

Vergide Gündem

Tax Agenda

Nisan / April 2017

1T02
Nisan 2017

**"Gayrimenkulde Vergi
ve Hukuk Gündemi"**
özel sayısı



Building a better
working world



**Gayrimenkule dayalı yeni bir yatırım aracı;
"Gayrimenkul Yatırım Fonları"**

Av. Mehmet Küçükkaya

Gayrimenkul sektörüne yönelik yeni vergi uygulamaları

Av. Gökçe Sarısu Kanmaz

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz ediniminde son gelişmeler

Av. Zekeriya Başar Özbilen

Toplu yapılarda yönetim planı değişikliği

Av. Fatma Çimen

Gayrimenkul sektöründe kitle fonlaması

Av. Tuğçe Gültekin

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde adi ortaklık uygulamaları

Av. Özgür Can Geçim

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul satın almalarına yönelik teşvikler

Av. Ayşe Cânan Doksat

Gayrimenkule dayalı yeni bir sermaye piyasası yatırım ve finansman aracı: "Gayrimenkul sertifikası"

Av. Tuğçe Sönmez

Alışveriş merkezlerinde ortak giderlere ilişkin yeni uygulama

Av. Yasemin Abdik

Elektronik ipotek uygulaması ve sağladığı avantajlar

Av. Cansu Kurtkara

English translation

Gümrükte Gündem

Sercan Bahadır

Ekonomi Yorumları

Levent Topçu - Çağdaş Gündüz

Onur Yıldız - Deniz Ünal

Dünyadan Vergi Haberleri

Elif Karaca

Sirküler indeks

Vergi takvimi

Pratik bilgiler

Practical information

Önsöz

Sayın Okuyucularımız,

“Gayrimenkulde Vergi ve Hukuk Gündemi” başlıklı bu özel sayımızda, son dönem çeşitli destek ve teşviklere de konu olan ülkemizin lokomotif sektörlerinden olan gayrimenkul sektörünün güncel konuları işlenmiş, sektöre ilişkin olarak sıkça sorulan sorular cevaplandırılarak, 10 makaleden oluşan bu derleme siz değerli okuyucularımızın beğenilerine sunulmuştur.

Gayrimenkul sektörü, inşaattan konaklamaya kadar pek çok alt disiplini kapsayan en büyük sektörlerden biri olarak küresel ekonominin olduğu kadar ülkemiz ekonomisinin de temel yapı taşlarındandır. Sektörün özünü oluşturan gayrimenkul, ayrı bir varlık sınıfı olarak uluslararası sermaye piyasalarında da önemini artırmaktadır. Türkiye'nin 2023 hedefleri pek çok açıdan gayrimenkul sektörüne temas etmekte ve sektörün sağlıklı şekilde büyümesi hedeflere ulaşılması için önem arz etmektedir.

Son dönemlerde hızla büyüyen sektör, sürdürülebilirliğin sağlanması adına yabancılara gayrimenkul satışlarında sağlanan teşvikler, KDV indirimi, yeni finansman yöntemleri gibi düzenlemelerle güçlendirilmektedir. Bu düzenlemelerin ileriye doğru tüm ülke ekonomisine fayda sağlaması beklenmektedir. Özel sayımız ile gayrimenkul sektöründe son dönem yapılan değişiklikler ve güncel konular değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Bu vesile ile makalelerin hazırlanıp bir araya getirilmesinde emeği geçen tüm ekip arkadaşlarımıza ve gayrimenkul spesifik bir sayı oluşturulması için bizleri teşvik eden değerli okuyucularımıza teşekkür etmek istiyoruz.

Vergi ve hukuk perspektifiyle hazırladığımız bu yayını, gayrimenkul ile ilgili işlemleri olan iş sahiplerine, yatırımcılara, firma yöneticilerine faydalı olması dileğiyle sizlerle paylaşıyoruz.

Saygılarımızla,

Mehmet Küçükkaya
EY Türkiye
Ortak, Gayrimenkul Sektör Lideri

Gayrimenkule dayalı yeni bir yatırım aracı; “Gayrimenkul Yatırım Fonları”

“Yatırım Fonları” birer kolektif yatırım aracı olarak, sermaye piyasası düzenlemeleri ile hayatımıza girmiş hukuki yapılardır. En genel hatlarıyla yatırım fonları; halktan toplanan paralar karşılığı; ortaklık payı, tahvil gibi sermaye piyasası araçlarından, kıymetli madenlerden, gayrimenkuller vb.’nden oluşan portföyleri yöneten, her bir yatırımcının fonun sahip olduğu portföyün bir kısmını temsil eden katılma payını alarak fon portföyüne ortak oldukları kolektif yatırım araçları şeklinde tanımlanabilir.

