



# JOURNAL OF SOCIAL AND HUMANITIES SCIENCES RESEARCH

Uluslararası Sosyal ve Beşeri Bilimler Araştırma Dergisi

Open Access Refereed e-Journal & Refereed & Indexed

Article Type	Research Article	Accepted / Makale Kabul	17.12.2019
Received / Makale Geliş	06.10.2019	Published / Yayınlanma	18.12.2019

## GAYRİMENKUL ALIM SATIM VE KİRA GELİRLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ TAXATION OF REAL ESTATE PURCHASE AND SALE AND RENT INCOMES

Araş. Gör. Dr. Hakan BAY

Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, İzmir / TÜRKİYE, ORCID: 0000-0001-9159-3259



Doi Number: <http://dx.doi.org/10.26450/jshsr.1621>

Reference: Bay, H. (2019). Gayrimenkul alım satım ve kira gelirlerinin vergilendirilmesi. *Journal of Social and Humanities Sciences Research*, 6(46), 4100-4111.

### ÖZET

Medeni Kanun'un 28'inci maddesine göre çocuğun sağ olarak tamamıyla doğduğu anda başlayan ve ölümün veya ölüme ilişkin mahkeme kararının nüfus siciline tescil edildiği ana kadar olan süreç kişilik olarak tanımlanır. Hukuk düzeni bu süreçte kişilere kanuni düzenlemelerle teminat altına aldığı bazı haklar tanır. Mülkiyet hakkı da hukuk düzenince kişiye tanınan ve korunan haklardan biridir. 1982 Anayasası'nın 35'inci maddesine göre herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahip olup bu hakkın kamu yararı dışında sınırlandırılması veya toplum yararına aykırı olarak kullanılması mümkün değildir. Bununla birlikte bir şeye malik olan kimsenin; sahip olduğu şey üzerinde maddi ve hukuki tasarrufta bulunabilme hakkı vardır. Başka bir ifadeyle kişi, hukuk kurallarına aykırı olmamak kaydıyla bu şeyi kullanabilir, ondan yararlanabilir hatta dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Mülkiyet hakkı kapsamında kişi taşınır veya taşınmaz mülkiyetine konu olan mal ve haklara sahip olabilir. Genel olarak bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan mallar için kullanılan taşınmaz mal kavramı vergi hukuku bakımından gayrimenkul kavramı ile açıklanır. Gayrimenkul kavramı, Medeni Kanun'da yer alan taşınmaz mülkiyetine konu olan mallar dışında bazı taşınır malları da kapsar. Kişi; başta barınmak amacıyla olmak üzere, gelir elde etmek, yatırım yapmak veya geçimini sağlamak gibi çeşitli amaçlarla gayrimenkuller üzerinde mülkiyet hakkı kurabilir. Elde edilen gelirler dolaylı veya dolaysız bazı yükümlülükleri de beraberinde getirmekte olup konuya ilişkin düzenlemeler Gelir Vergisi Kanunu başta olmak üzere diğer vergi kanunlarıyla hüküm altına alınmıştır. Bu çalışmada mülkiyet hakkına konu olan gayrimenkul kavramı tanımlandıktan sonra, elde edilen gelirlerin vergilendirilmesine yönelik hükümler örnekler yardımıyla açıklanacak ve ortaya çıkan sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Mülkiyet Hakkı, Alım Satım Kazancı, Değer Artış Kazancı, Kira Geliri, Vergilendirme.

**Jel Kodları:** K11, K34, H20.

### ABSTRACT

In Article 28 of Civil Law, the process starting at the full and live birth of child lasting until the registration of death or court decree about death in the civil registry is defined as personality. Rule of law accords some rights to persons during this process as secured with some legal regulations. A Property right is one of these rights accorded and secured to a person by rule of law. As per Article 35 of 1982 Constitution, everyone has the rights of property and succession and it is not possible to restrict or exercise this right for any purpose other than the public benefit or as against public benefit. Furthermore, a person owning something has the right to dispose of the property in a legal and pecuniary sense. In other words, a person may use his property, benefit from it and even may dispose of it as he wishes, provided that it is not contrary to the process of law. A person may own a property and rights which are the subjects of his movable or immovable ownership. Term of immovable property is used for properties that are not possible to be moved from one place to another generally and is clarified by the concept of real estate in tax law. Concept of real estate encompasses some movable properties as well, in addition to properties that are the subjects of immovable ownership provided by Civil Law. A person may establish the right of property on real estates for various purposes, including sheltering primarily, generating an income or making a living. Generated incomes bring along some direct or indirect liabilities, and regulations on this issue are ensured by primarily Income Tax Law and other tax laws. In this study, the concept of real estate, which is the subject of the right of property, was defined and subsequently, the provisions on taxation of generated incomes were unclosed by using examples and solution suggestions were brought forward for the emerging issues.

**Keywords:** Property Right, Purchase and Sale Incomes, Gains from Appreciation, Rent Income, Taxation.

**JEL Classification:** K11, K34, H20.

## 1. GİRİŞ

İnsan doğar, yaşar ve ölür. Bu süreçte hayatını devam ettirebilmek için yemek yemek, su içmek, uyumak gibi temel ihtiyaçlarının yanında birtakım fizyolojik ihtiyaçlarını da karşılamak ve sosyal ve kültürel bir çevreyle etkileşim içinde olmak durumundadır. İnsan, hayatı boyunca bir şeye sahip olma arzusu ile mücadele eder. Bu özelliği aslında insanoğlunun temel özelliklerinden biridir. Arapça bir kelime olan mülk kelimesinden türetilen mülkiyet Güncel Türkçe Sözlüğe göre herhangi bir şeye sahip olmayı ifade eder. Genel olarak her toplumda mülkiyet hakkı hukukun insana tanıdığı ve koruduğu hakların başında gelmektedir. Bu yönüyle mülkiyet hakkı insanların kendi yaşamı için gerekli gördüğü şeyleri elde etmesi ve varlığını devam ettirebilmesinin zorunlu ve vazgeçilmez bir şartıdır. Nitekim ülkemizde de 1982 Anayasası'nın 35'inci maddesine göre herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Gerçek kişiler, yabancılar, çocuklar ve hatta tüzel kişiler sahip oldukları bu hakkı kullanabilirler. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Madde hükmüne göre mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı olarak kullanılması söz konusu değildir. Mülkiyet hakkının konusu taşınır (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) malların yanında marka ve patent hakları, fikri mülkiyet hakları, alacak hakları gibi maddi bir varlığı olmayan hakları da kapsar. Başka bir ifadeyle iktisadi bir değere sahip bütün unsurlar mülkiyet hakkının kapsamına girmektedir (Şimşek, 2010:188-189). Genel olarak bütün hukuk dallarıyla ilişkilendirilebilen mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemeler sadece Anayasa ile sınırlı kalmamış, eşya hukuku, imar hukuku, fikri mülkiyet hukuku, idare hukuku, vergi hukuku ve borçlar hukuku gibi (Gemalmaz, 2018:2) pek çok alanda kendine yer bulmuştur. Örneğin menkul ve gayrimenkuller üzerindeki haklar Medeni Kanun'da düzenlenmiş olup kişinin sahip olduğu mallar üzerindeki yetkileri incelenirken bu Kanun hükümlerinin de göz önünde bulundurulması gerekir.

