

## TÜRKİYE'DEKİ KONUT SATIŞ TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER İLE KONUT SATIN ALAN KİŞİLERİN, TAPU HARCİ BEYAN DURUMU VE BUNA İLİŞKİN SORUNLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Mücahit Çağrı ÖZKAN\*

### ÖZ

Toplumumuzda A'dan Z'ye herkesin karşılaşma olasılığı çok yüksek olan tapu harcı beyan durumu ve bu harcın beyanındaki beyan edilen matrahlarının eşitsizleştirilmesinin nedenleri ile karşılaşılan sorunlar, makalemizin konusunu teşkil etmekte olup makalemizde konut kredisinden kasıt mortgage sistemi üzerinden temin edilen kredilerdir.

**Anahtar Sözcükler:** Konut kredisi (mortgage), tapu harcı, Beyan, eşitsizlik

### 1. GİRİŞ

Ülkemizde de dünyadaki gibi konut satışları teşvik edici argümanlarla her geçen gün artmaktadır. Bunun nedeni bireylerin temel gereksinimler içine sokabileceğimiz yaşamını idame ettirebileceği bir konuta sahip olmak. Konut satışlarındaki artışın temel nedeni kişilerin yıllık reel gelirlerinin artışı değil konut kredi sistemlerinin (mortgage) hızlı gelişimi ile önceki dönemlere göre daha yaygın ve ulaşılabilir olmasıdır. Özellikle ABD'de kendini gösteren bu sistem ülkemizde de hızla yayılıp A'dan Z'ye herkesin konut sahibi olma yolunu açmıştır. Bu sistemin yaygınlaşması nedeniyle tapu harcı beyanı Hazinemiz için daha da önem kazanmıştır.

### 2. KONUT SATIN ALAN KİŞİLERİN (KREDİ) FİNANSMAN SAĞLAMA DURUMLARI

Mortgage (Mortgage Kredisi), İpotekli Konut Kredisi ya da Tutulu Satış Kredisi olarak da bilinir. Mortgage taşınmaz malın ipotek alınması şartıyla verilen bir kredidir. Mortgage kredisinin bütün taksitlerinin ödemesi tamamlandığında, ipotek durumu ortadan kalkar.<sup>(1)</sup>

Aslında bilindiği gibi ülkemizde birçok kişi konut satın alma yoluna giderken, bankaların sağladığı konut kredisini yani diğer adı olan mortgage sistemini kullanarak konut sahibi olabilmektedir. Kredi başvuruları kabul

\* Vergi Müfettiş Yrd.

edilip onaylanan kişilerin satın aldıkları konutu ipotek göstermek mecburiyeti ile işlemleri tamamlanır. Tabii buradaki önemli olan nokta ilgili konutu satın almak isteyen kişilere kredi kullandıran Bankaların anlaşmalı oldukları gayrimenkul değerlendirme şirketlerine bağlı ekspertizlerin konuta ekspertiz raporuna göre biçilen değerdir. Konut kredisi başvurunuz değerlendirilirken birçok etken göz önünde bulundurulur. Bunlardan biri de satın alacağınız konutun değeridir. Çünkü kullanacağınız kredi, satın alacağınız evin değerinin sadece %80'ini kapsamaktadır.(Tabii bazı bankaların bu oranı %85lere kadar çıkarma imkanları durumları da önemlidir.) Mortgage yasasına göre bu değer biçme işlemi bağımsız kuruluşlarca gerçekleştirilmelidir. Bankalar yasa gereği tarafsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden bu hizmeti satın almaktadır. Yani evinize değer biçmeye gelen eksper, bankanın personeli değil aksine bağımsız bir kuruluşun görevlisidir. Daha önceden bankaca belirlenen bu görevliler yapılan yasa değişikliği sebebiyle artık bankaca değil, Görevlendirilen eksper, lisanslı konut değerlendirme uzmanı ya da lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak zorundadır. Bu durumda da güvenilirlik kısmen daha da artmış durumdadır. Bunun ülkemiz için önemli sayılabilecek derece de bir gelişme olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türkiye istatistik kurumunun web sayfasından alınan temel göstergelere göre, Türkiye'de ki son beş yıl içindeki konut satışlarının dağılımı (ipotekli ve diğer) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.Makalemizin girişinde belirtildiği gibi yıllar içinde konut satışları, inşaat sektöründeki gelişme ile birlikte her yıl artmaktadır. (<http://www.tuik.gov.tr>)<sup>2</sup>

Yıl	Türkiye'de konut satış sayısı
2013	1.157.190
2014	1.165.381
2015	1.289.320
2016	1.341.453
2017	1.409.314

### 3. KONUT SATIN ALAN KİŞİLERİN TAPU HARCİ BEYANI DURUMU KARŞISINDAKİ DURUMLARI, SORUNLARI İLE KONUT SATIŞI YAPAN FİRMALARIN PİYASADAKİ TUTUMLARI