24.01.1980 kararlarıyla Türkiye’de ekonomik alanda liberalleşmeye yönelik politikaların kabul edilmeye başlanmasıyla birlikte; 1981 yılında Sermaye Piyasası Kanunu çıkartılmış ve devamında 1982 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) kurulmuştur. Finansal piyasalarda derinliği ve çeşitliliği arttırmanın bir adımı olarak 12.12.1986 tarihinde yayımlanan “Menkul Kıymetler Yatırım Fonu Katılma Belgelerinin İhracına ve Halka Arzına Dair Esaslar Tebliği”nin ardından 1987 yılında ilk menkul kıymet yatırım fonu faaliyete geçmiştir. Daha sonra Tebliğ bazında yapılan çeşitli düzenlemelerle yatırım fonları çeşitlendirilmiş, son olarak 30.12.2012 tarihinde yürürlüğe 6362 sayılı yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve devamında çıkarılan Tebliğ’ler ile bugünkü listeyi teşkil eden; (i) Menkul Kıymet Yatırım Fonları (ii) Borsa Yatırım Fonları (iii) Girişim Sermayesi Yatırım Fonları (iv) Emeklilik Yatırım Fonları (v) Gayrimenkul Yatırım Fonları, hukuki altyapıya kavuşturulmuştur.

Bu yazımızın konusunu, yeni bir kolektif yatırım aracı olarak tanımlanıp düzenlenen ve piyasada yeni uygulamaya geçen “gayrimenkul yatırım fonları” oluşturmaktadır.

I. Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin yasal çerçeve

Gayrimenkul yatırım fonlarının uygulama esasları, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun (“Kanun”) 52 ve 54. maddelerine dayanılarak SPK tarafından 3.1.2014 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmış “III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) ile düzenlenmiştir.

Bugüne kadar yaygın uygulama alanı bulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarından sonra Kanun ve Tebliğ ile uygulama alanı bulan gayrimenkul yatırım fonları, gayrimenkule dayalı yeni bir sermaye piyasası yatırım aracıdır. Gayrimenkul yatırım ortaklığının anonim şirket statüsünde tüzel kişiliği varken, gayrimenkul yatırım fonları genel kural olarak tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır.

II. Gayrimenkul yatırım fonu nedir?

Kanun’daki tanımlama uyarınca kolektif yatırım aracı kapsamına giren gayrimenkul yatırım fonları, Tebliğ’de belirlenen uygulama esasları kapsamında;

- Nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralar ile, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ’de belirlenen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri veya gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından, süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır.

- ▶ Genel kural; gayrimenkul yatırım fonlarının tüzel kişiliği haiz olmamaları olmakla birlikte, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.
- ▶ Fonun malvarlığı, kurucunun, portföy saklayıcısının ve portföy yöneticisinin malvarlığından ayrıdır.
- ▶ Fonunun kurucu sözleşmesi; SPK tarafından onaylanacak ve Ticaret Sicili'ne tescil edilecek Fon İçtüzüğü'dür. Fon İçtüzüğü'nün asgari içeriği Tebliğ Ek/1'de düzenlenmektedir.

III. Gayrimenkul yatırım fonlarının portföyünü oluşturabilecek varlık ve işlemler

Tebliğ'de, gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım yapabilecekleri ve bu suretle portföyünü oluşturabilecek varlıkları saymak suretiyle belirlemiştir. Buna göre gayrimenkul yatırım fonlarının portföyleri aşağıda sayılan varlık ve işlemlerden oluşabilecektir:

- a) Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar,
- b) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- c) 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- ç) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- d) Yatırım fonu katılma payları,
- e) Repo ve ters repo işlemleri,
- f) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,
- g) Varantlar ve sertifikalar,
- ğ) Takasbank para piyasası işlemleri,
- h) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- i) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- ı) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fon toplam değerinin en az % 80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu % 80 hesabında gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar kapsamında değerlendirilen varlıklar aşağıdaki şekildedir:

- a) Gayrimenkul,
- b) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının veya malvarlığının % 75'i gayrimenkul yatırımlardan oluşan anonim şirketlerin payları,
- c) Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının payları,
- d) Gayrimenkul sertifikaları.

