

KENTSEL RANTLARIN VERGİLENDİRİLMESİNE YÖNELİK BİR ÖRNEK: AMERİKAN FEDERAL GELİR VERGİSİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

AN EXAMPLE OF TAXATION OF URBAN RENTS:
TAXATION OF GAINS FROM REAL PROPERTY SALES
IN THE U.S. FEDERAL INCOME TAX SYSTEM



Ertan GÜVENDİ*

ÖZ

Kentsel rantların vergi idaresince hakkaniyetli bir şekilde vergilendirilememesi son yıllarda oldukça tartışılan bir konu olmuştur. Türk Gelir Vergisi Kanunu'nun yapısal zafiyet ve eksiklikleri bu olgunun arkasında yatan en önemli nedenler arasındadır. Bu nedenle, son yıllarda yürütülmekte olan Türk gelir vergisi sisteminin yeniden tasarlanması çalışmalarında uluslararası iyi örneklerin de dikkate alınmasının faydalı olacağını düşünmekteyiz. Bu kapsamda, çalışmamızda kentsel rantların etkin bir şekilde vergilendirilebildiği Amerikan federal gelir vergisi sistemi hakkında bilgi ve açıklamalara yer verilerek söz konusu düzenlemelerin Türk gelir vergisi sisteminde ne şekilde uygulanabileceğine ilişkin görüş ve önerilerde bulunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Rantlar, ABD Federal Gelir Vergisi, Gayrimenkul Satış Kazançlarının Vergilendirilmesi.

JEL Sınıflandırması Kodları: H24, H29, K34.

ABSTRACT

The fact that urban rents cannot be taxed fairly by the tax administration has been a subject of much debate in recent years. The structural weakness and deficiencies of the Turkish Income Tax Law are among the most important reasons behind this phenomenon. Therefore, we think that it will be beneficial to take international good practices into consideration in the current redesign efforts of the Turkish income tax system. In this context, our study includes information and explanations about the American federal income tax system, where urban rents can be taxed effectively, gives opinions and makes suggestions about how these regulations can be applied in Turkish income tax system.

Keywords: Urban rents, U.S. federal income tax, taxation of gains from real property sales

JEL Classification Codes: H24, H29, K34.

* Vergi Müfettişi, Hazine ve Maliye Bakanlığı, ertan.guveni@vdk.gov.tr, ORC-ID: 0000-0002-9710-6519.

Güvendi, E. (Ocak 2020). Kentsel Rantların Vergilendirilmesine Yönelik Bir Örnek: Amerikan Federal Gelir Vergisinde Gayrimenkul Satış Kazançlarının Vergilendirilmesi, *Vergi Raporu*, 244, (46-55).

GİRİŞ

Ülkemizde inşaat sektörünün gelişmesine bağlı olarak kentsel rantlarda oluşan büyük artışlara rağmen bu kentsel rantların gerektiği gibi vergilendirilememesi son yıllarda birçok tartışmaya konu olmuştur. Bu kapsamda Gelir Vergisi Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmasından doğrudan kentsel rantların vergilendirilmesini hedefleyen yeni vergilerin tahsis edilmesi gerektiğine kadar bir dizi öneri yapılmıştır. Türk vergi sistemini yakından incelediğimizde, gerek vergi kanunlarındaki bazı yapısal eksiklikler gerekse geniş kapsamlı istisnalar dolayısıyla kentsel rantların kaynağı olan gayrimenkullerden elde edilen kazançların etkin bir şekilde vergilendirilemediğini görmekteyiz. Bununla birlikte, Amerikan federal gelir vergisine baktığımızda ise gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin vergilendirilmesine ilişkin son derece kapsamlı ve ayrıntılı düzenlemelerin bulunduğu görülmektedir. Belki de bu kapsamlı ve ayrıntılı düzenlemeler nedeniyle ki, Amerikan federal gelir vergisi uygulamasında gayrimenkullerin satışından doğan kazançlar etkin bir şekilde vergilendirilebilmektedir.

Çalışmamızda Amerikan federal gelir vergisi uygulamasında gayrimenkul satış kazançlarının vergilendirilmesine yönelik düzenlemeler genel hatlarıyla açıklanarak, Türkiye'de kentsel rantların vergilendirilmesinde söz konusu düzenlemelerden ne şekilde faydalanılabileceğine yönelik görüş ve önerilerde bulunulacaktır.

1- GAYRİMENKULLERDEN ELDE EDİLEN GELİRİN TANIMLANMASI ve TESPİTİ

Amerikan federal gelir vergisini Türk gelir vergisinden ayıran en temel farklılığın gelirin ta-