Mülkiyet hakkı kişinin sahip olduğu eşyanın cinsine göre "taşınır mülkiyeti" ve "taşınmaz mülkiyeti" olmak üzere iki farklı şekilde adlandırılır. Gayrimenkuller de mülkiyet hakkının konularından bir olup taşınmaz mülkiyeti başlığı altında Türk Medeni Kanunu ile düzenlenmiştir. Medeni Kanun'un 683'üncü maddesine göre bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Başka bir ifadeyle kişinin, başkasına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama, tüketme ve hatta yok etme) hakkı vardır (AYM, 1989). Mülkiyet hakkının malike sağladığı bu yetkilerin yanında yapma yükümlülüğü (gayrimenkule ilişkin çevre düzenlemesine dair yapılan giderlere katılma, yapı inşaat ruhsatı ve kullanma izni alma, vergi ödeme vb. gibi) kaçınma ve katlanma yükümlülüğü (komşu tarladan tarlamıza akan yağmur suyuna katlanma, tarlasına gidebilmesi için geçit hakkı verme vb. gibi) kapsamında yüklediği bazı ödevler de vardır. Bu çalışmada gayrimenkul kavramı kısaca açıklanarak kişinin sahibi olduğu gayrimenkulleri şartları haiz olarak dilediği gibi tasarruf etme hakkı kapsamında elde edebileceği gelirler ve bu gelirlerin vergi kanunlarına göre nasıl vergilendirildiği incelemeye çalışılacak olup, görülen eksikliklere çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

## 2. GAYRİMENKUL KAVRAMI

Gayrimenkul, Arapça kökenli bir kelimedir ve menkul; taşımak, nakil sözcüğünden türetilmiştir. "gayri" olumsuzluk ekini almasıyla taşınması mümkün olmayan anlamına gelmektedir (Kıldış, 2015: 9). Sözlük anlamına göre gayrimenkul kavramı ise "taşınmaz mal" anlamına gelir. Gayrimenkul konusunu esas olarak düzenleyen kanun Medeni Kanun'dur. 2002 yılından itibaren yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda; eski Medeni Kanun'un aksine "gayrimenkul" kavramı yerine "taşınmaz" kavramına yer verilmiştir. Gelir Vergisi Kanunu da elde edilecek gelirlerin vergilendirilmesine yönelik hükümleri nedeniyle gayrimenkul sermaye iradı kavramına yönelik düzenlemeler yapmıştır (Tosuner & Arıkan, 2019:153). Medeni Kanun'un 704'üncü maddesine göre arazi, tapu sicilinde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti siciline kayıtlı bağımsız bölümler gayrimenkul mülkiyetinin konusunu oluşturur. Ölümüne bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri kendilerine özgü şekillere tabi olup genel olarak mülkiyetin kazanılması, tescille olur. Resmi şekilde düzenlenmeyen taşınmaz mülkiyetinin devrine yönelik sözleşmelerin geçerliliği yoktur. Görüldüğü üzere Medeni Kanun yerinde sabit olan şeyleri gayrimenkul mülkiyeti kapsamına almıştır. Gelir Vergisi Kanunu gayrimenkul kavramına yönelik bir tanım yapmamış, gayrimenkul sermaye iradının tarifini yaparak bu iradın sağlayan kaynakları (vergisel gayrimenkullerin) kapsamlı bir şekilde düzenlemiştir (Oktar, 2018: 66-

67). Kişilerin barınmak, geçimini sağlamak ve yatırım yapmak amacıyla gayrimenkuller üzerinde tasarruf etme imkanı vardır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesine göre gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabi olup bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarına gelir denir. Kanunun 2'inci maddesine göre gelirin unsurları ticari kazançlar, zirai kazançlar, ücretler, serbest meslek kazançları, gayrimenkul sermaye iratları, menkul sermaye iratları ve diğer kazanç ve iratlar (değer artışı kazançları ve arazi kazançları) olmak üzere yedi tanedir. Gayrimenkullerin; devamlı surette alım satımını yapmak (ticari kazanç), kiraya vermek (gayrimenkul sermaye iradı) ve sahibi olduğu gayrimenkulleri iktisap tarihinden itibaren beş yıl içinde satmak (değer artışı kazancı) suretiyle bir kişinin -mevcut gelir vergisi düzenlemeleri kapsamında- gelir elde etmesi mümkündür.

### 3. GAYRİMENKUL ALIM SATIMI YAPMAK SURETİYLE GELİR ELDE EDİLMESİ

Türkiye'de gayrimenkul sahibi olmak birçok avantajı beraberinde getirmektedir. En başta yatırım aracı olarak sağladığı değer artışından dolayı bir kazanç sağlamanın yanında, irat olarak da avantajları bulunmaktadır. Sahibi gayrimenkulü konut ya da işyeri olarak kiraya vermek suretiyle ek bir gelir sağlayarak avantaj sağlamaktadır. Ancak gayrimenkulün sağladığı avantajlar yanında elden çıkarmanın ya da kiraya vererek bir gelir elde etmenin vergi kanunları nazarında ek yükümlülükler getirmesi, mükellefiyetin tam ve doğru olarak zamanında yerine getirilmesi önemlidir. Bu nedenle gayrimenkul sahiplerinin satış ya da kiralama işlemlerinde sahip oldukları hak ve yükümlülükleri tam olarak bilmeleri ve yükümlülükleri yerine getirme konusunda özenle davranmaları gerekmektedir.

Gayrimenkul sahiplerinin belediyeye ödedikleri emlak vergisi, alım satımlarda ödenen tapu harcı, alım satımlarda oluşan değer artışlarının belirli koşullarda değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi olması, devamlı olarak gayrimenkul alım satımıyla uğraşanların ticari kazanç üzerinden vergilendirilmeleri, katma değer vergisi mükellefiyeti, diğer taraftan gayrimenkulünü kiralayanların taşıdığı özelliklere göre beyan yoluyla vergilendirilmeleri katlanmak durumunda oldukları vergisel yükümlülükler arasında yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi mükellefi cezalı olmaktan kurtarır, devlet açısından ise alacağın tam ve zamanında devlet hazinesine intikalini sağlayarak vergilendirmenin mali amacına hizmet eder. Ülkemizdeki gayrimenkul alım satımına ilişkin vergisel yükümlülükler, gayrimenkulün alış ve satışıyla ilgili bir olaydır. Bu nedenle Türkiye genelinde gayrimenkul alım satımına baktığımızda genel olarak şöyle bir tabloyla karşı karşıya kalırız.