IV. Gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşu ve işletim esasları

Gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşu SPK onayına tabi Fon İçtüzüğü'nün Ticaret Sicili'nde tescili ve Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilanı ile olmaktadır. Gayrimenkul yatırım fonları sadece portföy yönetim şirketleri veya gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından kurulabilir.

- ▶ Portföy yönetim şirketi, SPK'dan izin alarak faaliyet gösteren, ana faaliyet konusu fonların kurulması ve yönetimi olan ve anonim şirket şeklinde kurulan sermaye piyasası kurumudur.
- ▶ Gayrimenkul portföy yönetim şirketi, SPK'dan izin alarak faaliyet gösteren, sadece gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere kurulan faaliyeti sınırlı portföy yönetim şirketleridir.

Gayrimenkul portföy yönetim şirketleri, münhasıran gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşu ve yönetimiyle iştigal edebileceğinden, portföy yönetim şirketleriyle kıyaslandığında, asgari yükümlülükleri (Asgari sermaye ve özsermaye yeterlilik oranları portföy yönetim şirketlerinin yarısı kadardır.) daha azdır.

Gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşunu müteakip "pay ihracı" sürecine geçilmesi gerekmektedir. İçtüzüğün tescilinden itibaren altı ay içerisinde katılma payı ihracı için ihraç belgesi ile Kurul'a başvurulması zorunludur. Bu süre altı ay daha uzatılabilir. Başvuru süre içerisinde yapılmazsa içtüzük sicilden terkin ettirilir.

Fon ihraç belgesi 20 gün içerisinde Kurul tarafından incelenerek onaylanır. İhraç belgesi tescil edilmez ve ihraç için ayrıca izahname düzenlenmez. İhraç belgesinin onayı üzerine katılma paylarının nitelikli yatırımcılara satışına başlanır. İhraç belgelerinin nitelikli yatırımcı dışındaki kişilere satışı mümkün değildir.

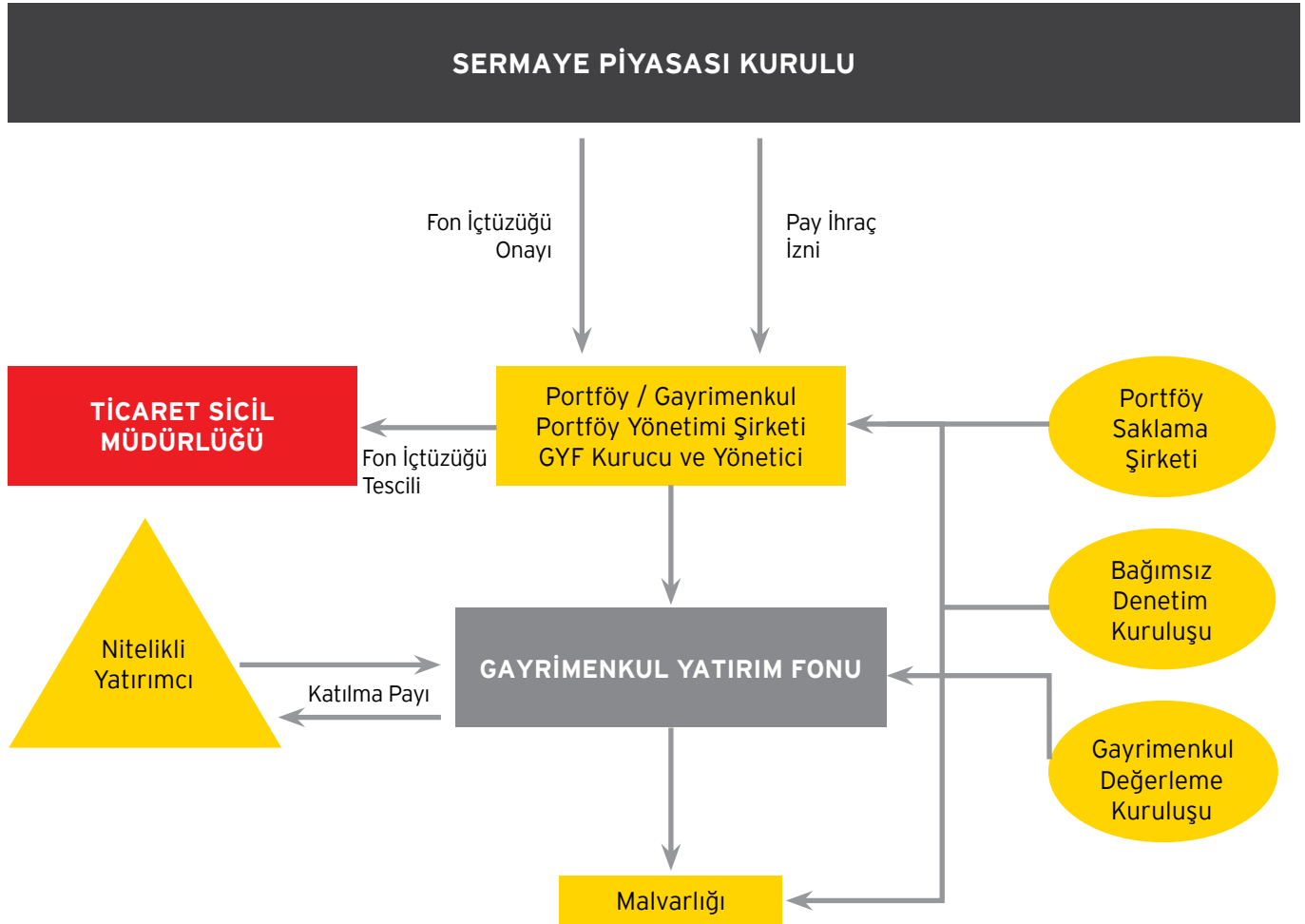
Bu noktada nitelikli yatırımcı tanımının da yapılması faydalı olacaktır. Nitelikli yatırımcı, kendi yatırım kararlarını verebilecek ve üstlendiği riskleri değerlendirebilecek tecrübe, bilgi ve uzmanlığa sahip olduğu kabul edilen yatırımcıdır. Nitelikli yatırımcı; yerli ve yabancı