nımlanmasında göze çarptığını söylemek mümkündür. Bilindiği üzere, Türk gelir vergisinde gelirin kapsamı ticari kazançlar (Mad. 37), zirai kazançlar (Mad. 52), ücretler (Mad. 61), serbest meslek kazançları (Mad. 65), gayrimenkul sermaye iratları (Mad. 70), menkul sermaye iratları (Mad. 75) ve diğer kazanç ve iratlar (Mad. 80, Mük. Mad. 80 ve Mad. 82) olmak üzere yedi gelir unsuru olarak sınıflandırılmış ve sınırlandırılmış, Kanun'da aksine hüküm olmadıkça söz konusu kazanç ve iratların tespitinde de gerçek ve safi tutarların dikkate alınacağı ifade edilmiştir (Mad. 1 ve 2)). Buna göre, Türk gelir vergisi uygulamasında gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi elde edilen gelirin niteliğine ve elde ediliş biçimine bağlı olarak ticari kazanç, gayrimenkul sermaye iradı veya diğer kazanç ve irat (değer artış kazancı) olarak değerlendirilerek yapılabilecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul olarak tescil edilen hakların satışından doğan kazançlar yine değer artış kazancı olarak dikkate alınacak olmakla birlikte (Mük. Mad. 80/6 ve Mad. 70/4), kaynak itibarıyla bir gayrimenkule bağlı olmakla birlikte tescile konu olmayan hakların (örneğin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine dayalı satın alma hakkının devredilmesi) verginin konusu dışında kalmaktadır.

Amerikan federal gelir vergisinin temel dayanağı olan Dâhili Gelir Kanunu'na (Internal Revenue Code) baktığımızda ise gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin nasıl vergilendirilmesi gerektiğine ilişkin münhasır bir bölüm tahsis edilmediğini¹ ve gelir unsurlarının tek tek sayılmasındansa hangi kaynaktan elde edildiğine bakılmaksızın elde edilen bütün gelirlerin brüt

¹ Amerikan federal gelir vergisi uygulamasında gayrimenkuller (real property) genel olarak mülk (property) kavramı içinde mütalaa edilmiştir. Bununla birlikte mülk (property) kavramı gayrimenkuller haricindeki şahsi mülkiyete konu maddi mallar ile marka telif hakkı vb. gayri maddi hakları da kapsamaktadır.

gelir olarak dikkate alınacağı² ifade edildiğini (IRC Section 61) görmekteyiz. Bu konuda Amerikan Yüksek Mahkemesinin vermiş olduğu 1955 tarihli Commissioner v. Glenshaw Glass davası kararı ile gelir, mükelleflerin üzerine tam hâkimiyetinin bulunduğu, açıkça elde edilmiş olan ve reddedilmesi mümkün olmayan her türlü servet edinimi olarak tanımlanmış olup günümüzdeki uygulamada bu karar doğrultusunda şekillenmiştir. Yüksek Mahkeme bu tanımlı uygulayarak, Glenshaw Glass'ın bir antiröst davasının uzlaşması karşılığında elde etmiş olduğu cezai zararın (tazminatın) mükellefin brüt gelirine dahil edilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir.³

Glenshaw Glass davasında kabul edilen bu gelir tanımı, çoğu vergi teorisyeninin de savunmakta olduğu ideal gelir tanımı olan Schanz-Haig-Simons'un gelir tanımına⁴ yakın bir tanımdır.

Bu kapsamda, Amerikan federal gelir vergisi uygulamasında, gayrimenkuller üzerinden elde edilen gelirlerin gayrimenkullerin kiralanması veya satışı karşılığında veyahut arızı veya mutad olarak elde edilip edilmediğinin herhangi bir öneminin bulunmadığı söylenebilecektir.

Bu doğrultuda, ABD federal gelir vergisi kapsamında genel kural gereğince (IRC Section 1001(c)), bir gayrimenkulün satışından veya takas edilmesinden elde edilen kazancın tamamı, eğer Kanun'da aksine hüküm bulunmuyorsa, vergilendirilecektir. Ancak, herhangi bir elden çıkarma işlemi⁵ olmaksızın sadece gayrimenkulün değerinde piyasa şartlarına göre oluşan artış veya azalışlar da genel kural kapsamında vergilendirmeye konu olmayacaklardır.

Gayrimenkulün satışından elde edilen kazancın veya zararın hesaplanarak vergilendirile-

² IRC § 61. Gross income defined

(a) General definition: Except as otherwise provided in this subtitle, gross income means all income from whatever source derived, including (but not limited to) the following items:

- (1) Compensation for services, including fees, commissions, fringe benefits, and similar items;
- (2) Gross income derived from business;
- (3) Gains derived from dealings in property;
- (4) Interest;
- (5) Rents;
- (6) Royalties;
- (7) Dividends;
- (8) Annuities;
- (9) Income from life insurance and endowment contracts;
- (10) Pensions;
- (11) Income from discharge of indebtedness;
- (12) Distributive share of partnership gross income;
- (13) Income in respect of a decedent; and
- (14) Income from an interest in an estate or trust.

³ Commissioner v. Glenshaw Glass, 348 U.S. 426 (1955): ".....Here we have instances of undeniable accessions to wealth, clearly realized, and over which the taxpayers have complete dominion. The mere fact that the payments were extracted from the wrongdoers as punishment for unlawful conduct cannot detract from their character as taxable income to the recipients. Respondents concede, as they must, that the recoveries are taxable to the extent that they compensate for damages actually incurred. It would be an anomaly that could not be justified in the absence of clear congressional intent to say that a recovery for actual damages is taxable but not the additional amount extracted as punishment for the same conduct which caused the injury. And we find no such evidence of intent to exempt these payments....."

