

KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) SİSTEMİNDE VERGİSEL DÜZENLEMELER

Dr. İlhami SÖYLER (*)

- GİRİŞ

Hızlı nüfus artışı, köyden kente doğru yönelen göç olgusu, sağlıklı bir meskene sahip olma isteği ve benzeri faktörler konuta olan ihtiyacı sürekli olarak canlı tutmaktadır. Ancak, ülkemizde üretilen konut sayısı, yukarıda değinilen nedenlerden kaynaklanan konut talebini karşılayamamaktadır.

Bu noktadan hareketle;

- Yeterli ve sağlıklı konut ihtiyacının karşılanması,
- Ucuz ve daha uzun vadelerde kira öder gibi konut sağlanması,

- Planlı kentleşmeye ve ekonomik kalkınmaya olumlu etkilerinin yansımaları,

- Finansal piyasaların ve inşaat sektörü ile yan sektörlerin gelişmesi,

- İnşaat sektöründeki kayıt dışılığın önlenmesi,

- Yatırımcılar için alternatif yatırım araçları sunulması,

Amacıyla hükümetçe bir kanun tasarısı hazırlanmıştır. Birkaç yıldan beri üzerinde tartışma yapılan ve kamuoyunda kısaca (mortgage) olarak bilinen uzun vadeli konut edindirmeye yönelik yasal düzenleme 21.2.2007 tarihinde T.B.M.M'nde kabul edilerek 6.3.2007 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir.

Bu makalede 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la öngörülen vergisel düzenlemeler açıklanarak değerlendirmelerde bulunulacaktır.

1. TEMEL KAVRAMLAR

Konut finansmanı (mortgage) sistemi ile öngörülen vergisel düzenlemelere geçmeden önce 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yerini alan bazı kavramların açıklanması gerekmektedir.

a. Konut Finansmanı

2499 sayılı Kanun'un 38/A maddesinin birinci fıkrasına göre konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama (1) yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

b. Konut Finansmanı Kuruluşu

2499 sayılı Kanun'un 38/A maddesinin ikinci fıkrasına göre konut finansman kuruluşları, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

c. Konut Finansmanı Fonu

2499 sayılı Kanun'un 38/B maddesine göre konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

(*) Eski Vergi Denetmeni.

† Bkz., İlhami Söyler, *Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama (Teori-Uygulama-Sorunlar Çözümleri)*, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 2007.

Konut finansman fonlarının tüzel kişiliği yoktur.

d. Varlık Finansmanı Fonu

2499 sayılı Kanun'un 38/C maddesine göre varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inancılı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Varlıklı finansman fonunun da tüzel kişiliği yoktur.

e. İpotek Finansmanı Kuruluşu

2499 sayılı Kanun'un 39/A maddesine göre ipotek finansman kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.

Bu kuruluşlar faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

2. VERGİSEL DÜZENLEMELER

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la vergi kanunlarında da bir takım değişiklikler ve düzenlemeler yapılarak mortgage olarak bilinen uzun vadeli konut edindirme sisteminin mali boyutları ortaya konulmuştur.

Sistemin başarılı olması için vergisel teşviklerin sağlanması gerektiği² konusunda bir fikir birliğinden söz etmek mümkündür. Diğer taraftan vergisel teşviklerin ilgili vergi kanunları ile düzenlenmiş olması da vergi sisteminin bütünlüğünün korunması açısından son derece isabetli bulunmaktadır³.

a. Gelir Vergisine Yönelik Düzenlemeler

-5582 sayılı Kanun'la oluşturulan konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı ve benzeri gelirler 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 75.maddesi kapsamına alınarak menkul sermaye iradı sayılmıştır.

-Diğer taraftan 5582 sayılı Kanun'la oluşturulan ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetlere sağlanan gelirler ise menkul sermaye iradı kapsamı dışında tutulmuştur.

- Ancak menkul sermaye iradı kapsamı dışında tutulan ipotek finansman kuruluşları ile konut finansman

kuruluşlarınca ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi uyarınca gelir vergisi kesintisi yapılması öngörülmüştür.

b. Gider Vergisine Yönelik Düzenlemeler

5582 sayılı Kanun'un 30.maddesi ile 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 29.maddesi değiştirilmiştir. Bu çerçevede aşağıda belirtilen düzenlemeler yapılmıştır.

- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinde alınan paralar,

- İpotekli finansman kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibari değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,

- İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının 2499 sayılı Kanun'un 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar, Banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna edilmiştir.

c. Harçlara Yönelik Düzenlemeler

1) 5582 sayılı Kanun'un 31.maddesi ile aşağıda sayılan işlemler 492 sayılı Kanun'un 59. maddesi kapsamına alınarak harçtan müstesna tutulmuştur.

- Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri.