- a) Yatırım fonları,
- b) Emeklilik fonları,
- c) Yatırım ortaklıkları,
- d) Aracı kurumlar,
- e) Bankalar,
- f) Sigorta şirketleri,
- g) Portföy yönetim şirketleri,
- h) İpotek finansmanı kuruluşları,
- i) Emekli ve yardım sandıkları,
- j) Vakıflar,
- k) 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- l) Kamuya yararlı dernekler ile nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca belirlenecek diğer yatırımcılar,
- m) Sermaye piyasası araçlarının ihraç tarihi itibarıyla en az 1 milyon TL tutarında Türk ve/veya yabancı para veya sermaye piyasası aracına sahip olan gerçek ve tüzel kişilerdir.

Tebliğ'in bugün itibarıyla yürürlükte olan hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ancak nitelikli yatırımcılara satılabilmektedir. İlerleyen dönemlerde diğer kolektif yatırım araçlarında olduğu gibi yatırımcı kapsamının genişletilmesi söz konusu olabilecektir.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Kurul bu tutarı her yıl yeniden belirleyebilir, ancak bugün itibarıyla 10.000.000 TL'lik tutar halen geçerlidir.

Gayrimenkul yatırım fonunun kurulması ve işleyişine ilişkin yapı aşağıdaki şekilde özetlenebilecektir:



Fon katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle bulunur. Fon birim pay değerinin en az yılda bir kere hesaplanması ve nitelikli yatırımcılara bildirilmesi esastır. Fon toplam değerinin tespiti için Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu'nun yıllık olarak görevlendirilmesi ve gayrimenkullerle, gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin tespit ettirilmesi gerekmektedir.

V. Gayrimenkul yatırım fonlarının vergilendirilmesi

a. Kurumlar vergisi açısından

Gayrimenkul yatırım fonları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'nci maddesi uyarınca sermaye şirketi olarak kurumlar vergisi mükellefidirler. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

b. Tevkifat uygulaması açısından

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin üçüncü fıkrası ile emeklilik yatırım fonlarının kazançları hariç olmak üzere, Kanun'un 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yazılı istisna kazançlardan (portföy işletmeciliği kazancı), dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Bu oran, 2009/14594 Bakanlar Kurulu Kararı ile gayrimenkul yatırım fonları için % 0 olarak belirlenmiştir. Ancak, söz konusu istisna kazançlar üzerinden, Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesi kapsamında vergi kesintisi yapılması halinde, gerek Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesi gerekse Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi uyarınca vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesinin 8. fıkrasında ise Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymet yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançlarının, dağıtılın veya dağıtılmasın % 15 (bu oran 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 0 olarak belirlenmiştir) oranında vergi tevkifatına tâbi tutulacağı hükmü yer almaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin olarak Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesinde belirlenmiş bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak yine de Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım fonlarının istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi % 0 olacaktır.

c. Damga vergisi açısından

Damga Vergisi Kanunu'na ekli II sayılı listenin "IV - Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kâğıtlar" bölümünün 21. sırası uyarınca, gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.

d. BSMV açısından

Gider Vergileri Kanunu'nun 28'inci maddesi uyarınca, banka ve sigorta şirketlerinin (Finansal Kiralama Kanunu'na göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere), her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaba aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir.