⁴ Schanz-Haig-Simons'un gelir tanımına göre, gelir bir vergi mükellefinin bir yıl içerisindeki kişisel harcamaları ile vergi mükellefinin servetindeki artış (veya azalış) toplamına eşittir.

⁵ Satış, takas, zorunlu elden çıkartma, haczen satış vb.

bilmesi için ise öncelikle gerçekleşen kar veya zarar (realized gain or loss) ile kabul edilen kar veya zarar (recognized gain or loss) kavramlarının açıklanması gerekmektedir.

Gerçekleşen kar veya zarar, mükellefin yatırımından elde ettiği ekonomik karlılığı veya zararı ölçmekte olup satış işlemi için elde edilen tutar ile satışa konu gayrimenkulün düzeltilmiş maliyet bedeli⁶ arasındaki farktan ibarettir (IRC Section 1001(a)). Bu konuda Dahili Gelir Servisi'nin (IRS) yapmış olduğu açıklamaya göre⁷, Kanun'un A alt başlığında aksi belirtilmedikçe, herhangi bir mülkün nakde çevrilmesinden veya bir dereceye kadar önemli ölçüde farklılık gösteren diğer mülklerle değiştirilmesinden kaynaklanan kazanç veya zararın söz konusu mülkten elde edilen gelir veya kayıp olarak kabul edilecektir.

Bununla birlikte, gerçekleşen her türlü kazanç vergilendirmeye ve her türlü zarar da indirimine konu edilememektedir. Bir gayrimenkul satış işleminden elde edilen kar veya zararın mükellefin vergi beyanında vergilendirmeye veya indirime konu edilebilmesi için söz konusu kar veya zararın Kanun tarafından kabul edilmesi (tanınması) gerekmektedir. Daha önce de belirtildiği üzere, prensip olarak Kanun'da aksi belirtilmedikçe elde edilen her türlü kazanç veya zarar aynı zamanda kabul edilen kazanç veya zarar niteliğindedir (Section 1001(c)). Bu kapsamda gerçekleşen kazanç veya zararın vergilendirilebilir kazancın hesaplanmasında dikkate alınmaması gerektiğine ilişkin bir dizi istisna ve erteleme kuralının Kanun'un farklı yerlerine dağıtıldığı görülmektedir.

Bu kapsamda Dahili Gelir Kanunu'ndaki istisna düzenlemelerine baktığımızda, yalnızca bir

istisna düzenlemesinin olduğunu ve bu istisnanın da mükelleflerin sadece birincil ikamet olarak kullandıkları konutun satışından elde edilen 250.000 \$'a (çift olarak beyanname verilmesi durumunda 500.000\$) kadar olan kazançlar ile sınırlandırıldığını görmekteyiz. Bu konudaki ayrıntılı açıklamalara ileride ayrı bir başlık altında değinilecektir.

Diğer taraftan erteleme kurallarının uygulanması durumunda ise, işlemde elde edilen kazanç veya zararın vergilendirilmesi kısmen veya tamamen ertelenmekte olup vergilendirme hakkından tamamıyla bir vazgeçme söz konusu olmamaktadır. Bu erteleme uygulaması özellikle mükelleflerin yatırımlarını bir mülkten benzer nitelikte başka bir mülke çevirdiği (like-kind exchanges) durumlarda karşımıza çıkmaktadır. Bir örnekle somutlaştırmak gerekirse, örneğin Sarah 200.000 \$ düzeltilmiş maliyet bedelli Yeşil Tarla'yı yatırım amaçlı olarak elinde tutmaktadır. Sarah daha sonra bu arsayı yine yatırım amacıyla Tampa'da bulunan ve 500.000 \$ dolar piyasa fiyatına sahip bir evle değiştirmiştir. Bu işlemde Sarah'ın 300.000 \$ (500.000 – 200.000) kazancı gerçekleşmiştir. Ancak Sarah'ın söz konusu işlemde elde ettiği kazanç Tampa'daki evin satılmasına kadar ertelenecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, Sarah'ın Tampa'daki evi satarken dikkate alacağı düzeltilmiş maliyet bedeli olarak artık Tampa'daki evi elde ettiği tarihteki piyasa değeri olan 500.000 \$'ı değil Yeşil Arsa'ya ilişkin düzeltilmiş maliyet bedeli olan 200.000 \$'ı dikkate alabilecek olmasıdır. Örneğin, eğer Sarah Tampa'daki evini bir süre sonra 600.000 \$'a satarsa bu satıştan elde ettiği kazanç olarak

⁶ Düzeltilmiş Maliyet Bedeli = Gayrimenkulün Alış Bedeli + Gayrimenkule Yapılan Geliştirme Masrafları + Faiz ve Vergi Ödemeleri – Ayrılan Amortismanlar

⁷ Regulation § 1.1001-1 Computation of gain or loss.

(a) General rule. Except as otherwise provided in subtitle A of the Code, the gain or loss realized from the conversion of property into cash, or from the exchange of property for other property differing materially either in kind or in extent, is treated as income or as loss sustained.

beyanına 100.000 \$ değil 400.000 \$ (600.000 \$ – 200.000 \$) yazmalıdır.

