

GAYRİMENKUL KAYNAKLI KAZANÇ VE SERVETLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Güray Öğredik

Mazars / Denge Vergi Departmanı, Kıdemli Müdür

Gayrimenkul sektörü ülkemiz ekonomisi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Bu öneme binaen vergi mevzuatımızda gayrimenkuller kaynaklı işlemlerin ya da servetlerin vergilendirilmesi oldukça geniş bir yer bulmaktadır. Diğer taraftan inşaat sektörü vergi incelemeleri açısından riskli bir alan olup, vergi kayıp ve kaçığının en fazla yaratıldığı sektörlerin başında geldiği zaman zaman basında çıkan haberlerden de takip edilebilmektedir. Yazımızın sınırları dahilinde aşağıda gayrimenkul kaynaklı işlem ya da servetlerin vergilendirilmesi hususunda uygulamada en çok karşılaşılan konular itibariyle genel bilgilendirme mahiyetinde olmak üzere mevzuatta yer alan düzenlemelere kısaca değinilmektedir.

Gayrimenkul alım – satım kazançları:

Gelir Vergisi Kanunu (GVK) mükerrer madde 80'e göre, bir gayrimenkul, edinim (iktisap) tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılırsa oluşan kazanç "değer artış kazancı" olarak vergiye tabi olacaktır. Beş yıl geçtikten sonra satılan bir gayrimenkulden elde edilen kazanç ise tutarı ne olursa olsun vergiye tabi olmayacaktır. Değer artış kazancının hesabında iktisap bedeli, söz konusu gayrimenkulün iktisap edildiği dönem ile elden çıkarıldığı dönem arasındaki ÜFE endeksindeki artışa göre arttırılarak tespit edilecektir. Bu artırımın yapılabilmesi için söz konusu endeks artışının en az %10 ve üzerinde olması zorunludur. 2013 yılında gerçekleşen değer artış kazançlarının 9.400 TL'si vergiden istisna edilmektedir. İvazsız olarak (örneğin miras yolu ile) iktisap edilen gayrimenkul satışlarından oluşan kazanç ise (gayrimenkul sadece bir ay dahi elde tutulmuş olsun) vergiye tabi olmamaktadır.

Yeni GVK tasarısında istisna uygulamasına sınırlandırma getirilmesi öngörülmektedir. Söz konusu tasarı aynen yasalaşırca gayrimenkulün elde tutulma süresine göre istisna oranı değişecektir. Buna göre gayrimenkul iki tam yıl elde tutulmuşsa kazancın %40'ı, üç tam yılda %50'si, dört tam yılda %60'ı, beş tam yıl elde tutulmuş ise kazancın %75'i vergiden istisna olacaktır. Böylece gayrimenkul satışlarından oluşan kazançların belli bir oranda da olsa mutlaka vergilenmesi öngörülmektedir. Benzer kademeli uygulama kurumların taşınmaz satışlarında uygulanan kurumlar vergisi istisnası açısından da öngörülmektedir.

Diğer taraftan, bir takvim yılı içinden birden fazla gayrimenkul alım satım işlemi yapılması Maliye İdaresi tarafından ticari faaliyet olarak, elde edilen kazançlar ticari kazanç olarak değerlendirilebilmektedir. Burada tartışmalı olan husus "ticari organizasyon", "sermaye" ve "devamlılık" unsurlarının tespitidir. Bu hususlar tartışmalı olsa da, uygulamada bir takvim yılı içinden birden fazla (bilhassa 3-4 defadan fazla) gayrimenkul satımı yapılması ticari kazanç elde edildiği eleştirisini doğurabilecektir. Hatta takvim yılı içinde bir kez olsa dahi, birbirini takip eden yıllarda gayrimenkul satımları varsa ticari faaliyet yapıldığı eleştirisi ile vergileme yapılabilir. Bu ise söz konusu satışların KDV'ye tabi olması, defter tutulması, beyanname verilmesi gibi sonuçlar doğurmaktadır.

Kurumların gayrimenkul satışlarından elde ettikleri kazançlar ise ticari kazançlarına dahil olacaktır. Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) madde 5/1-(e) gereği, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan

kazancın %75'lik kısmı, bu kazancın satışı izleyen beşinci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması şartıyla kurumlar vergisinden istisna olacaktır. Aynı zamanda kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu madde 17/4-(r) gereği KDV'nden istisna olacaktır. Gayrimenkul ticareti yapan kurumlar bu istisnalardan yararlanamazlar.

Tabii gayrimenkul alım – satım işlemlerinde tapu harcı da gündeme gelecektir. Tapu harçları 492 sayılı Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin (I) numaralı bölümünde 20 madde halinde düzenlenmiştir. Uygulamada en çok karşılaşılan işlem ise tabii ki gayrimenkul alım satım işlemlerindeki tapu harcıdır. Bu işlemlerde uygulanan oran binde 20 olup, hem alıcı hem de satıcıdan ayrı ayrı alınmaktadır. Bu harca esas olan değer (matrah) satış bedelidir. Satış bedeli hiçbir şekilde gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olamaz.