Bankerlerin yapmış oldukları banka muamele ve hizmetleri dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaba aldıkları paralar (kendileri veya başkaları hesabına menkul kıymet alıp satmayı, alım-satıma tavassut etmeyi veya alıp sattıkları menkul kıymet karşılığı borçları ödemeyi taahhüt etmeyi meslek haline getirenlerin bu faaliyetleri dolayısıyla lehlerine kalan paralar ile mevduat faizi vermek veya sair adlarla faiz ve benzeri menfaatler üzerinden komisyon, ücret, hizmet karşılığı gibi adlarla aldıkları paralar dahil) da banka muameleleri vergisine tabidir.

Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca kurulan yatırım fonlarının da Gider Vergileri Kanunu'nun 28. maddesinin ikinci fıkrasının parantez içi hükmünde belirtilen faaliyetleri yapmaları durumunda bu faaliyetleri dolayısıyla BSMV mükellefi olmaktadır. Ancak gayrimenkul yatırım fonlarının yaptıkları faaliyetlerin yukarıda yer verilen faaliyetler kapsamına girmediği (esas iştiğal konusu menkul kıymet ya da sermaye piyasası araçlarının alım/satımı olmadığından) değerlendirildiğinde bu fonların BSMV mükellefiyeti bulunmadığı söylenebilecektir.

e. KDV açısından

3065 sayılı KDV Kanunu'nun (1/1) maddesine göre, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV'ye tabidir. Gayrimenkul yatırım fonlarının faaliyetlerine yönelik KDV

Kanunu'nda bir istisna bulunmadığından, bu fonların esas faaliyet konusu olan taşınmaz teslimi ve kiralama faaliyetleri ile diğer tüm ticari işlemleri KDV Kanunu'nun (1/1) maddesi kapsamında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

f. Yatırımcı açısından

Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca bankalar ve aracı kurumlar;

- a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alışı ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

üzerinden % 15 oranında vergi tevkifatı yapmak zorundadırlar. Ancak 30 Eylül 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yukarıda yer verilen stopaj oranı (% 15) mükellefiyet ve menkul kıymet türlerine göre belirlenmiştir.

2010/926 sayılı Karar'ın (1) numaralı alt bendi uyarınca Kanun'daki oran, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar tarafından hisse senetlerine ve hisse senedi endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere, hisse senetlerine (menkul kıymetler yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) ilişkin olarak elde edilen kazançlar için % 0 olarak uygulanmaktadır.

Karar'ın (2) numaralı alt bendi uyarınca yukarıdaki oran; Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2. maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile diğer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere, (1) numaralı alt bent dışında kalan kazançlar için % 10 olarak uygulanmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalarımıza ek olarak, gayrimenkul yatırım fonu katılma belgelerinin alım/satımının yapılabileceği ve bu fonlar tarafından kar dağıtımı yapabileceği görülmektedir. Alım satım işlemlerinin Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesi kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olduğunu düşünüyoruz. Diğer taraftan kar dağıtımının ise genel hükümler kapsamında değerlendirilmesi gerekecektir.

Bu açıklamalarımız çerçevesinde, alım satım ve katılma belgelerinin fona iadesinden elde edilen kazançlar için vergilendirmenin aşağıdaki tabloda yer aldığı şekilde yapılması gerektiğini düşünüyoruz:

Tam Mükellef Kurum	Tam Mükellef Gerçek Kişi	Dar Mükellef Kurum	Dar Mükellef Gerçek Kişi
<ul style="list-style-type: none"> - Stopaj oranı %0. - Beyan var. - Beyanname vermesi gereken kurumlar, ödenen stopajı beyanname üzerinde hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edebilirler. 	<ul style="list-style-type: none"> % 10 oranında stopaja tabi. - Stopaj nihai vergidir. - Beyan edilmez. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stopaj oranı %0. - Stopaj nihai vergidir, beyan edilmez (Ticari faaliyet kapsamında olmayan). - Ticari faaliyet kapsamında ise beyan edilir, tevkif suretiyle ödenen vergi mahsup edilebilir. 	<ul style="list-style-type: none"> - % 10 oranında stopaja tabi. - Stopaj nihai vergidir. - Beyan edilmez.