2- İVAZSIZ OLARAK GERÇEKLEŞEN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ

Gelir bir kere Schanz-Haig-Simons'un gelir tanımına göre tanımlandıktan sonra servette meydana gelen her türlü artışın gelir olarak kabulü ve buna göre de vergilendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda servette artış niteliğinde olan ivazsız (veraset veya hibe/hediye yoluyla) olarak gerçekleşen her türlü gayrimenkul edinimlerinin de brüt gelir olarak kapsamında kabul edilmesi gerekmektedir. Ancak ABD federal gelir vergisi uygulamasına baktığımızda gelirin tanımlanmasında Schanz-Haig-Simons'un gelir tanımının esas alınmasına rağmen bu tanıma yüzde yüz oranında da bağlı kalınmadığı görülmektedir.

Dâhili Gelir Kanunu'nun 102 No.lu bölümü ile bağış, vasiyet veya veraset (miras) yoluyla elde edilen malların değeri brüt gelirin kapsamından çıkarılmıştır.^{8,9} Bununla birlikte, brüt gelire dâhil etmeme uygulaması ivazsız şekilde elde edilen mallardan elde edilen kira gelirlerini kapsamamaktadır. Örnek vermek gerekcek olursa, örneğin Connie'nin annesi Connie'ye kiralık bir mülk olan Mavi Tarla'yı vermiştir. Connie, annesinden hediye olarak aldığı Mavi Tarla'nın değerini brüt gelirinden hariç tutabilse de, tarladan mülkiyeti sırasında elde edeceği kira gelirini brüt gelire dâhil etmelidir.

Bununla birlikte burada dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli husus da, taraflar arasında gerçekleşen transferin gerçek anlamıyla ivazsız (karşılıksız) olmasıdır. Amerikan Yüksek Mahkemesi bir kararında¹⁰ hediye, transfer edenin herhangi bir karşılık beklemeyen bir cömertlikle yaptığı transfer olarak tanımlamıştır. Bununla birlikte, eğer (gayrimenkulü) transfer eden söz konusu transfer işlemi sonucunda herhangi bir ekonomik değer alma beklentisine sahipse, söz konusu transfer aile üyeleri arasında gerçekleşmiş olsa dahi hediye sayılmayacaktır. Aynı durum vasiyet işlemleri için de söz konusudur. Yani eğer vasiyet işlemi karşılığında muris herhangi bir ekonomik karşılık elde etmişse, mirasçının miras işleminden elde ettiği malları brüt gelire dahil etmesi gerekmektedir. Nitekim Amerikan Yüksek Mahkemesi vermiş olduğu bir kararda¹¹ müşterisine vasiyet karşılığında ömür boyu ücretsiz yasal danışmanlık yapan avukatın elde ettiği mirası brüt gelire dahil etmesi gerektiğini ifade etmiştir.

Buraya kadar yapılan açıklamalar kapsamında ivazsız olarak elde edilen gayrimenkullerin ve bu gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesi hususunda Türk gelir vergisi sistemi ile Amerikan federal gelir vergisi sistemi arasında esaslı bir farklılık yok gibi gözükmemektedir. Ancak sonraki bölümde de açıklanacağı üzere, ivazsız olarak elde edilen gayrimenkullere ilişkin Türk gelir vergisi ile Amerikan

⁸ IRC § 102. Gifts and Inheritances (a) General Rule: Gross income does not include the value of property acquired by gift, bequest, devise, or inheritance.

⁹ Bu şekilde elde edilen mallar için malları elde eden kişi tarafından farklı kurallara ve tarife yapısına sahip ayrı federal vergiler olan Miras ve Hediye Vergilerinden (Estate and Gift Taxes) birini ödemesi beklenmektedir.

¹⁰ Commissioner v. Duberstein, 363 U.S. 278 (1960): ".....A gift is a transfer made by a transferor motivated by detached and disinterested generosity."

¹¹ Wolder v. Commissioner, 493 F.2d 608 (2d Cir. 1974): "....here there is no dispute but that the parties did contract for services and-- while the services were limited in nature-- there was also noquestion but that they were actually rendered. Thus the provisions of Mrs. Boyce's will, at least for federal tax purposes, went to satisfy her obligation under the contract. The contract in effect was one for the postponed payment of legal services."

federal gelir vergisi arasındaki esas farklılaşma bu gayrimenkullerin daha sonra satışı esnasında yaşanmaktadır.

3- İVAZSIZ OLARAK ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLERİN SATIŞINDAN ELDE EDİLEN GELİRLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Türk gelir vergisi ile Amerikan federal gelir vergisi arasındaki çarpıcı farklılıklardan birisi ivazsız olarak elde edilmiş olan gayrimenkullerin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi sırasında ortaya çıkmaktadır. Bilindiği üzere, Türk gelir vergisi uygulamasında ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkullerin satışından elde edilen kazançlar gelir vergisinin konusuna girmemektedir (mük. mad. 80/6). Bununla birlikte Amerikan federal gelir vergisi uygulamasında ise ivazsız olarak elde edilen gayrimenkullerin satışından elde edilen gelirler vergilendirilmektedir. Buradaki bir diğer önemli husus da, vergilendirilecek gelirin hesaplanma biçiminin ivazsız intikalin türüne göre, yani verasetle ya da bağışla elde edilmesine göre değişmekte olmasıdır.

