yasalarda yükümlülerin uymak zorunda olduğu biçimsel ödevleri bulunmaktadır. Bu ödevler şöyle kümelenebilir : (a) Bildirmeler, (b) Defter tutma, (c) Belge düzenine uyma, (d) Defter ve belgeleri saklama ve ibraz, (e) Elektronik cihaz kullanma, (f) beyanname verme, (g) Diğer ödevler.

Bunlardan defter tutma ve belge düzenine uyma ekonomide kayıtdışı boyutun saptanması açısından zorunludur.

Yükümlüler üçüncü kişilerle olan tüm ilişki ve işlemlerini belgelemek durumundadırlar. Vergi Usul Yasası yükümlülerce düzenlenmesi gereken belgelerin neler olduğunu tek tek belirleyerek hükme bağlamıştır.

Vergiye doğuran olay belgeye (vergi yasaları açısından geçerli belgeye) bağlanmadıkça muhasebe defterleri de tutulamayacaktır.

(5) Emlak vergisi değeri, Harçlar Yasası'nın 63'ncü maddesinde belirtilen kayıtlı değeri, buradan Vergi Usul Yasası'nın 268 nci maddesiyle ilişki kurduğumuzda da rayiç bedeli ifade ettiği anlaşılabacaktır.

(6) Bedelsiz intikallerde koşulları varsa, veraset ve intikal vergisi söz konusu olacaktır.

Ekonomik etkinlikte bulunan bireyler, bu etkinliğin gereği olarak defter tutma zorunluluğu duymaktadırlar. Vergi Usul Yasası'nda tüccarları iki sınıfa ayırarak, birinci ve ikinci sınıf tüccarların hangi defterleri tutacağını ayrı ayrı belirlemiştir.

Emlak komisyoncuları hangi sınıf tüccar sayılıp defter tutarsa tutsun, defterlerin tutulmasında Vergi Usul Yasası'nda belirtilen kayıt düzenine ilişkin kurallara uymak zorundadırlar (7).

Emlak komisyoncuları satış ve kiralamalardaki aracılık işlemleri dolayısıyla aldıkları komisyon ücretleri karşılığında fatura ya da perakende satış fişi düzenlemek zorundadırlar.

Bilindiği üzere, 3100 sayılı Yasanın 1 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında, 'ödeme kaydedici cihazların kullanılması mecburiyeti Maliye Bakanlığınca tesbit edilen faaliyetlerle uğraşanlar hakkında uygulanmaz' hükmü yer almaktadır.

Anılan maddenin Bakanlığımıza verdiği yetkiye dayanarak Vergi Usul Yasası'nın 206 sıra nolu tebliği uyarınca, emlak komisyoncuları Vergi Usul Yasası'nın 232 ve 233 ncü maddelerinde belirtilen fatura ve perakende satış fişlerini düzenlemeleri koşuluyla ödeme kaydedici cihazları kullanma zorunluluğu dışında bırakılmıştır.

IV- EMLAKÇILIK SEKTÖRÜNDE KAYITDIŞI BOYUTUN İRDELENMESİ

Vergiden kaçınma ve vergi kaçakçılığı birbirinden ayrı temellere dayanır. Vergi yasalarının, vergi borcunun doğumunu bağladıkları olaylarla bağlılık kurulmaması ya da vergi yasalarındaki boşluklardan yararlanarak uzak kalabilmek vergiden kaçınmadır.

Vergi kaçakçılığı ise, kişi ve kuruluşların her tür vergiyi ödememek ya da az ödemek için yasal gereklere uymayan davranışlarda bulunmalarıdır. Diğer bir deyimle, vergi borcu doğmuş olduğu halde, vergi yasalarına aykırı düşen devinimlerle verginin hiç ödenmemesi ya da eksik ödenmesi yoluyla vergi kaçakçılığına yönelik davranışta bulunmalarıdır.

Bu tanımlardan da anlaşılacağı üzere, vergi kaçakçılığı vergiden kaçınmanın tersine yasaya aykırıdır.

Emlakçılık sektöründe kayıt dışı boyut, biri çalışanların ücretlendirilmesinde diğeri yapılan işlemlerde olmak üzere iki tür olarak karşımıza çıkmaktadır.

Emlak komisyoncularında çalışanların ya tamamı kayıt dışıdır ya da gerçek ücretlerinin altında bir bedel (örneğin enaz ücret) üzerinden ücretlendirilerek vergi ve sigorta prim kaçağına neden oldukları kamuoyunda sık sık gündeme gelmektedir(8).

(7) Vergi Usul Yasası'nın kayıt düzenine ilişkin hükümleri 215-219'ncü maddelerde düzenlenmiştir.

(8) Gerçi diğer bazı hizmet sektörlerinde de aynı durum söz konusu olmaktadır.