Tebliğ'in 27. maddesi uyarınca, fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde fon tarafından katılma payı sahiplerine kâr dağıtılabilir. Gayrimenkul yatırım fonlarından elde edilen kar paylarının vergilendirmesine ilişkin açıklamalarımız aşağıda yer almaktadır.

Tam Mükellef Kurum	Tam Mükellef Gerçek Kişi	Dar Mükellef Kurum	Dar Mükellef Gerçek Kişi
<ul style="list-style-type: none"> - Stopaja tabi değil. - Beyannameye dahil edilir. % 20 oranında kurumlar vergisine tabi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kâr dağıtımı yapan kurum tarafından stopaj yapılır (% 0). - Tam mükellef kurumlardan elde edilen temettü gelirinin yarısının, varsa tevkif suretiyle vergilendirilmiş diğer menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte toplam tutarının, 2017 yılı için geçerli olan 30.000 TL'lik beyan sınırını aşması halinde, temettü gelirinin yarısı yıllık beyanname ile beyan edilir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kâr dağıtımı yapan kurum tarafından stopaj yapılır (% 0). - Stopaj nihai vergidir, beyan edilmez (Ticari faaliyet kapsamında olmayan). - KVK 30. madde kapsamında fonların katılma belgelerinden elde edilen kar paylarının verilecek beyannamelelere dahil edilmesi zorunludur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kâr dağıtımı yapan kurum tarafından stopaj yapılır (% 0). - Stopaj nihai vergidir. - Beyan edilmez.

VI. Sonuç

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğ ile hukuki bir alt yapıya kavuşan gayrimenkul yatırım fonları, dünya uygulamalarına benzer şekilde gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesine, yatırımcının doğrudan gayrimenkule yatırım yapmasına olanak sağlamaları, gayrimenkullere likidite kazandırmaları, gayrimenkul yatırımlarının yatırım fonu yapısı kullanılarak nakit akışı sağlanmasına ve finanse edilmesine, öte yandan bu yatırımlardan elde edilecek gelirlerden de katılma payı sahiplerinin nemalandırılmasına imkân sağlamaları nedeniyle önemli bir sermaye piyasası enstrümanı olarak ortaya çıkmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, çeşitli vergi teşvikleri de sağlanmış olan gayrimenkul yatırım fonu uygulamasının, diğer sermaye piyasası enstrümanlarına nazaran hızlı şekilde artacağını ve gayrimenkule dayalı olup da sıkı şekilde regüle edilmiş likit bir enstrüman olması nedeniyle yatırımcılar tarafından tercih edilebileceğini söylemek yanlış olmayacaktır.



Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Gayrimenkul sektörüne yönelik yeni vergi uygulamaları

I. Giriş

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, imalat sanayinin ardından gayri safi yurtiçi hasıla ("GSYH") içinde önemli bir paya sahiptir. GSYH içindeki ağırlığı % 15 olan¹ bu iki sektörün yan sektörlerle birlikte yüzde % 30'a yaklaşan bir büyüklüğe ulaştığı tahmin edilmektedir.

2005 yılından itibaren milli gelir büyümesinden daha yüksek oranlarda büyüme göstererek milli gelir artışını domine eden inşaat sektörü, 2014 yılının son çeyreğinden itibaren ise geride kalmaya başlamıştır.²

Yaklaşık iki milyon kişinin istihdam edildiği bu sektörlerin büyümesi kamu reformlarında öncelik arz etmekte olduğundan, gerek bu yönde iletilen talepler gerekse de istatistiksel veriler son dönemde bu sektör ile ilgili yapılan vergi düzenlemelerinin nedenlerini oluşturmuştur.

Bu yazımızda, gayrimenkul sektörüne yönelik olarak son dönemde yapılan vergisel düzenlemeler; katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu harcı olmak üzere üç ana başlık altında ve her bir vergi türü için düzenlemeler eski tarihliden yeni tarihliliye doğru sıralanmış şekilde ele alınacaktır.