Veraset yoluyla elde edilen gayrimenkulün satılması halinde satış kazancının hesaplanması

Kural olarak, veraset (vasiyet vd) yoluyla elde edilmiş olan bir gayrimenkulün satışından elde edilen kazanç hesaplanırken gayrimenkulün maliyet bedeli olarak murisin ölüm tarihindeki adil piyasa değeri dikkate alınır (IRC Section 1014). Bununla birlikte, adil piyasa değerinin belirlenmesine esas olması bakımından, mirasın murisin ölüm tarihinden itibaren 6 ay içerisinde dağıtılıp dağıtılmamasına göre, mirasçılardan miras dağıtım tarihini ya da ölümden 6 ay sonraki tarihi seçme hakları da bulunmaktadır. Bu yolla, murisin yaşam süresi içerisinde gayrimenkulün piyasa değerinde meydana gelmiş olan artışlar vergilendirme dışında bırakılmış olmaktadır.

Bir örnekle somutlaştırmak gerekirse, örneğin Amanda'ya annesinden miras olarak bir

ev kalmıştır. Söz konusu evi Amanda'nın annesi 1995 senesinde almış olup maliyeti 100.000 \$'dır. Amanda'nın annesinin ölüm tarihinde söz konusu evin adil piyasa değeri 400.000 \$'dır. Amanda miras suretiyle elde ettiği bu evi bir süre sonra 410.000 \$'a satmıştır. Bu satış dolayısıyla Amanda'nın beyannamesine dahil etmesi gereken gelir tutarı sadece 10.000 \$'dır (410.000 \$ – 400.000 \$).

Bağış yoluyla elde edilen gayrimenkulün satılması halinde satış kazancının hesaplanması

Bağış yoluyla elde edilmiş olan bir gayrimenkulün bağış alan tarafından daha sonra satılmasından elde edilen kazanç hesaplanırken gayrimenkulün maliyet bedeli olarak bağışta bulunan kişinin söz konusu gayrimenkule ilişkin maliyet bedeli ve buna ilave olarak eğer varsa bağış alan tarafından ödenmiş olan bağış (intikal) vergileri dikkate alınacaktır (IRC Section 1015(a)).

Bir önceki örnek üzerinden açıklayacak olursak, Amanda annesinden veraset yoluyla kendisine kalmış olan evi annesi vefat etmeden evvel bağış yoluyla almış olsaydı, söz konusu evi sattığında beyannamesine intikal ettirmesi gereken kazanç tutarı 310.000 \$ (410.000 \$ – 100.000 \$) olacaktı.

4- KREDİYLE ALINMIŞ GAYRİMENKULLERİN SATIŞINDAN ELDE EDİLEN GELİRLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

4.1- Gayrimenkulün Borçsuz Olarak Satılması (Devredilmesi)

Normal bir satış işleminde, sahip olduğu gayrimenkul üzerinde ipotek olan satıcı gayrimenkulünü gerçeğe uygun piyasa değerinde herhangi bir alıcıya satmayı kabul eder ve satış karşılığında alıcıdan aldığı tutardan söz konusu gayrimenkulü alırken yapmış olduğu borcu ödeyerek gayrimenkulü alıcıya borçsuz bir şekilde devreder. Böyle bir durumda tarafların vergisel durumları şu şekilde olacaktır:

Satıcının Vergisel Durumu → Satıcının söz konusu satış işleminden kaynaklanan kar ya da zararı gayrimenkulün satış tutarından işleme

konu gayrimenkulün düzeltilmiş maliyet bedelinin çıkarılması suretiyle tespit edilir.

Alicının Vergisel Durumu → Alicının gayrimenkule ilişkin maliyeti, gayrimenkulü satın almak için yaptığı nakit ödeme ve eğer varsa borçlanma tutarını içerecektir.

Borç Veren (Bankanın) Vergisel Durumu → Satıcının daha önce almış olduğu kredinin anapara kısmını ödeyerek kapatması borç veren açısından vergilendirilebilir bir olay değildir

Bir örnekle somutlaştıracak olursak, örneğin Emma düzeltilmiş maliyet bedeli 70.000 ABD doları olan Siyah Tarla'nın sahibidir. Siyah Tarla, Dost Bank'ın 40.000 ABD doları ipotekine tabidir ve piyasa değeri 100.000 ABD dolarıdır. Noah, Siyah Tarla'yı Emma'dan 100.000 \$ (nakit) karşılığında satın almıştır. Emma, satış gelirinin 40.000 \$'lık kısmı ile Dost Bank'a geri ödeme yapıyor ve bu sayede Emma, tarlayı Noah'a borçsuz bir şekilde devrediyor. Kalan 60.000 \$ 'ı ise banka hesabına yatırıyor.

Emma'nın vergisel durumu: Emma'nın işleminden elde ettiği kazancı 30.000 (Satış Tutarı – Düzeltilmiş Maliyet Bedeli = 100.000 – 70.000) dolardır. Bu kapsamda Emma'nın vergilendirilebilecek kazancı da (Kanun'da aksine bir hüküm olmadığı sürece) 30.000 ABD Doları olacaktır.