2) Bu istisnalara karşın, 5582 sayılı Kanun'un 32. maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun (I) sayılı tarifesinin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "II-Karar ve İlam Harcı" başlıklı "I.Nispi Harç" başlıklı bendine bir hüküm ilave edilerek 2499 sayılı Kanun'un 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar üzerinden binde 54 oranında harç alınması öngörülmüştür.

² Doğan Alantar, "Mortgage Sistemi: Temel Kurumları, İşleyişi ve Dünya Uygulaması", *Yaklaşım Dergisi*, Sayı: 147, Mart, 2005, s.90.

3) 5582 sayılı Kanun'un 32. maddesi ile yapılan başka bir düzenleme ile 492 sayılı Kanun'a bağlı (I) sayılı tarifenin "(B) İcra ve İflas harçları" bölümünün "İcra Harçları" başlıklı fıkrasının "3.değeri belli icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna bir hüküm eklenerek 2499 sayılı Kanun'un 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar için belirlenen tahsil harçlarının dörtte bir oranında uygulanacağı öngörülmüştür.

4) Harçlara yönelik bir başka düzenleme de 5582 sayılı Kanun 33. maddesi ile yapılmıştır. Buna göre 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrasında yer alan "İMKB'nda yapılan iş ve işlemler nedeniyle alınan menkul kıymet kotasyon ve tescil ücretleri ile kurtaj ücretlerinden borsa yönetimine ödenecek borsa payları ve SPK tarafından yapılan tescil ve kayıtlar nedeniyle alınan ücretler üzerinden %50" oranında alınan harç tahsili uygulamasına son verilmiştir.

d. Damga Vergisine Yönelik Düzenlemeler

5582 sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun "Vergiden İstisna Edilen Kağıtlar" başlıklı (2) sayılı tablo'suna aşağıda sayılan hükümler eklenmiş, böylece konut finansmanı sistemine yönelik düzenlenen makbuz ve kağıtlara önemli sayılabilecek vergisel ayrıcalıklar sağlanmıştır.

- Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar,

- İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar,

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar.

e. Katma Değer Vergisine Yönelik Düzenlemeler

5582 sayılı Kanunla, 3065 sayılı Katma Değer

Vergisi Kanunu'nda da değişiklik yapılarak "Sosyal ve Askeri İstisnalarla Diğer İstisnalar" başlıklı 17. maddesinin (4) numaralı "diğer istisnalar" başlıklı bölümünün sonuna aşağıdaki bent hükmü eklenmiştir. Bu hükmü konut finansman sistemi dahilindeki bir takım konut teslimleri KDV'nden istisna edilerek önemli vergisel bir avantaj sağlanmıştır.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alına konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil)".

Konut finansmanı sisteminin başarısını etkileyecek bir takım faktörler daha vardır. Bunların başında ekonomik istikrar gelmektedir. Bu durum faizlerin düşük tutulması açısından önem taşımaktadır. Diğer bir faktör ise artan konut talebi karşısında yeterli arsa üretiminin sağlanmasıdır. Aksi halde kısa süre içerisinde konut fiyatlarında anormal derecede artış olacaktır.³

3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

- Ucuz, sağlıklı ve ödeme kolaylığı nedeniyle tüketiciler açısından,

- İnşaat sektöründe meydana getireceği canlanma ve satış imkanları nedeniyle konut sanayicileri ve üreticileri açısından,

- Planlı kentleşme, ekonomik kalkınma, kayıt dışılığın önlenmesi, sunacağı alternatif yatırım araçları nedeniyle finansal piyasalara muhtemel olumlu katkıları nedeniyle makroekonomik düzey ve dengeler açısından,

Önemli yararlar sağlayacağı umuduyla yasal bir zemine kavuşturulan konut finansmanı (mortgage) sisteminin önemli vergisel bağımsızlıklarla desteklenmesi, bu süreci olumlu etkileyecektir.

Sistemin başarısı için vergisel teşviklerin sağlanması gerektiği önerilerine, konuyu doğrudan ilgilendirmesi açısından bir itiraz söz konusu olamaz. Üstelik vergisel teşviklerin ilgili vergi kanunlarında düzenlenmesinin sistemin bütünlüğünün korunması açısından son derece yararlı olduğu bizim de öteden beri savunduğumuz bir konudur.

Bu noktada sistemin başarısını etkileyecek en önemli faktörün, altyapısı tamamlanmış arsa üretimi olduğu da tartışmasız bir gerçektir. Şayet bu yapılamazsa, sistemin avantajlarından konut ve arsa spekülatörleri yararlanacaktır.

³ Adnan Ölmez, "İpotekli Konut Finansmanı Mortgage: Hayal mi, Gerçek mi?", *Zaman Gazetesi*, 20.11.2004.