**Tablo 1:** Türkiye'de 2013-2019 Yılları İtibarıyla Konut Satış Sayıları

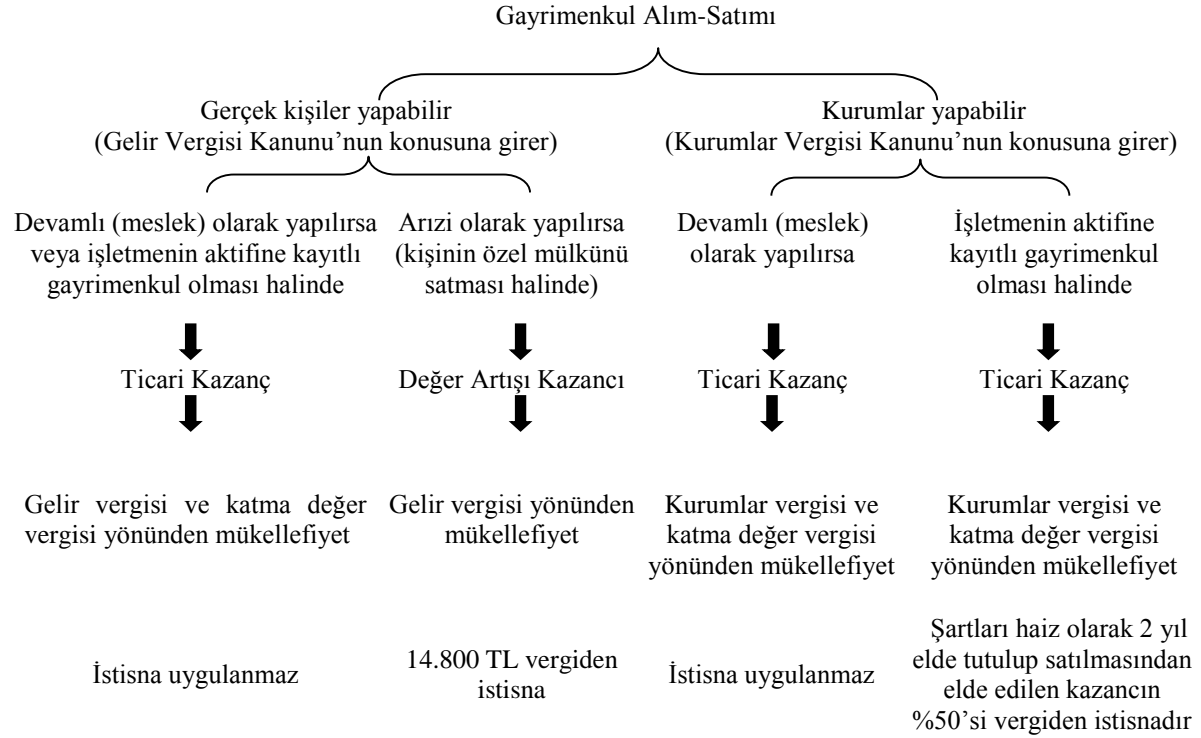
Yıl	T.C. Vatandaşlarına (adet)	Yabancı Ülke Vatandaşlarına (adet)	Toplam (adet)
2013	1.145.009	12.181	1.157.190
2014	1.146.422	18.959	1.165.381
2015	1.266.490	22.830	1.289.320
2016	1.323.264	18.189	1.341.453
2017	1.387.080	22.234	1.409.314
2018	1.335.735	39.663	1.375.398
Eylül / 2019	833.548	31.925	865.473

**Kaynak:** (TÜİK, 2019) adresinden derlenerek oluşturulmuştur.

Türkiye'de konut satışları 2019 Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %15,4 oranında bir artış göstererek 146.903 adet olmuştur. İstanbul 23.265 adet satışla ve %15,8 ile en büyük paya sahip olan il olmuştur. İstanbul'u takiben 14.906 adet konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 8.830 adet konut satışı ve de %6 pay ile İzmir izlemiştir. Ardahan ve Hakkari 19 adet konut ve Şırnak 75 adet konut ile konut satışının en düşük olduğu iller arasında yer almıştır. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları 2019 Eylül ayında 57.811 olarak gerçekleşmiş bir önceki yılın aynı dönemine göre %410,2 artış göstermiştir. Yabancı ülke vatandaşlarına yapılan satışlar bir önceki yılın Eylül ayına göre %25,6 azalmış ve 4.177 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar içinde 1.924 konut satışı ile İstanbul ilk sırayı almış olup, 744 konut satışı ile Antalya ikinci, 239 konut satışı ile Ankara üçüncü sırayı almıştır (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019).

### 3.1. Gayrimenkul Alım Satımının Vergisel Boyutu

Gelir Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesine göre gerçek kişiler gelirleri üzerinden gelir vergisi öderler. Kanununun 2'nci maddesinde ise vergiye tabi olan gelir unsurları sayılmıştır. Gerçek kişilerin vergiye tabi olabilmesi için bu maddede sayılan 7 gelir unsurundan herhangi birisini elde etmiş olmaları gerekmektedir. Bu 7 gelir unsuru; ticari kazançlar, zirai kazançlar, ücretler, serbest meslek kazançları, gayrimenkul sermaye iratları, menkul sermaye iratları ve diğer kazanç ve iratlardan oluşmakta olup, gayrimenkullerin vergilendirilmesi açısından ticari kazançlarla diğer kazanç ve iratlardan değer artış kazançları önemlidir. Gayrimenkul alım satımında bunun kim tarafından yapıldığı önemlidir.



Şekil 1: Gayrimenkul Satışı Yapanlar

**Kaynak:** Kanuni düzenlemelerden derlenerek tarafınca oluşturulmuştur.

Gayrimenkul alım satımı gerçek kişiler tarafından yapılabileceği gibi tüzel kişilerce de yapılabilir. Her iki durumda da alım satım ticari kazanç kapsamındadır. Ancak gerçek kişilerce yapıldığında alım satımın ticari kazanç kapsamına dahil olmasında devamlılık önem arz eder. Kurumlar açısından ise ticari kazanç olmasında devamlılık değil kurumun aktifine kayıtlı olması önemlidir. Aktife kayıtlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması her halükarda ticari kazançtır.