Noah'ın vergisel durumu: Noah'ın söz konusu gayrimenkulü satın alma maliyeti 100.000 dolar olarak kabul edilecektir.

Dost Bank'ın vergisel durumu: Dost Bank tahsil ettiği 40.000 \$ tutarındaki kredi anapara dolayısıyla herhangi bir vergisel sonuçla karşılaşmayacaktır.

4.2- Gayrimenkulün Kredi Borcu ile Birlikte Satılması (Devredilmesi)

Gayrimenkulün kredi borcu ile birlikte devre-

dilmesi halinde, alıcı ve satıcı, satın alma işleminin bir parçası olarak gayrimenkulün üzerindeki ipotek için devir tarihinden itibaren alıcının sorumlu olacağını kabul ederler. Satıcı gayrimenkulün mülkiyetini alıcıya devrettiğinde, alıcı borçları açıkça üstlenir ve satıcıya gayrimenkulün piyasa değeri ile borç tutarı arasındaki farkı öder. Ancak gayrimenkul üzerindeki ipotek bankanın vermiş olduğu borcu güvence altına almaya devam etmektedir. Bir başka deyişle bir taraftan alıcı kredinin artık kendisine ait olduğunu ve gerekli ödemeleri kendisinin yapacağını kabul ederken diğer taraftan da borç veren banka da bu işlemi kabul etmektedir.

Burada satıcı alıcının gayrimenkul üzerindeki ipoteki üstlenmesi nedeniyle kişisel olarak sorumlu olduğu bir borçtan (recourse mortgage¹²) kurtulduğu için doğrudan bir fayda sağlamaktadır. Dolayısıyla alıcının borcu olan bir gayrimenkulü ipotekli bir şekilde devralması vergisel yönden de satıcıya bir değer transferi olarak kabul edilmektedir.

Yine bir örnekle somutlaştıracak olursak, örneğin Jason üzerinde Dost Bank'ın 40.000 \$'lık ipotekinin olduğu Sarı Arsa'ya sahiptir. Söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000 \$ olup, Jason'ın söz konusu arsaya ilişkin düzeltilmiş maliyet bedeli ise 60.000 \$'dır. Jason, Sarı Arsa'yı Victoria'ya 70.000 \$ nakit karşılığında satmış ve Victoria arsa üzerindeki ipoteki üstlenmeyi kabul etmiştir. Buna göre tarafların vergisel durumları şu şekilde olacaktır:

Jason'ın vergisel durumu: Jason'ın Sarı Arsa'yı satış bedeli 110.000 \$'dır (70.000 \$ nakit tahsilat + 40.000 \$'lık borcun devri). Bununla birlikte Jason söz konusu satıştan elde ettiği vergilendirilecek kazancı bulunan satış bedelinden düzeltilmiş maliyet bedelinin (60.000 \$) düşülmesi suretiyle bulunan 50.000 \$'dır.

¹² Recourse mortgage, en yaygın mortgage türü olup borçlunun borcunu ödemeyi başaramaması ve ipotekle konu varlığın değerinin borç bakiyesini karşılamaya yetmemesi durumunda, borç verenin borçlunun kredi teminatı olarak kullanılmayan diğer varlıklarının da peşinden gitmesine izin veren bir borçlanma türüdür.

Victoria'nın vergisel durumu: Victoria'nın Sarı Arsa'ya ilişkin maliyet bedeli ise nakit olarak ödemiş olduğu 70.000 \$'a devralmış olduğu borç tutarının (40.000 \$) eklenmesi ile bulunan 110.000 \$'dır.

Dost Bank'ın vergisel durumu: İşlem Dost Bank için vergilendirilebilir bir olay değildir.

Bununla birlikte, borçlunun kişisel sorumlusunun olmadığı borçlarda (nonrecourse mortgage¹³), yani borcun geri ödenememesi riskinin borç alan da değil de borç veren bankada olduğu durumlar da söz konusu olabilmektedir. Ancak gayrimenkul satın alımlarında bu borçlanma çeşidine ABD'de "kişisel sorumluluğa dayalı" borçlanma türüne nazaran çok daha az rastlanılmakta olup bildiğimiz kadarıyla da Türkiye'de bu borçlanma çeşidinin gayrimenkul alımlarında uygulaması bulunmamaktadır. Bu nedenle, bu borçlanma türünde vergilendirmenin nasıl yapılacağına, konunun bu yazının kapsamı dışında olması nedeniyle değinilmeyecektir.