Şöyle ki, emlak komisyoncularının genellikle yanlarında çalıştırdıkları kişilere ödedikleri ücretler aylık komisyon ücretinin belirli bir yüzdesi olarak belirlendiğinden, hem gelir vergisi ve hem de sigorta primi yönünden kaçak oluşmaktadır. Ayrıca ekonomik etkinlikte bulunan kişi ve kuruluşların da vergi dairesine kayıtlı bulunmaması vergi kayıp ve kaçağına neden olmaktadır.

Emlak komisyoncuları yaptıkları aracılık (alım, satım ve kiralama) işleri dolayısıyla sözleşmeler yapmaktadır (9). İlgili kişilerle emlak komisyoncuları hukuksal sonuç elde etmek için istençlerini karşılıklı ve birbirine uygun açıklayarak borç ilişkisi kurmaktadır.

Söz konusu borç ilişkisinde taraflarca sözleşme oluşturulmadığında kayıtdışı işlem ortaya çıkmaktadır. Bilindiği üzere, emlakçılık sektöründe hizmetler kısa süreli olmakta, diğer bir deyimle hizmetler en çok birkaç saat sürmekte ve o an saptanamadığı takdirde, belgeye bağlanması neredeyse olanaksız duruma gelmektedir.

İşlemin belgeye bağlanamaması ise, başta katma değer vergisi olmak üzere gelir vergisi, kurumlar vergisi, emlak vergisi ve harçlarda kaçağına neden olmaktadır.

Öte yandan emlakçılık sektöründe asıl kayıtdışı boyut; ekonomik işlemin

yasal kayıtlara alınmaması ile alım satım işlemlerinde taşınmazın satış bedelinin saptanmasında ortaya çıkmaktadır.

Vergi oranlarının düşürülmesi yoluyla toplam vergi hasılatının artacağı yönünde olan isteklere karşın, harç oranlarının düşürülmesinin kayıtdışı ekonominin kayda alınmasında olumlu etki yapacağını düşünmekteyiz (Ancak yasalarda vergiyi doğuran olayı belgeye bağlayacak düzenlemelerin yapılmasının da zorunlu olduğunu düşünüyoruz).

Taşınmaz (özellikle konut) alım satımlarında gerçek satış bedelinin çok düşük gösterildiği bilinmektedir. Bunun sonucu olarak harçlar başta olmak üzere katma değer vergisi, gelir, kurumlar ve emlak vergisi de eksik ödenmektedir.

Ayrıca taşınmazların satış işlemlerinde son derece düşük belirlenmiş emlak vergi değeri kullanılmaktayken, ipotek işlemlerinde genellikle gerçeğe yakın değerler kullanılmaktadır. Çünkü ipotek işlemlerinde, kaydı koyan taraf alacağını güvence altına almak istemektedir.

Taşınmaz satışlarında 1994 yılını örnekledirsek yukarıda belirtilen durum daha net anlaşılacaktır(10).

1994 yılında Tapu Sicil Müdürlükleri'nde 995.234 satış iş-

(9) Söz konusu sözleşmelerin kurumlaşmış emlak komisyoncuları tarafından düzenlendiğini özellikle belirtmeliyiz.

(10) Şinasi Aydemir: Türkiye'de Kayıtdışı Ekonomi, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Aralık 1995, İstanbul, s. 185-186.

leminde 171.700 Milyar TL değer bildirimi yapılmış ve 4.625 Milyar TL harç tahsil edilmiştir. Aynı yıl 68.238 ipotek işleminde bildirilen değer ise 215.595 Milyar TL'dir.

Satış işlemlerinde işlem başına düşen değer:

$$171.700.412.206.000 /$$

$$995.234 = 172.522.625.- TL.$$

İpotek işlemlerinde işlem başına düşen değer :

$$215.595.033.949.000 /$$

$$62.238 = 3.159.457.000.- TL.$$

Satış ve ipotek işlemlerinde bildirilen değerler işlem sayısına bölündüğü zaman, işlem sayısı başına düşen değerler arasında göze çaracak derecede önemli bir fark olduğu görülmektedir.

Bildirilen değerlerin 18 kat gibi büyük bir fark olması, satış işlemlerinde yapılan bildirimlerin ne derece gerçekçi olduğuna ilişkin ipucu vermektedir.

V- SONUÇ

Kayıtdışı ekonomi konusu toplumun gündemine girmiştir. Toplumun birçok kesiminden kayıtdışı ekonominin kayıt altına alınması konusunda görüşler ileri sürülmektedir.