#### 3.1.1. Gayrimenkul Alım Satımının Devamlı Olarak Yapılması

Gayrimenkul alım ve satımı sürekli olarak yapıldığı zaman elde edilen kazanç ticari kapsamında değerlendirilir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre ticari kazanç her türlü ticari faaliyetten elde edilen kazanç olarak tanımlanmakta ve gayrimenkullerin alım, satımı ve de inşa işleriyle sürekli uğraşanlar ile satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilecek kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiştir. Bu durumda katma değer vergisi mükellefiyeti de söz konusu olmaktadır. Gayrimenkul satışlarında söz konusu ticari organizasyon içinde yürütülen satışın devamlılığını tespit etmede aşağıdaki kriterler karine teşkil eder ve yapılan satışlar devamlı kabul edilir. Bu kriterler şunlardır:

- Aynı kişiye farklı tarihlerde satış yapılması,
- Farklı kişi ve tüzel kişilere aynı tarihte satış yapılması,
- Değişik kişi ve tüzel kişilere, değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda satışlar yapılması,

- Bir bölümünün teslim alındığı takvim yılında toplu olarak, diğer kısmının da takip eden takvim yılında, satılması durumunda (Türkay, 2015: 106).

Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre ticari faaliyet kapsamında vergilendirme söz konusudur. Ticari organizasyon kapsamında yapılan satışlar, tek bir satış şeklinde olabileceği gibi, birden fazla satış şeklinde de olabilir. Eğer tek bir satış bile yapılmış olsa, ticari kazanç kapsamında yer alır. Ancak ticari bir organizasyon olmaksızın birden fazla satış gerçekleştirilmesi durumunda (bu bir yılda birden fazla olabileceği gibi her yıl bir satış yapılması şeklinde de olabilir) satışın hangi amaçla yapıldığı büyük bir önem arz eder. Kazanç sağlama amacıyla yapılan alım satım işlemleri ticari kazanç; kişisel ihtiyaçlarla ve de servetin korunması amacıyla yapılan alım satım işlemleri ise değer artışı kazancı kapsamında yer alır ve buna göre değerlendirilir (Gelir İdaresi Başkanlığı [GİB], 2008).

Gayrimenkul alım satımı kurumlar vergisi mükellefi kurumlarca yapılırsa, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesi gereği kurumlar vergisine tabi olur. Kanunun 6'ncı maddesinde de kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kazancın üzerinden hesaplanacağı ve bu safi kazancın tespitinde de Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç ile ilgili hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesine göre; kurumların en az iki tam yıl (730 gün) süreyle aktiflerinde bulunan taşınmazların satılması halinde oluşan kazancın %50'lik kısmı belirli şartlarla kurumlar vergisinden istisnadır. Bu istisnadan tam ve dar mükellef kurumların tamamı yararlanmaktadır. Tapu sicilinde kurum adına kayıtlı olsa bile aktife kayıtlı olmayan taşınmazların satışından doğan kazanç için kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnasının uygulanması söz konusu değildir. Kurum, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı olmayan binaları sattığı zamanda da, kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması kaydıyla, yalnızca binanın arsasının satış kazancına isabet eden kısmı kurumlar vergisinden istisna olur (GİB, 2014).

### 3.1.2. Gayrimenkul Alım Satımında Tapu Harcı Uygulaması

Gayrimenkuller devir ve iktisap edilirken, tapu işlemleri sırasında gerçek alım ve satım bedelinin beyan edilmesi ve bu beyan edilen gerçek bedeller üzerinden tapu harcı ödenmesi gerekmektedir. Bu durum Harçlar Kanunu'nun (4) sayılı tarifesinde yer alan tapu işlemlerinin, tapu harcına tabi olması gereğinden doğmaktadır. Ayrıca beyan edilmesi gereken bir kazanç doğarsa aynı zamanda gelir vergisi beyannameyi verilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satım işlemlerinde gerçek satış bedeli üzerinden hem alıcının hem de satıcının %20 oranında tapu harcı ödemesi gerekmektedir (Ancak bu oran alınan karar gereği 31.12.2019 tarihine kadar alıcı ve satıcı için ayrı ayrı %15 olarak uygulanacaktır). Gayrimenkul alımında %20, satımında %20 olmak üzere toplam %40 oranında gayrimenkulün gerçek beyan değeri üzerinden ödenen bu harcın hesaplanmasında alt sınır özelliği gösteren emlak vergisi değeri önem arz eder.

Gayrimenkul alım satımında uygulamada çok sık karşılaşılan bir durum, kişilerin daha az tapu harcı ödemek amacıyla satış bedelini düşük göstermeleridir. Bu harcın gerçek değerinin altında gösterilmesi kısa dönemde alıcı ve satıcının lehine gibi bir durum gözükse de, vergi idaresince durumun sonradan tespiti halinde uzun vadede hem alıcı hem de satıcı cezalı tapu harcı ile karşı karşıya kalabilmektedir (Türkay, 2015: 98) ve yine eğer gayrimenkulün daha sonra gerçek değerinden satılması durumunda daha fazla vergi oluşacaktır. Satıcının gayrimenkulünü alırken yaptığı düşük beyan ve yükten kaçma eylemi, daha sonraki dönemlerde gerçek beyanın yapılması gereken durumlarda olumsuzluklara neden olmaktadır. Ayrıca tapu harcının gerçek değerinin altında beyan edilmesi devletin elde edeceği harç gelirlerinin azalmasına ve vergi zıyanının oluşumuna neden olmaktadır. Bu ise devlet açısından daha az gelir demektir. Banka kredisiyle alınan gayrimenkullerde bu durum daha sonraki tespitlerde kolaylıkla ortaya çıkarılabilmekte ve alıcı ile satıcı yönünden yaptırımlar söz konusu olmaktadır.

### 3.1.3. Gayrimenkul Satışında Katma Değer Vergisi Uygulaması

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesine göre Türkiye'de devamlı yapılan ticari faaliyetler çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler vergiye tabidir. Dolaylı bir vergi olması nedeniyle gayrimenkulleri inşa edenlerce yüklenilen katma değer vergisinin alıcılara yansıtıldığı düşünüldükçe katma değer vergisinin oranı özellikle barınma amacıyla inşa edilen konutlar için daha düşük tutulmuştur. Ülkemizde konutlar için halen uygulanmakta olan oranlar aşağıda Tablo 2'de verilmiştir.

**Tablo 2:** Konutlarda Katma Değer Vergisi Oranları

Konut Teslimlerinde Katma Değer Vergisi Oranı	Oran
Net alanı 150 m <sup>2</sup> nin üstündeki teslimler	% 18
Net alanı 150 m <sup>2</sup> ye kadar olan teslimler	% 1
03.07.2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapılacak teslimler katma değer vergisinden istisnadır. 20.03.2019 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %18 orana tabi konutlar 31.12.2019'a kadar %8 oranına tabi kılınmıştır.	