5- BİRİNCİL OLARAK İKAMET EDİLEN KONUTUN SATIŞINDAN ELDE EDİLEN KAZANCA YÖNELİK İSTİSNA

Bilindiği üzere, Türk Gelir Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkullerin satışından elde edilen kazançların vergilendirilmesi yalnızca bu gayrimenkullerin edinim tarihlerinden itibaren 5 yıl içerisinde satılması halinde söz konusu olabilmektedir. Eğer bahse konu satış, satışa konu olan gayrimenkulün iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl geçtikten sonra gerçekleşmişse söz konusu satıştan elde edilen kazanç gelir vergisinin konusuna girmemektedir (Mük. Mad. 80/6). Gizli bir istisna niteliğindeki bu düzenleme, sadece çok da uzun sayılmayacak beş yıllık bir zaman

kısıtına tabi olup herhangi bir konu, miktar ve tutar kısıtlaması ise bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu düzenleme zaman içerisinde oluşan kentsel rantların vergilendirilmesinin önünde çok ciddi bir engel teşkil etmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen kazançların vergilendirilmesine yönelik olarak Amerikan federal gelir vergisine baktığımızda ise karşımıza yalnızca tek bir istisna çıkmaktadır. Dahili Gelir Kanunu'nun 121 nolu bölümü ile birincil ikamet olarak kullanılan gayrimenkullerin satışından elde edilen kazançlara yönelik istisna düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye baktığımızda, gayrimenkul satış kazancı istisnasının öncelikle sadece birincil ikamet olarak kullanılmakta olan bir adet gayrimenkulle sınırlandırıldığını görmekteyiz. Söz konusu istisnadan faydalanabilmek için gayrimenkulün satış tarihine kadar olan geçmiş 5 yıllık süre içerisinde mükellef tarafından toplamda en az 2 yıl birincil ikamet olarak kullanılmış olması gerekmektedir (IRC Section 121(a)). Ayrıca söz konusu istisna sınırsız bir sayıda ve tutarda olmayıp, mükellef tarafından yalnızca iki yıllık süre içerisinde bir kereye mahsus olmak üzere, tek başına beyan verilmesi halinde 250.000 \$, eşlerin ortak beyanname vermesi halinde ise 500.000 \$ ile sınırlıdır (IRC Section 121(b-1,2,3)). Ancak bu tutarlar istisnadan faydalanılabilecek üst sınırlar olup mükellefler tarafından her halükarda kullanılan istisna tutarları niteliğinde değildir. Buna göre, satışa konu olan gayrimenkulün yalnızca birincil ikamet amaçlı kullanımına ilişkin süreye isabet eden tutar istisnaya konu edilebilecektir (IRC Section 121(b-5)).

Bir örnekle buraya kadar ifade edilenleri somutlaştıracak olursak, örneğin Michael Miami'de 1 milyon \$ değerinde bir yazlık almıştır. Michael

¹³ Nonrecourse mortgage daha az karşılaşılan bir borçlanma türü olup borçlunun almış olduğu kredi için kişisel sorumluluğunun bulunmadığı bir borçlanma türüdür. Buna göre, borçlunun temerrüde düştüğü durumlarda borç veren ancak ipoteğe konu malı ele geçirebilir. Bununla birlikte ipoteğe konu malın satışından elde ettiği gelir borçlu tarafından temerrüde düşülen tutarı tam olarak karşılamıyorsa geriye kalan tutar için borçlunun diğer malları takip konusu yapılamayacaktır.

söz konusu yazlığı aldıktan sonra hemen taşınmamış olup iki yıl süreyle kiraya vermiştir. Kira süresinin bitimine müteakip olarak söz konusu yazlığa taşınan Michael üç yıl boyunca söz konusu yazlığı birincil ikameti olarak kullanmıştır. Beşinci yılın sonunda ise söz konusu gayrimenkulü 1,3 milyon \$ karşılığında ilişkisiz bir kişiye satmıştır.

Buna göre, Michael satışa konu gayrimenkulü son 5 sene içerisinde 2 yıldan fazla süreyle birincil ikameti olarak kullandığı için istisnaya hak kazanmaktadır. Ancak burada faydalanabileceği istisna tutarı, söz konusu gayrimenkulün satışından sağlanan 300.000 \$'lık kazancın tamamı değil, sadece 150.000 \$'lık $(250.000 * (3/5))$ kısmıdır. Söz konusu istisnadan faydalanabilecek azami tutar 250.000 \$ olup, bundan satışa konu olan gayrimenkulün birincil ikamet dışındaki amaçlarla kullanımına ilişkin süreye isabet eden $(2/5)$ 'lik kısmının çıkarılması gerekmektedir.

SONUÇ ve ÖNERİLER

Gayrimenkullerin satışından elde edilen kazançların vergilendirilmesine yönelik olarak Türk gelir vergisi ile Amerikan federal gelir vergisini karşılaştırmalı olarak incelediğimizde göze ilk çarpan farklılık, Amerikan federal gelir vergisinde gelirin tanımı yapılırken “net artış teorisi” esas alınmışken Türk gelir vergisinde ise “kaynak” teorisinin esas alınmış olmasıdır. Bu farklılık nedeniyle, Amerikan federal gelir vergisi her türlü kazancı etkili bir şekilde vergilendirilebilir gelir tanımı içerisinde kolaylıkla dahil edebilirken, Türk gelir vergisinde ise elde edilen kazancın vergilendirilebilir gelire dahil olması için vergi idaresinin söz konusu gelirin Kanun’da sayılan yedi gelir unsurundan birine girdiğini ispat etmesi gerekmektedir. Bu her ne kadar, geleneksel olarak gayrimenkul tanımı kapsamındaki mallar açısından iki gelir vergisi açısından herhangi bir farklılık yaratmasa da, özellikle gayrimenkullere dayalı olarak ortaya çıkan “satın alma hakkı”

gibi hakların satışından elde edilen kazançların vergilendirilmesinde Türk gelir vergisinin zafiyet yaşamasına neden olmaktadır. Bu nedenle, birçok vergi uzmanınca da dile getirilmekte olan, gelirin tanımında “net artış teorisine” geçilme gerekliliğinin kentsel rantların etkin bir şekilde vergilendirilebilmesi için de geçerli olduğunu söyleyebiliriz.