Taşınmazlarla ilgili her türlü tapu ve tescil işlerinin yapılması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yerine getirilmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı ise Devlet alacaklarının tahsilini sağlamak ve bu konuda gerekli tedbirleri almakla görevlidir. Tapu ve kadastro işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifede yer alanlar, tapu ve kadastro harçlarına tabidir. Tapu müdürlükleri, devreden ve iktisap edenin adı ve adresi ile gayrimenkulün harca esas tutulan değerini ve vasıflarını Gelir İdaresi Başkanlığına düzenli olarak bildirmektedirler. Gelir İdaresi Başkanlığı gayrimenkullere ilişkin olarak tapu bilgilerinin yanı sıra birçok kamu ve özel sektör kurumundan düzenli bir şekilde bilgi temin etmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı farklı kurum ve kuruluşlardan alınan bu verileri analiz etmekte ve vergisel yükümlülüklerin mükellefler tarafından tam ve doğru bir biçimde yerine getirilmesini sağlamaya çalışmaktadır.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. “**Emlâk vergisi değeri**” ifadesi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu’nun 29’uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder. Buna göre gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında ödenecek olan tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, gayrimenkulü devir alanın devredene ödeyeceği gerçek bedel üzerinden beyan edilmesi gerekir. Bu bedel en düşük olarak, devredilen gayrimenkulün emlak vergisi değeri olabilecek ancak; gerçek devir bedelinin emlak vergisi değerinden fazla olması halinde ise, çoğu zamanda böyledir ki tapu harcının bu gerçek devir bedeli üzerinden hesaplanarak ödenmesi gerekecektir. Tam da bu noktada gayrimenkul satın alan kişilerin rolü önemli olacaktır. Bu durumda kişiler iradi ya da gayri iradi olarak emlak vergisi değerinden fazla olmadan tam eşit tutarda ya da çok az bir farkla beyan ederek tapu harcını olduğundan çok düşük şekilde ödemektedirler. Bu durum konut satışlarının ekonomideki konjonktürel dalgalanmalardaki (business-cycle) olumsuzluklara rağmen artışı devam ettiği için Hazine açısından büyük önem arz etmektedir.

Bu durumu şu iki şekilde ele alabiliriz;

Birincisi kişiler tamamen kendi iradeleri ile emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bir değer beyan ederek bu harcı öderler önünde bir engel

teşkil eden durum olmadan; ikinci durum ise kişiler gayriiradi olarak emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bir değer (gerçek alış bedeli olmayan) beyan ederler ki bu durumla genelde konutu bir gayrimenkul satışı yapan firmadan satın aldıkları zaman karşılaşılır. Açıkçası gelişmekte olan ülkelerde işletmeler vergiden kaçınma ve vergi kaçırma olgularını birbirlerine ikame etmekte çok da zorlanmıyorlar. Şöyle ki satıcı firma sattığı konuttan elde ettiği karı düşük göstermek yani satış faturasında tutarı düşük göstermek için alıcıyı tapu harcı beyanı zamanında kendi belirlediği tutardan satış yapmak zorunda bırakıyor. Doğal sonucu olarak da alıcı kabul ediyor ve işlemler satıcı firmanın belirlediği tutardan sürdürülüyor. Bu nedenle hem tapu harcı ödemesi azalıyor hem de konut satışı yapan firmanın karı azalıyor, vergi kaybı açısından düşünüldüğünde ülkemiz için büyük kayıplar ortaya çıkıyor.

Günümüzde hiçbir konutun vergi değeri gerçek alış bedelinden daha fazla olmadığı için aslında bu sorunlarla karşılaşılabilir demek çok da yanlış olmaz. Halihazırda vergi değerinin tespitinin belirlenmesinin değiştirilmesinin önemli çözüm yolu olacağı düşünülmekte olsa da bu konuda otoriteler tarafından henüz bir adım atılamamış olması konut satın alanların gerçek alış bedelini bildirmeme yönündeki alışkanlıklarının devam etmesini sağlamaktadır.

Burada üzerinde durulması gereken nokta tapu harcı beyanındaki beyan edilen değer bu mükelleflerin bazıları gerçek değerini beyan ederken bazıları satıcıyla mutabık kaldığı tutardan ya da kendi istediği değerde beyan etmesidir. Bu beyanların kişilerin inisiyatifine bırakılması durumu tartışmaya açıktır. Bu beyan edilen değerlerin gerçekliği ancak vergi incelemesine alınması ile yapılan tespitler sonucu ortaya çıkabilecektir. Şu da bilinmesi gerekir ki bu kadar kişinin vergi incelemesine alınması ve incelenmesi işlemi çok zordur ve uygulamada bu kişiler ya da satıcı şirketler sadece ihbar ya da Gelir idaresinin tespitlerine göre incelemeye sevk edilmektedir.