**Kaynak:** Kanuni düzenlemelerden derlenerek oluşturulmuştur.

Büyüklüğüne, inşaat kalitesi ve cinsine bakılmaksızın tüm işyeri teslimlerinde uygulanacak katma değer vergisi oranı %18 dir (Bu oran 31.12.2019 tarihine kadar %8 olarak uygulanacaktır). Arsa ve arazi teslimlerinde verginin oranı bunların bulunduğu yere bakılmaksızın %18'dir. Büyükşehirlerde 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların inşaat kalitesi lüks veya birinci sınıf olmayanlar için uygulanacak katma değer vergisi oranı %1'dir. Katma değer vergisi oranları büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan konut teslimleri bakımından inşa edildikleri arsanın m<sup>2</sup> birim fiyatına ve yapı ruhsatı alım tarihine göre farklı olmaktadır.

**Tablo 3:** Büyükşehirlerdeki Konut Teslimlerinde Katma Değer Vergisi Oranları

Büyükşehir Belediyesi Kanunu Kapsamındaki Büyükşehirlerde Net alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan lüks veya birinci sınıf konutların teslimlerinde katma değer vergisi oranı			
01.01.2013 – 31.12.2016 tarihleri arasında Yapı ruhsatı alanlar için		01.01.2017 tarihi ve sonrası Yapı ruhsatı alanlar için	
Arsa Emlak Vergi Değeri M <sup>2</sup>		Arsa Emlak Vergi Değeri M <sup>2</sup>	
0 – 499 TL'ye kadar	% 1	0 – 1.000 TL'ye kadar	% 1
500 – 999 TL'ye kadar	% 8	1.000 – 2.000 TL'ye kadar	% 8
1.000 TL'den fazla	% 18	2.000 TL'den fazla	% 18
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerin tesliminde katma değer vergisi oranı %1'dir. 20.03.2019 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %18 orana tabi konutlar 31.12.2019'a kadar %8 oranına tabi kılınmıştır.			

**Kaynak:** Kanuni düzenlemelerden derlenerek oluşturulmuştur.

Kurumların gayrimenkul satışları faaliyetlerini devamlı surette yapmaları nedeniyle katma değer vergisine tabidir. Bununla birlikte Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17'nci maddesinin 4 numaralı fıkrasının (r) bendinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan gayrimenkullerin (arsa, arazi, bina) satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkullerin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu gayrimenkullerin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi katma değer vergisinden istisna edilmiştir. Bu hüküm, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini (alım satımını veya kiralama yoluyla değerlendirme) yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundukları gayrimenkul teslimleri için geçerli değildir.

### 3.2. Değer Artışı Kazancı Elde Edilmesi

Gayrimenkuller alınıp satılırken vergilendirilmesi ile ilgili hususların değerlendirilmesinde söz konusu gayrimenkulün "iktisap tarihi" ve "bir bedel karşılığında iktisap edilip edilmediği" durumu önemlidir. Gerçek kişilerin bedel karşılığı iktisap etmiş oldukları gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlamak kaydıyla beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancıdır ve gelir vergisine tabi olmaktadır. Böylelikle Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'inci maddesine göre bazı mal ve hakların beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı olarak kabul edilmektedir. Bu mal ve haklar şunlardır:

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl üretim 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 motorlu araçlar.

Gayrimenkuller, bedelsiz olarak veya veraset yoluyla elden çıkarılıyorsa ya da iktisap tarihinden itibaren beş yıldan fazla bir süre elde bulundurulduktan sonra elden çıkarma işlemi gerçekleştiriliyorsa oluşan kazanç vergilendirilmez. Gayrimenkul beş yıllık süre içinde alınıp ve yine aynı süre içinde satıldıysa ve de satış bedeli alım bedelinden fazlaysa, söz konusu bu bedelin beyan edilip edilmeyeceği istisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesine bağlıdır. Eğer alım bedeli ile satış bedeli arasındaki fark istisna haddini aşmıyorsa vergilendirilecek kazanç yok demektir. Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlarda alış bedeli ile satış bedeli arasındaki farkın 2019 takvim yılı için 14.800 TL'si vergiye tabi değildir. Bu tutarın üzerindeki kısım ise, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın Mart ayında yıllık beyanname ile beyan edilerek gelir vergisi tarifesine göre hesaplanacak vergi, Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksitte ödenir. Tablo 1'de 2012-2019 yılları arasındaki dönem için değer artış kazançlarındaki istisna tutarları ve kanuni dayanakları verilmiştir.

**Tablo 4:** Yıllar İtibarıyla Değer Artış Kazançlarına İlişkin İstisna Tutarları (TL)

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Uygulanan Tutar	8.800	9.400	9.700	10.600	11.000	11.000	12.000	14.800
Kanuni Dayanak Genel Tebliğ No'su	280	284	285	287	290	296	302	305

**Kaynak:** Kanuni düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmıştır.

2017 yılı hariç yıllar itibarıyla istisna tutarları enflasyonun etkisi dikkate alınarak artırılmıştır. İstisna uygulaması sayesinde gayrimenkul alım satımında kişiler beş yıllık sürenin sona ermesi durumunda değer artış kazancı yönünden gelir vergisi öderken vergisel bir avantaj elde etmiş olmaktadır. Bütün bu söylenenlerden hareketle gayrimenkullerin değer artış kazancı kapsamında gelir vergisine tabi olabilmesi için aşağıdaki hususların gerçekleşmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

- Gayrimenkulün satış işleminin gerçekleşmesi,
- Satılan gayrimenkulün bir bedel karşılığı elden çıkması,
- Gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren beş yıl içinde satılması,
- Gayrimenkulün satışından elde edilen kazancın kanuni istisna tutarını (2019 takvim yılı için 14.800 TL'yi) aşması

gerekmektedir. Gayrimenkulün elde bulundurma dönemi olan beş yıllık sürenin hesaplanmasında iktisap tarihi ile satış tarihi gün, ay ve yıl olarak dikkate alınmaktadır. Örneğin 25 Nisan 2019 tarihinde iktisap edilen bir gayrimenkulün beş yıllık elde tutma süresi 25 Nisan 2024 tarihinde dolmaktadır. Artık gayrimenkul bu tarihten sonra satılırsa, elde edilen kazanç vergiye tabi olmayacaktır. Gayrimenkulün iktisap tarihi önemli olup beş yıllık sürenin hesabında, satın almada tapuya tescil tarihi, inşa edilen gayrimenkullerde yapı kullanma izin belgesinin alım tarihi, kooperatif ortaklarına tahsis edilen gayrimenkuller için tahsis tarihi, arsa karşılığı alınan konut ve işyerlerinde ise yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih dikkate alınması gereken tarihtir (Taş, 2017).