Kira gelirleri (gayrimenkul sermaye iratları):

Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde “gerçek gider usulü” ve “götürü gider usulü” olmak üzere iki farklı yöntem bulunmaktadır. Gerçek gider usulünde, kira geliri elde edilen takvim yılı içinde söz konusu gayrimenkul için GVK Madde 74'de sayılan giderlerin indirilmesi sonucu bulunan kazanç vergiye tabi olacaktır. Götürü gider usulünde ise, herhangi bir belgeleme ve usul şartı aranmaksızın, kira hasılatının %25'i götürü gider olarak indirilebilecektir. Götürü gider usulünden iki yıl geçmedikçe geri dönülemez. Kira bedelleri emsal kira bedelinden (emlak vergisine esas vergi değerinin %5'inden) az olamaz. 2013 yılında elde edilen konut kira hasılatının 3.200 TL'si (bu istisnayı sınırlayıcı GVK Madde 21'in ikinci fıkrası hükmü ayrıca dikkate alınmak üzere) vergiden istisna olacaktır. Diğer taraftan yeni GVK tasarısında iş yeri kira gelirleri için götürü gider uygulamasının kaldırılması, konut kiralari açısından ise kira geliri; gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimindeki tutara kadar ise (2013 yılında bu tutar 26.000 TL'dir) %25, gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi ile üçüncü dilimindeki tutarlar arasında ise (2013 yılı bu aralık 26.000 – 60.000 TL'dir) %15 götürü gider indiriminin yapılması, üçüncü dilimdeki tutardan fazla ise götürü gider indirimi yapılmaması öngörülüyor. Kira gelirlerinin beyanında GVK Madde 89'da sayılan indirimlerin (örneğin; bağış ve yardımlar, mükellefin kendisine, eşine ve çocuklarına ait eğitim ev sağlık giderleri ile ödemesi yapılmış olan özel sağlık sigortası primleri, BES katkı payları..v.d.) yine aynı maddede belirtilen oranlar sınırında ve usuller esasında vergiye tabi kazançtan indirimi mümkündür.

Emlak vergisi:

Emlak vergisi servet üzerinden alınan bir vergidir. Kişiler ve kurumlar sahip oldukları gayrimenkuller için Emlak Vergisi Kanunu (EVK) kapsamında emlak vergisi öderler. Gayrimenkuller için ödenen emlak vergisinin EVK'ndaki teknik adı “bina vergisi”dir. Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürülülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranı %0 olarak uygulanmaktadır. %0 vergi oranının uygulanabilmesi için kişilerin belediyelere başvurması, ilgi formu doldurmaları ve talep edilen evrakları sunmaları gerekmektedir.

Daire (konut) satışlarında katma değer vergisi:

İnşaat sektörünü son dönemlerde en çok meşgul eden konulardan birisi de KDV oranlarındaki değişiklik olmuştur. 1/1/2013 tarihi öncesindeki düzenlemeye göre net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri %1 KDV oranına tabi oluyordu. Ancak daha sonra kanunda yapılan değişikliğe istinaden yayınlanan 2012/4116 sayılı BKK'nın 7. maddesi gereği, yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden sonra yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere, net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlardan; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8 KDV oranı,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 KDV oranı uygulanacaktır.

Net alanı 150 m²'nin altında olan ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde olmayan konutların tesliminde eskiden olduğu gibi %1 KDV oranı geçerli olacaktır. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde olmakla birlikte net alanı 150 m²'den düşük olan konut, lüks veya birinci sınıf değilse KDV oranı yine %1 olacaktır. Net alanı 150 m²'nin üzerinde olan konut teslimleri ile iş yeri mahiyetindeki gayrimenkul teslimleri ise her şekilde %18 KDV oranına tabi olacaktır. Yapı ruhsatı 01.01.2013'den önce alınmış inşaatlarda ise eski mevzuat geçerli olacak; KDV oranı net alanı 150 m²'den düşük konutlarda %1, net alanı 150m²'den büyük konutlarda ise %18 olacaktır.

Kat karşılığı arsa teslimi:

30 Sıra No.lu KDV Genel Tebliğinde "Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir. Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi katma değer vergisine tabidir." denmektedir. Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olmaması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmemesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi katma değer vergisine tabi olamayacaktır.

Müteahhitten inşaat bittikten sonra alınan dairelerin aynı yıl içinde topluca satılması, aynı yıl içinden birden fazla daire satışı ya da birbirini izleyen yıllarda dairelerin satışlarının yapılması yukarıda ilgili bölümde de izah ettiğimiz üzere kazanç sağlamak gayesiyle devamlılık arz edecek şekilde ticari faaliyet yapıldığı yorumu ile Maliye İdaresi tarafından ticari kazanç kapsamında vergilendirme yapılması sonucunu doğurabilecektir. Bu ise söz konusu satışların KDV'ye tabi olması, defter tutulması, beyanname verilmesi gibi sonuçlar doğurmaktadır. Ayrıca, kat karşılığı elde edilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasında GVK mükerrer madde 80'deki beş yıllık sürenin hesabı arsanın iktisap tarihinden değil, müteahhitten dairenin teslim alındığı tarihten itibaren başlatılmaktadır.