Çağdaş devlet anlayışında, hiçbir ekonomik etkinliğin kayda girmeksizin sürdürülmesine izin verilmez. Etkinliklerin bir kısmının kayıt dışına çıkarılması demek, gelirin de kayıt dışında kalması anlamına gelmektedir. Dolayısıyla kayıtdışılık is-

tenmeyen ve engellenmesi gereken bir olgudur.

Emlakçılık sektöründe kayıtdışı boyut, biri çalışanların ücretlendirilmesinde, diğeri ve asıl olan kayıtdışı boyut ise emlak alım, satım ve kiralama işlemlerinde oluşmaktadır.

Emlak komisyoncuları, yanlarında çalıştırdıkları kişilerin gizlenmesi ya da çalışanların gerçek ücretlerinin altında bir bedelle ücretlendirilmesiyle hem gelir vergisi hem de sigorta primi kaçağının oluşmasına neden olmaktadır.

Sözkonusu kaçağı önlemek için, hem Sosyal Sigorta Kurumu'nca hem Maliye Bakanlığı'nca hem de Belediyelerce eşgüdümlü olarak denetimler yapılmalıdır. Denetimler sonucu kayıtdışı işlemlerin belirlenmesi durumunda, hem çalışanlara ve çalıştıranlara hem de kayıtdışı işlem (alım, satım ve kiralama) yapanlara caydırıcı cezalar verilmelidir.

*Taşınmaz alım satımları ipotek işleminin tersine, emlak vergi değeri dikkate alınarak yapıldığından satış gerçek bedelin altında gerçekleşmektedir. Çünkü emlak vergi değeri yüksek enflasyon nedeniyle kamu yönetimi tarafından yerinde belirlenememektedir.

Bu durum harç alınmamasının yanı sıra satışı yapan kişilerin gelirlerinin saklanması nedeniyle olmaktadır.

Taşınmazların devri sırasında alınan harç, harç oranlarının yüksek olması nedeniyle alım satımın gerçek

değerinin altında gösterilerek işlem yapılmasına neden olmaktadır.

Bu nedenle, taşınmazların enaz satış bedelinin gerçek bedele yakın olarak saptanmasına yönelik düzenlemeler yapılmalıdır.

Sözkonusu düzenlemelerin ivedilikle yapılamaması durumunda harcın kişi başına yükünü hafifleterek diğer vergilerdeki vergi yitimi azaltma yoluna gidilebilir.

Bu da taşınmaz devirlerinde ortaya çıkan tapu harcının bir kısmı emlak komisyoncularına yüklenebilmesiyle olanaklıdır.

Şöyle ki, emlak komisyoncularına vergi numaraları gibi tapu dairelerinde işlem yapabilmesi için komisyoncu numarası verilmeli ve bu numarayı alan emlak komisyoncuları devlete 'sürekli tapu işlem harcı' adı altında bir harç ödemelidir (11).

Öte yandan, alıcı ve satıcı arasındaki çıkar birliği en aza indirilmelidir. Bu da alım satım işlemlerinde harcın yalnızca alıcıdan alınması ya da vergisel indirimlerde harç matrahıyla bağlantı kurulması biçiminde düzenlemelerle vergi yitimi

önlenmeye çalışılabilir. Diğer bir deyimle, vergilemede, alıcı ve satıcının devlete karşı çıkar ayrılığına dayalı bir dizgeye geçilmedikçe kayıtdışı ekonomik etkinliklerin önlenmesi olanaksızdır.

Sektörün zor denetlenebilir olmasına karşın, yapılan denetimlerle kayıtdışını önleyici ve caydırıcı etki yaratılabilir. Böylece denetimle, sektörün genel işleyişi, aksayan noktaları ve sorunları da daha iyi değerlendirilir.

Kayıtdışı ekonominin boyutlarının küçüldüğü bir ekonomide vergi gelirleri artar, tersi durumda azalır. Kayıtdışı ekonomik etkinlikler, bütçe açıklarını ve bütçe açıkları enflasyonu getirir. Ayrıca kayıtdışı ekonomik boyutun büyümesinin toplumsal ahlakta yozlaşmaya da neden olduğu bilinmelidir.

KAYNAKLAR

1. ALTUĞ Osman: Kayıtdışı Ekonomi, Mart 1994, İstanbul
2. AYDEMİR Şinasi: Türkiye'de Kayıtdışı Ekonomi, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Aralık 1995, İstanbul
3. ŞAHİN Canan - BAYDEMİR Mehmet: Emlakçılık Faaliyeti Hakkında Vergi İncelemesi (Araştırma ve Etüd Raporu) Mayıs 1994, İstanbul

(11) Sürekli Tapu İşlem Harcı, emlak komisyoncularının birinci sınıf (kurumlar birinci sınıf) ya da ikinci sınıf tacir olmalarına göre, hayat standardının belli bir yüzdesi olarak alınmalıdır.