### 3.3. Gayrimenkul İntikallerinde Vergilendirme

Gayrimenkul eş veya çocuğa alınıyorsa ve ödeme aile reisi tarafından gerçekleştiriliyorsa "ivazsız" diğer bir deyişle karşılıksız bir intikal gerçekleşmiş olacağından söz konusu bu intikal nedeniyle veraset ve intikal vergisi yükümlülüğü doğacaktır. Zira bir kişinin çocuğuna ya da akrabalık bağı olmayan birine para vermesi, otomobil ya da gayrimenkul olarak bedelini kendisinin ödemesi ivazsız bir intikaldir. Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkullerin ivazsız (karşılıksız) bir şekilde intikal etmesi durumunda vergiyi doğuran olay meydana gelir. İvazsız intikallerde; bir kişiye, anne, baba, eş veya çocuklarından ivazsız mal intikalinde ivazsız intikallere ilişkin tarifede yer alan oranların yarısı uygulanarak kendisine bağış yapılan eş ve çocuğun ödemesi gereken vergi hesaplanır.

## 4. GAYRİMENKULLERDEN KİRA GELİRİ ELDE EDİLMESİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesi gayrimenkul kavramının tanımını yapmamış gayrimenkul sermaye iradı kavramından hareket ederek hangi mal ve haklardan elde edilen gelirlerin gayrimenkul

sermaye iradı olarak nitelendirileceği belirtmiştir. Medeni Kanun'un gayrimenkul tanımına ilave olarak Gelir Vergisi Kanunu; gemi ve gemi paylarıyla birlikte her türlü motorlu yükleme ve boşaltma vasıtalarını, motorlu nakil vasıtaları ve çekicileri, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentilerini gayrimenkul olarak saymıştır (Kantarıcı & Karadağ, 2010: 41). Anılan madde hükmüne göre ticari veya zirai bir işletmenin aktifine kayıtlı bulunmayan hangi iktisadi unsurların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı sayılacağı sayma yöntemi ile belirlenmiştir (Akdoğan, 2013: 281; Kıldış, 2015: 11).

- *Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;*
- *Voli mahalleri ve dalyanlar;*
- *Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;*
- *Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;*
- *Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar;*
- *Telif hakları;*
- *Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;*
- *Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.*

Madde devamında hizmet karşılığı olmaksızın vakfın gelirlerinden alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin elde edecekleri gelirlerin de gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edileceği hükmüne yer verilmiş olup, gayrimenkul sermaye iratlarının çerçevesi belirlenmiştir. Anılan mal ve hakların kiralanması suretiyle gelir elde edenler, şartları haiz olarak gelir vergisi yönünden mükellef tesis ettirecek ve tarhiyatın muhatabı olacaklardır.

#### 4.1. Kira Gelirleri İçin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Verilmesi

Kira gelirlerinin yıllık gelir vergisi beyannamesiyle beyanı gayrimenkulün konut ya da işyeri olarak kiralanması durumuna göre farklılık göstermektedir. Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından oluşan mükelleflerden;

- ✓ Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2019 takvim yılı için 5.400 TL'yi) aşanlar,
- ✓ İşyeri kira gelirlerinde, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2019 takvim yılı için 40.000 TL'yi) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 40.000 TL'nin aşılmadığını belirlemede, gelir vergisi tevkifatına tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin vergiden istisna edilen tutarını aşan kısmın birlikte dikkate alınması gerekmektedir),
- ✓ Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elden edilen gelirlerden tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan ve beyanname verme sınırını (2019 takvim yılı için 2.200 TL'yi) aşanlar,

yıllık gelir vergisi beyannamesi vermek zorundadırlar. Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesine göre konut kira geliri elde edenlerin elde ettikleri kira tutarlarının 2019 takvim yılı için 5.400 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Ancak bu istisnadan *ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 148.000 TL'yi aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar*. Konut istisnası gayrimenkulünü konut olarak kiraya verenler için önemli



bir avantaj olup beyanda bulunmayanlar ile eksik beyanda bulunanlar bu istisnadan yararlanma avantajını kaybederler. Gayrimenkul sahiplerinin yıllık tespit edilen istisna tutarının üzerinde kira geliri elde etmemeleri durumunda bu gelirden dolayı gelir vergisi yönünden mükellefiyet kaydı açtırmalarına ve söz konusu gelirleri için beyanname vermelerine gerek yoktur.

Örneğin Bayan A'nın 2019 yılında aylık 400 TL den konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden yıllık 4.800 TL kira gelirinin bulunması ve başkaca bir geliri olmaması durumunda elde edilen hasılatın konut istisna tutarının altında olması nedeniyle beyan edilmesi söz konusu olmayacaktır. Bayan A eğer konut istisna tutarının üzerinde bir kira geliri elde etmiş olsaydı o zaman beyan ettiği yıllık kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekirdi.

Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, safi gelirin tespitinde iki farklı gider yöntemi bulunmaktadır. Bunlar; götürü gider yöntemi ve gerçek gider yöntemidir. Mükellefler isterlerse gerçek gider yöntemini, isterlerse de götürü gider yöntemini seçerler. Ancak seçimi yapılan yöntem tüm gayrimenkuller için uygulanır. Mükellef bazı gayrimenkulleri için gerçek gider yöntemini bazıları için de götürü gider yöntemini uygulayamaz. Hakları kiraya verenler gerçek gider yöntemini uygulamak durumundadır. Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan vergiye tabi hasılatlarının %15'lik kısmını gerçek giderlerine karşılık indirim hakkına sahiptirler.

Örneğin Bay B 2019 takvim yılında üç adet gayrimenkulünü konut olarak kiraya vermiş ve bu konutlarından yıllık 40.000 TL, 30.000 TL ve 20.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başkaca bir geliri olmayan Bay B'nin götürü gider yöntemini seçtiğini düşünürsek gelir vergisi hesaplaması aşağıdaki şekilde yapılacaktır. Mükellefin üç konuttan elde ettiği toplam kira tutarı 40.000 TL + 30.000 TL + 20.000 TL = 90.000 TL'dir. Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi durumunda, istisna tutarının, kira gelirleri toplamına bir kez uygulanması gerekmektedir.