II. Gayrimenkul sektörüne yönelik vergisel düzenlemeler ve değişiklikler

A. Katma değer vergisi

1. 2016/9153 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları

Katma Değer Vergisi Kanunu'na ("KDVK") ekli (I) sayılı listede % 1 oranında, (II) sayılı listede ise % 8 oranında KDV'ye tabi mal ve hizmetler yer almaktadır. Bu listede yer almayan diğer mal ve hizmetler ise % 18 oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Bu göre net alanı 150 m²'den büyük konut teslimleri % 18 oranında KDV'ye tabidir.

Net alanı 150 m²'ye kadar olan konutların tesliminde ise 1 Ocak 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konutun inşaat sınıfına, büyükşehir içinde olup olmamasına veya arsa birim metrekaare vergi değerine göre farklı oran uygulamasına geçilmiştir.

Buna göre, büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın Emlak Vergisi Kanunu'nun ("EVK") 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri 1.000 TL ve üzerinde olan konutların teslimi % 18 oranında³ KDV'ye tabi bulunmaktaydı.

¹ www.tuik.gov.tr

² www.intes.org.tr

³ Yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaat projeleri için.

8 Eylül 2016 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 18 KDV oranına tabi konutların 31 Mart 2017 tarihine kadar teslimlerinde vergi oranı % 8’e indirilmiştir.

Anılan Karar kapsamında 31 Mart 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil),

- Net alanı 150 m²’den büyük konutların teslimleri ile
 - Net alanı 150 m²’ye kadar olan konutlardan, yapı ruhsat tarihi 1 Ocak 2013’ten sonra alınmış olan, büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 1.000 TL ve üzerinde olan konutların teslimi
- % 8 oranında KDV’ye tabi tutulmuştur.

3 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“2017/9759 sayılı BKK”) ile % 18 oranına tabi konut teslimlerinde indirimli KDV (% 8) uygulaması 30 Eylül 2017 tarihine kadar uzatılmıştır.

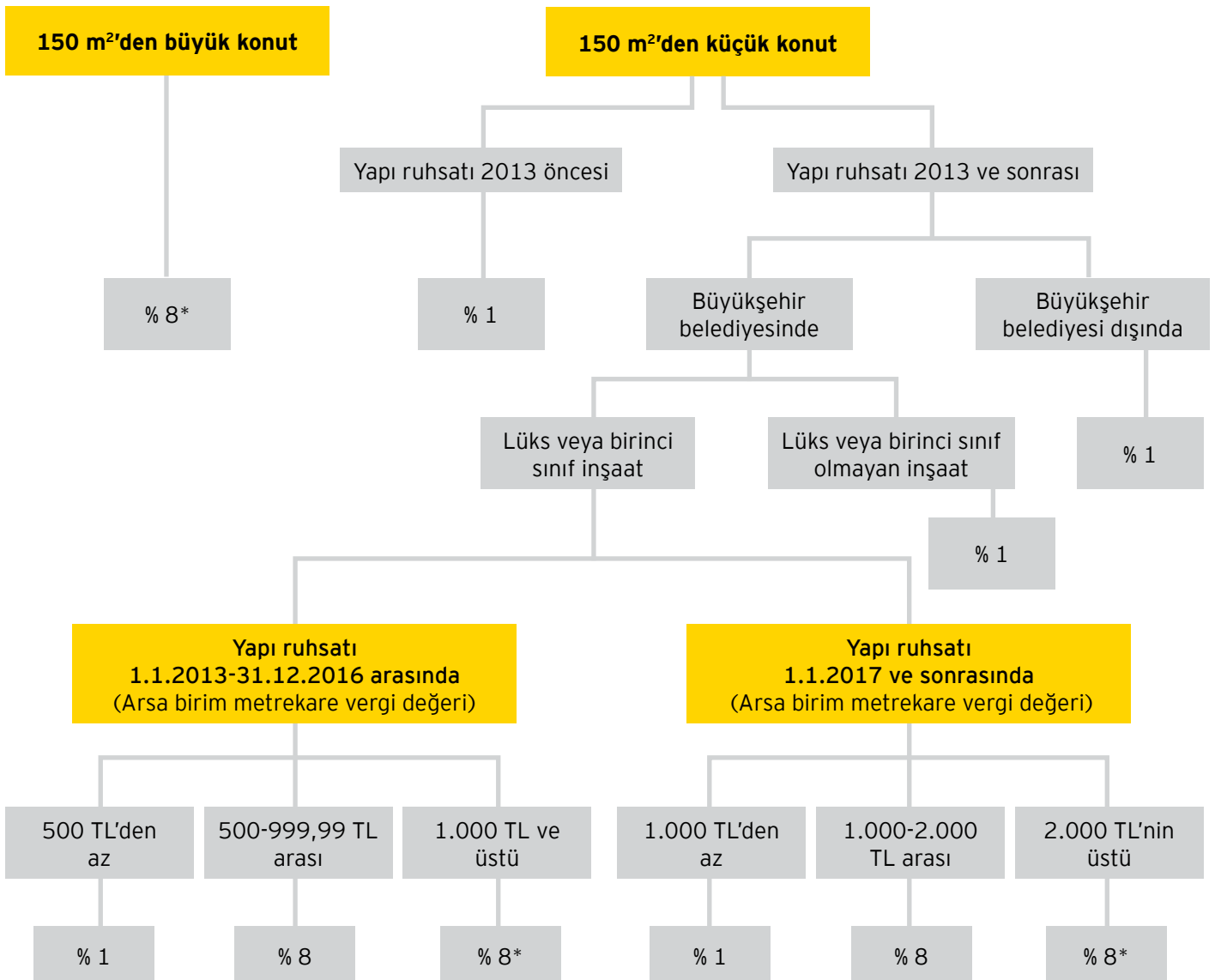
Son olarak 2017/9759 sayılı BKK ile yapı ruhsatı 1 Ocak 2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde uygulanacak olan KDV oranları değiştirilmiştir.