Örnekle açıklarsak; Bay A, bir apartmanda bir daire almış olsun:

-Birinci durum şöyledir; Bay A alış fiyatı 400.000TL, konuta ekspertizin raporuna göre belirlediği değer 370.000TL, emlak vergi değeri 200.000TL olsun, kullandığı konut kredisi  $(370.000 \times 0.80 = 296.000)$  296.000TL olsun normalde bu şahıs  $400.000 \times 0,02 = 8000$ TL tapu harcı ödemesi gerekmektedir.  $(400.000 \times 0,02 = 8000$ TL ise satıcının ödemesi gereken tutar, ilgili kanuna göre alıcı yüzde iki ve satıcı yüzde iki oranla toplamda yüzde dört olmak üzere tapu harcını ödemeleri gerekir) Bay A olması gereken gibi birinci durumda

8000TL ödediğini varsayalım. Bu şekilde usule uygun olmayan bir şey yoktur ve olması gereken de böyledir.

-İkinci durumda ise diğer veriler aynı kalmak şartıyla, maksimum çıkan konut kredisi ise ekspertiz raporuna göre belirlenen değer %80'ine kadar olacaktır.  $370.000 \times 0.80 = 296.000$  TL konut kredisi kullanacaktır. kalan %20 sini yani 104.000 TL kendi bütçesinden peşin olarak karşılamıştır.  $(400.000 - 296.000 = 104.000)$   $104.000 + 296.000 = 370.000$  TL bu hesaba göre vergi incelemesine alınsa bile 370.000 TL'den beyan ettiğinde emlak vergi değerinden çok ama gerçek alış bedelinden az olan bu tutardan da kişi  $370.000 \times 0.02 = 7.400$  TL tapu harcı ödeyebilecektir. Bu tutar da 8.000'den az olacaktır. Açıkçası az da olsa yine bir kayıp ortaya çıkmış olacaktır.

-Üçüncü durumda, Bay A aynı veriler ışığında; konut kredisi kullanmadığını varsaydığımızda 400.000 TL olan tutarın tamamını kendi bütçesinden peşin olarak karşılamış olsun. Emlak vergi değeri 200.000 TL, kişi 200.000 TL tutardan beyan ederek  $200.000 \times 0,02 = 4000$  TL tapu harcı ödemiş olacaktır. Diğer durumlarla karşılaştırıldığında Bay A birinci durumda 8.000, ikinci durumda 7.400, üçüncü durumda 4.000 tapu harcı ödeme yapacaktır. Bu tutarlardaki farklılık oranları, çok yüksek tutarlı konutlarda ciddi rakamlarda hazine için kayıp ortaya çıkarabilmektedir. Görüldüğü üzere devlet için bu büyük gelir kayıplarının önüne geçmek vergi incelemesi olmadan mümkün gözükmemektedir.

Örnekte açıkça belirtildiği gibi aynı değerdeki konut için ödenen tapu harcı tutarı farklılık göstermiştir. Bu hususlar günümüzde uygulamada çokça karşılaştığımız bir durum olarak değerlendirilebilir. Bu işleme taraf olan kişilerin tümünün vergi incelenmesine alınması, denetim mekanizmasının sahip olduğu kırtasiyecilik nedeniyle, çok zor gözükmemektedir. Bundan dolayı mükelleflerin beyana konu olan değerlerinin matrah içindeki oranın düşürülmesinin faydalı ve adaletli olacağı açıktır.

Buradan şunun anlaşılmasında fayda vardır şöyle ki; Denetim ve kontrol mekanizmasının sağlam olması için konut kredisi kullanımının eşitlik ve adaleti sağlamada daha faydalı olduğu gözden kaçmamalıdır. Çünkü kullanılan konut kredisi tutarının bankalardan sağlanan bilgilerden elde edilme durumuna bakıldığında vergi incelemeleri için önem arz etmektedir. Yani konut kredisi kullanılmadan sahip olunan konutların gerçek maliyet değerinin, beyan edilmesi gereken alış bedelinin, tespit edilmesi daha da zorlaşması beklenen bir sonuçtur. Konut kredisi sisteminin teşvik edici olması ve yaygınlaşması

aynı zamanda vergi kaybının önüne geçme hususunda çok büyük önem arz edecektir.