Gayrisafi irat toplamı	: 90.000 TL
Vergiden istisna tutar	: 5.400 TL
Kalan (90.000 – 5.400)	: 84.600 TL
%15 Götürü gider (84.600 x %15)	: 12.690 TL
Vergiye tabi gelir (84.600-12.690)	: 71.910 TL
Hesaplanan gelir vergisi	: 15.715,70 TL

Mükellef gerçek gider yöntemini seçmişse, Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesi gereğince belgeli giderlerini indirme hakkına sahiptir. Mükelleflerin yaptıkları giderlerin belgelerini ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlamak kaydıyla beş yıl süreyle saklamaları ve vergi idaresine istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Örneğin Bay C gayrimenkulünü 2019 yılında 40.000 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve bu gayrimenkulü ile ilgili 5.000 TL belgeli gider yapmıştır. Gerçek gider yöntemini seçen ve başkaca bir geliri bulunmayan Bay C'nin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar 5.000 TL'lik toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmı kadardır.

$$= \frac{\text{Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}}$$

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{5.000 \times 34.600}{40.000}$$

$$= 4.325 \text{ TL'dir.}$$

Gayrisafi irat toplamı	: 40.000 TL
Vergiden istisna tutar	: 5.400 TL
Kalan (40.000 – 5.400)	: 34.600 TL
İndirilebilecek gerçek gider tutarı	: 4.325 TL
Vergiye tabi gelir (34.600-4.325)	: 30.275 TL
Hesaplanan gelir vergisi	: 5.155 TL

Bay C istisnadan yararlanmasaydı belgeli giderlerinin tamamı olan 5.000 TL'yi toplam hasılatından indirebilecekti. Ancak istisnadan yararlandığı için vergiye tabi hasılatı isabet eden gider kısmının indirim konusu yapılması gerekmektedir.

#### 4.2. Kira Gelirlerinde Tevkifat (Stopaj) Uygulaması

Tevkifat kiralama konu olan mal ve hakların sahipleri tarafından gelir vergisinden mahsup edilmek üzere, kira ödemesi yapılması sırasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisini ifade etmektedir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde sayılan mal ve haklar gerçek kişiler veya kanunda sayılan kurumlar tarafından kiraya verilmesi durumunda elde edilen kazançlar Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesine göre tevkifata tabidir. Tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumların gerçek kişilere yaptıkları işyeri kira ödemeleri üzerinden tevkif ettikleri vergiler söz konusu gelirin beyanı durumunda beyannamede hesaplanan vergiden mahsup edilir. Kiraya verilen gayrimenkulün ticari işletmenin aktifine kayıtlı olması durumunda ödenen kira tutarı üzerinden tevkifat yapılmaz. Gayrimenkulün hem konut hem de işyeri olarak kullanılması durumunda gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Gayrimenkullerin Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesine göre tevkifat yapmak durumunda olan kişi ve kurumlara kiralanması durumunda, ödenen kira bedelleri üzerinden %20 oranında tevkifat yapılması zorunluluğu vardır. Tevkif yoluyla kesilen bu vergiler gayrimenkul sahibinin yıllık beyanname vermesi halinde beyanname üzerinde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Kira bedelinin vergi hariç tutar olarak belirlenmesi durumunda gelir vergisi tevkifatı ödenen net tutar üzerinden hesaplanmaz. Bu tutarın öncelikle tevkifat oranına göre brüt hale getirilmesi, vergi kesintisinin de brüt tutar üzerinden yapılması gerekmektedir. Net olarak ödenen kira bedelinin brüt hale getirilmesinde aşağıdaki formülden yararlanılır ve hesaplama işlemi şu şekilde yapılır (Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi, 2018).

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

Örneğin aylık net olarak 4.000 TL'ye kiralanmış bir gayrimenkulün, %20 tevkifat oranına göre, brüt ve tevkifat tutarı şu şekilde hesaplanmaktadır.

$$\text{Brüt kira tutarı} = \frac{4.000}{(1 - 0,20)} = \frac{4.000}{0,80} = 5.000 \text{ TL'dir}$$

Hesaplanan tevkifat ise = 5.000 X %20 = 1.000 TL olmaktadır.

#### 5. SONUÇ

Sektör olarak azımsanmayacak büyüklükteki gayrimenkul sektörü, kişilerinin barınma ihtiyaçlarına cevap vermesinin yanında ülkemizde pek çok kişiye istihdam sağlamakta, bunun yanında elde edilen gelirler ile de aile bütçesine ciddi katkı yapmaktadır. Bilindiği gibi vergi, devletin egemenlik gücüne dayanarak kamu giderlerini karşılamak üzere cebre dayalı olarak aldığı para ve para ile ifade edilebilen değerlerdir. Dolayısıyla verginin konusu herhangi bir mal, hizmet, hukuki veya iktisadi bir işlem olabilmektedir. Gayrimenkuller de herhangi bir şekilde hukuki veya iktisadi bir işleme konu olduklarında işleme taraf olanlar açısından maddi yükümlülükler doğurabilmektedirler. Kavramın kapsamının oldukça geniş olması ve çeşitli kanunlarda kavrama dair düzenlemelere yer verilmesi, elde edilen gelirlerin mali ve hukuki boyutlarını daha da önemli hale getirmektedir.

Gayrimenkul sahipleri bekledikleri veya öngördükleri değer artışı gerçekleştiğinde veya çeşitli nedenlerle gayrimenkullerini satabilmektedir. Bu sektör, ülkemizde -bankalar üzerinden gelir elde etmek istemeyen- pek çok kimse tarafından altın ile birlikte en fazla yatırım yapılan alanlar arasında ön sıralarda yer almaktadır. Ekonomimiz açısından da gayrimenkul sektörü önemli bir yere sahiptir. 2017-2018 yılları göz ardı edildiğinde enflasyon ve faiz oranlarının düşeceğine dair olumlu beklentiler ve artan iç ve dış talebe bağlı olarak özellikle iş/alışveriş merkezleri başta olmak üzere gözle görülür ciddi üretim artışlarının yaşandığı bir sektör olmuştur. Yapılan son istatistikler -her ne kadar ekonomik krizin etkileri nedeniyle istenilen düzeye ulaşamadığı görülse de- son dönem uygulamaya geçilen faiz

indirimleriyle birlikte sektörde hareketlilik yaşandığını ve üretim artışıyla birlikte satışların da arttığı göstermektedir.

Gayrimenkul satışları vergisel açıdan incelendiğinde gelir vergisi, katma değer vergisi ve tapu harçları yönünden yükümlülük getirici işlemler olmaktadır. Doğrudan tarhiyata muhatap olunacak bu vergiler dışında satış esnasında emlak vergisi yönünden alıcı ve satıcının vergi borcu nedeniyle satışın yapıldığı yıla ilişkin vergiden müteselsilen sorumlu tutulması gayrimenkulün bulunduğu yer belediyelerince tahsil edilen bu verginin tahsilat oranını yükseltmektedir.