Amerikan federal gelir vergisi ile Türk gelir vergisinin gayrimenkullerin satışından elde edilen gelirleri vergilendirmesindeki bir diğer çarpıcı farklılık, Amerikan federal gelir vergisinin ivazsız olarak elde edilmiş olan gayrimenkullerin satışından elde edilen gelirleri vergilendirirken, Türk gelir vergisinde söz konusu gelirlerin vergilendirilebilir gelir tanımının kapsamı dışında tutulmuş olmasıdır. Türk gelir vergisinin, gayrimenkulün ivazsız yani bir diğer deyişle maliyetsiz olarak iktisap edilmesini söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen gelirin hesaplanması önünde bir engel olarak gördüğü anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, Amerikan federal gelir vergisinin ise ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün maliyet bedelini, miras yoluyla elde edilen gayrimenkullerde mirasın ölüm tarihindeki adil piyasa değerini, bağış yoluyla elde edilen gayrimenkullerde ise bağışta bulunanın söz konusu gayrimenkule ilişkin maliyet bedelini esas almak suretiyle söz konusu “maliyet atfetme” sorununu etkili bir şekilde çözmüş olduğu görülmektedir. Benzer bir uygulamanın Türk gelir vergisinde de yapılmasının önünde herhangi bir engel olmadığını düşünüyoruz.

Burada değinilmesi gereken önemli bir başka farklılık da, Amerikan federal gelir vergisinde gayrimenkul satış kazancına ilişkin olarak getirilen istisnanın konu (yalnızca birincil konut satışından elde edilen kazançlar), sayı (iki yılda yalnızca bir kere) ve tutar (tek başına beyan verilmesi halinde 250.000 \$, çift olarak beyan verilmesi halinde ise 500.000 \$) olarak çeşitli kısıtlamalara tabi iken Türk gelir vergisindeki tek kısıtın gayrimenkulün beş sene boyunca el-

de tutulması olduğunu görmekteyiz. Buna göre, Türk gelir vergisi uygulamasında mükellefler bir gayrimenkule beş sene süreyle sahip olduktan sonra başkaca hiçbir konu, sayı ve tutar kısıtlamasına tabi olmaksızın gayrimenkul satışlarından elde ettikleri kazanç dolayısıyla gelir vergisi vermemektedirler. Bu özellikle zaman içerisinde oluşan kentsel rantların tamamıyla vergi dışı kalmasına sebebiyet vermektedir. Bu nedenle, kentsel rantların etkin bir şekilde vergilendirilebilmesi için gayrimenkul satış kazançlarına yönelik gelir vergisi istisnasının, Amerikan federal gelir vergisi örneğinde olduğu gibi, konu, sayı ve tutar itibarıyla sınırlandırılması gerekmektedir. Ayrıca gayrimenkulün nakit olarak değil de takas suretiyle satılması halinde de (like-kind exchanges), Amerikan federal gelir vergisindeki vergi ertelenmesi (tax deferral) uygulamasının da devletin vergilendirme hakkından tamamıyla vazgeçmeden mükelleflere tanıdığı bir kolaylık olarak dikkate alınabilecek iyi uygulamalardan bir tanesi olduğunu düşünmekteyiz.

Son olarak, yukarıda yapmış olduğumuz öneriler paralelinde gelir vergisi kanunumuzda değişiklikler yapılması halinde, kentsel rantların ayrı bir

vergi ihdas edilmesine gerek kalmadan daha etkin bir şekilde vergilendirilebileceği kanaatindeyiz.

KAYNAKÇA

- ELECTRONIC CODE of FEDERAL REGULATIONS (E-CFR), Title 26. Internal Revenue, Chapter I. Internal Revenue Service, Department Of The Treasury, Subchapter A. Income Tax, Part 1. Income Taxes.
- SCHMALBECK R., ZELENAK L., LAWSKY SARAH B. (2018); Federal Income Taxation, 5th Edition, Wolters Kluwer, North Carolina, US.
- SUPREME COURT of UNITED STATES (1955); Commissioner v. Glenshaw Glass Co., 348 U.S. 426, 75 S. Ct. 473, 99 L. Ed. 2d 483, 1955 U.S. Lexis 1508.
- SUPREME COURT of UNITED STATES (1960); Commissioner v. Duberstein Et Ux. 363 U.S. 278, 80 S. Ct. 1190, 4 L. Ed. 2d 1218, 1960 U.S. Lexis 2030.
- SUPREME COURT of UNITED STATES (1974); Wolder v. Commissioner, 493 F.2d 608, 1974 U.S. App. Lexis 9955.
- U.S. CODE; Title 26— Internal Revenue Code.