Gayrimenkul banka kredisiyle de alınsa gerçek devir bedeli üzerinden ödenmesi gerekir. Devir bedelinin bir kısmının banka kredisiyle bir kısmının ise nakit ya da banka havalesi ile ödenmesi halinde, bu şekilde ödenen tüm miktarların toplanması ve bu toplam üzerinden harç ödenmesi gerekir. Emlak vergisi kanununun 29.maddesinde vergi değerinin açıklaması yapılmıştır. “Vergi değeri, Emlak Vergisi’nin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir. Arazi ve bina ile ilgili normal alım bedelinin tayininde bu kanununun 31’nci maddesine göre hazırlanacak tüzükte belirtilecek normlar nazara alınır.” şeklinde hüküm mevcuttur.

Kısaca Emlak Vergisi Kanunu’na göre **emlak beyan değeri** Hazine ve Maliye ile Çevre ve şehircilik Bakanlıklarınca tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleriyle, arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanıyor.

Bu kapsamda alıcının beyanının ağırlıklı devlet otokontrolü altında beyan etmesi daha doğru olacaktır. Yani piyasadaki bu pazarda, alıcının beyanını etkileyen lehine veya aleyhine olan diğer faktörlerin elimine edilmesi gerekmektedir. Yukarıdaki paragrafta açıklandığı gibi **emlak beyan değerinin** belirlenmesinde daha belirleyici olması için başka kurum ya da kuruluşlarında ortak çalışılması faydalı olacaktır. Aynı zamanda konutun gerçek alış bedeli ile emlak vergisi beyan değerinin arasındaki farkın minimum seviyeye düşürmek için daha değişik yöntemler geliştirilebilir. Örnek olarak bu tapu harcının hesaplanmasında sadece emlak beyan değerinin üzerinden hesaplanması ve vergi oranının artırılması gibi bir yol izlenebilir bu şekilde kişilerin beyan tutarsızlığının önüne geçilebilir.

#### 4.YASAL MEVZUAT

##### 492 SAYILI HARÇLAR KANUNU

##### Kayıtlı değer, Emlâk vergisi değeri:

Madde 63 – (4751 sayılı Kanununun 5 nci maddesiyle değişen madde Yürürlük: 9.4.2002 Geçerlilik: 1.1.2002) Bu Kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlâk vergisi değeri” deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde, harcın hesabında vergi değeri esas alınır. Aradaki farka isabet eden harç, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyai cezası % 25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edilir.

Harcın hesabında on milyon liraya kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespitte Maliye Bakanlığı yetkilidir.(\*)

Harcın nispeti:

Madde 64 – Tapu ve kadastro harçları (4) sayılı tarifede yazılı nispetler üzerinden alınır.

Muhtelif işlemler aynı zamanda yapılırsa her işlem ayrı ayrı harca tabidir. Şu kadar ki ifrazen yapılan taksimlerde bu fıkra hükmü uygulanmaz.

Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır.

### ***1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değeri <sup>4</sup>***

**Madde 29** - Vergi değeri, Emlak Vergisi'nin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir.

Reyiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Arazi ve bina ile ilgili normal alım bedelinin tayininde bu kanunun 31'nci maddesine göre hazırlanacak tüzükte belirtilecek normlar nazara alınır.

Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde ise arazinin (Arsalar hariç) verim gücü de nazara alınır. Verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağı Tüzük'te belirtilir.

### ***Vergi dairesince yapılacak işlem***

**Madde 31** – (Değişik : 17/7/1972 - 1610/21 md.) (Birinci fıkra Mülga : 4/12/1985 - 3239/141 md.) Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca

çıkarılan yönetmelikte belirtilir. (1) (Üçüncü ve dördüncü fıkralar Mülga: 4/12/1985 - 3239/141 md.)

### 5.SONUÇ

Makalemizde konut kredisinin öneminden yola çıkarak, kişilerin beyan sistemine dayanan tapu harcının ödenmesindeki sorunlara yer verilmiştir. Buna binaen tapu harcındaki ödenecek tutarın, kişilerin hangi yollarla ve ne şekilde beyan ederek bu tutarı değiştirebilecekleri ortaya konmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde vergi borcu ödeme bilicinin yeterli düzeyde gelişmediği düşünüldüğünde bu sistemin devlet otokontrolünde olan bir mekanizma ile yerine getirilmesinin daha yerinde olacağı aşikardır. Bu eşitsizliğin ortadan kalkması için ilgili kamu ve özel sektörlerin entegre olarak çalışma göstermesi gün geçtikçe önem arz etmektedir. Aynı zamanda kişiler arasındaki bu harç ödeme adaletsizliği ve eşitsizliğin önüne geçilerek, mükelleflerin tapu harcını zamanında ve doğru olarak ödemeleri sonucunda da ülkemiz hazine gelirleri için bu gelirler çok faydalı olacaktır.

### KAYNAKÇA

T.C. Yasalar (17.07.1964). *492 Sayılı Harçlar Kanunu*. Ankara : Resmi Gazete (11756 sayılı)

T.C. Yasalar (11.08.1970). *1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu*. Ankara : Resmi Gazete (13576 sayılı)