Bütün bu olumlu yanlarının yanında gayrimenkul sektörü, kayıt dışı ekonominin yoğun olduğu sektörler arasında yer almaktadır. Vergi mevzuatındaki bazı eksiklikler, emlak vergisi değerlerinin emlakın gerçek değerinin altında belirlenmesi, harç oranlarının yüksek olması, çalıştırılan kişilerin kayıt dışı olması ve gayrimenkulün gerçek maliyet bedellerinin tespitinde yaşanan güçlük gibi başlıca sebepler sektördeki vergi kayıp ve kaçaklarının yoğun olmasına neden olmaktadır. Bu nedenle özellikle farklı vergi oranlarının uygulanmasıyla hileli işlemlere yol açan Katma Değer Vergisi Kanunu yönünden oranların yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Nihayetinde katma değer vergisi gerek satıcılar gerekse de alıcılar yönünden ciddi bir maliyet unsuru olmaktadır. Oranlar tespit edilirken yöresel alışkanlıklar ve yaşam biçimleri de (birlikte yaşayan geniş aileler için veya bazı yörelerde insanlar daha geniş evler tercih edebilmektedir) dikkate alınmalıdır. Gayrimenkullerin emlak vergisi yönünden gerçek değerlerinin tespiti yapılmalıdır. Vergi ve harçlar için matrah niteliği taşıyan bu değerler bakımından mevzuatta birlik ve istikrar sağlanmalıdır.

Yurt dışında yaşayan vatandaşlarımıza ve Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilere ile dar mükellef kurumlara yönelik bedelinin döviz olarak ülkemize getirilmesi koşuluyla yapılan konut ve işyerlerinin tesliminin katma değer vergisinden istisna edilmiş olması eşitlik ve adalet ilkeleri bakımından eleştiri konusu yapılmaktadır. Söz konusu bu uygulama ve bazı vergisel düzenlemeler yeniden gözden geçirilmelidir.

Sektörün büyüklüğü nedeniyle mevcut vergi yükü ve ilave edilecek her türlü yük kamuoyunu gereğinden fazla meşgul etmektedir. Özellikle konut alım-satımında tescil aşamasında ödenen tapu harçları önemli bir yük olarak karşımıza çıkmaktadır. Alınan harçların tutar itibarıyla sunulan hizmete göre oldukça yüksek olması, uygulanan maliye politikalarına bağlı olarak harç oranlarının sıklıkla ilave yük getirecek şekilde değiştirilmesi bu harçları geleneksel harç kavramından uzaklaştırıp değer esaslı bir işlem vergisi niteliğine getirmiştir. Keza yapılan akademik çalışmalar da bu görüşü destekler mahiyettedir. Yine geçmiş dönem uygulamaları incelendiğinde bu harçların uzunca bir süre (1963-1982 arası emlak alım vergisi olarak uygulanmıştır) vergi adı altında alındığı görülmektedir. Kanunda bu harçların alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı alınacağı öngörülmüş olmasına rağmen fiili durumda tapu harçlarının genellikle gayrimenkul alanlar tarafından ödendiği dolayısıyla alıcılar üzerinde bir yük oluşturduğu herkes tarafından bilinmektedir. Görüldüğü üzere gayrimenkulü hem satın alanı hem de satanı mükellef olarak tanımlayan kanuni düzenleme pratikle örtüşmemekte, sorunlara neden olarak olumsuz bir örnek oluşturmaktadır. Açıklanan olumsuz sonuçlar dikkate alınarak başta gayrimenkul alım satımlarında uygulanan harç oranlarının düşürülmesi olmak üzere sektöre yönelik vergi kayıp ve kaçığına neden olan düzenlemeler yeniden gözden geçirilerek gerekli değişiklikler yapılmalıdır. Doğrudan ve dolaylı olarak pek çok kalem malın üretimini/satışını etkileyen gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ve tercihler teknolojiyle birlikte yakından takip edilmeli ve sektöre yönelik tedbirler ivedilikle alınarak vergi kayıp ve kaçıkları en aza indirilmelidir.

## KAYNAKÇA

AKDOĞAN, A. (2013). *Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi*. Ankara: Gazi Kitabevi.

GEMALMAZ, H. B. (2018). *Mülkiyet Hakkı* (1. Baskı). (A. M. 6, Dü.) Ankara: Avrupa Konseyi Ankara Program Ofisi .

KANTARCI, H. B. & KARADAĞ, H. (2010). *Finansal Küreselleşme ve Yabancıların Türkiye'den Gayrimenkul Alımlarının İktisadi ve Mali Etkileri*. (1. Baskı), İstanbul: Dijital Sanat Yayınları, Selçuk Üniversitesi Basımevi.

KILDİŞ, Y. (2015). *Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesi*. (1. Baskı), İzmir: Kitapana Basın Yayın Dağıtım Bilişim.

- KİRA GELİRLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ 2018. (2018). 05.10.2019 tarihinde [https://www.vergidegundem.com/files/ebooks/2019/mar/kgv/files/downloads/KGV2018\\_4.pdf](https://www.vergidegundem.com/files/ebooks/2019/mar/kgv/files/downloads/KGV2018_4.pdf) adresinden alındı.
- OKTAR, S. A. (2018). *Türk Vergi Sistemi*. (Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 2. Baskı), İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- ŞİMŞEK, S. (2010). Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz - I. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (91), 181-228.
- TAŞ, M. (2017, Şubat 24). *Evimi Sattım Vergi Çıkar mı?* 04.10.2019 tarihinde <http://www.milliyet.com.tr/yazarlar/prof-dr-metin-tas/evimi-sattim-vergi-cikar-mi-2402092> adresinden alındı.
- T.C. ANAYASA MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI [AYM], (1989, Haziran 21). E.1988/34, K.1989/26 no'lu Karar.
- T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI [GİB], (2014, Mart 28). *Düzce Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü'nün Özelgesi*. 04.10.2019 tarihinde <https://www.gib.gov.tr/node/95834> adresinden alındı.
- T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI [GİB]. (2008, Ekim). *Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Sorumluluklar*. 04.10.2019 tarihinde [https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/Gayrimenkul\\_Vergisel\\_Sorumluluklar.pdf](https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/Gayrimenkul_Vergisel_Sorumluluklar.pdf) adresinden alındı.
- T.C. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ. (2019, Eylül). *Konut Satış İstatistikleri*. 03.10.2019 tarihinde <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/eylul-2019-konut-satis-istatistikleri> adresinden alındı.
- T.C. TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU BAŞKANLIĞI [TÜİK], (2019, Eylül) *Konut Satış İstatistikleri*, 02.10.2019 tarihinde [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1056#](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056#) adresinden alındı.
- TOSUNER, M. & ARIKAN, Z. (2019). *Türk Vergi Sistemi* (Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 24. Baskı). İzmir: Kanyılmaz Matbaası.
- TÜRKAY, İ. (2015). Gayrimenkul Alım ve Satımının Vergisel Boyutları (Tapu Harcı-Değer Artış Kazancı vb. Yönünden). *Vergi Dünyası Dergisi*, (408), 96-112.