Anılan düzenlemeye göre, söz konusu konutlardan, büyükşehirlerde, lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan, net alanı 150 m²’ye kadar olanların, yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın birim m² değeri;

- 1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında olanların tesliminde % 8,
- 2.000 TL’nin üzerinde olanların tesliminde % 18 (30 Eylül 2017 tarihine kadar % 8)

oranında KDV hesaplanacaktır.

Bahsi geçen değişiklikler sonrası konutlarda KDV uygulaması aşağıdaki şema⁴ ile özetlenebilir:



* 1 Ekim 2017 tarihinden itibaren % 18 oranı uygulanacaktır.

⁴ M. Fatih Köprü, "Konutta KDV oranı bilmecesi", Ekonomist, 12.02.2017

2. KDV Genel Uygulama Tebliği'nde değişiklik

15 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 11 seri numaralı Genel Tebliğ ile KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "III/B-2.1.1 Uygulanacak KDV Oranı" bölümüne iki paragraf⁵ eklemek suretiyle, konut tesliminden önce teslim edilmiş faturanın düzenlenmesi halinde, faturanın düzenlendiği tarihten itibaren geçerli olan KDV oranının uygulanacağı belirtilmiştir.

Buna göre, konut teslimine ilişkin faturanın konut tesliminden önce düzenlenmesi halinde, vergiyi doğuran olayın faturanın düzenlenmesi anında meydana geleceği belirtildiğinden, konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır.

Yukarıda belirtildiği üzere, 2017/9759 sayılı BKK ile teslimi % 18 oranında KDV'ye tabi olan konutların 30 Eylül 2017 tarihine kadar teslimlerinde KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Buna göre örneğin faturası 30 Eylül 2017'den önce düzenlenen ve fakat fiili teslim tarihi 30 Eylül 2017'den sonra olan 150 metrekareden büyük bir konut tesliminde % 18 yerine % 8 oranında KDV hesaplanacaktır.

3. 6824 sayılı Kanun

8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("6824 sayılı Kanun") 7. maddesi ile KDVK'nın 13. maddesinin⁶ birinci fıkrasına (i) bendi⁷ eklemek suretiyle, 1 Nisan 2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, dar mükellefler ve gurbetçilere yapılan işyeri ve konut teslimlerine KDV istisnası getirilmiştir.

Anılan istisna, ülkeye döviz girişini artırmak ve inşaat sektörünü desteklemek amacıyla öngörülmüş olup istisnadan yararlanma şartları aşağıdaki şekildedir:

- ▶ İstisnadan;
 - Çalışma veya oturma izni olarak altı aydan fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları (Gelir Vergisi Kanunu'nun 3. maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde⁸ belirtilenler hariç olmak üzere)
 - Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler
 - Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlar yararlanabilirler.
- ▶ İstisna sadece "konut ve işyeri" olarak inşa edilen binaların tesliminde geçerlidir.
- ▶ İstisna söz konusu binaların sadece ilk tesliminde uygulanacaktır.
- ▶ Bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi gerekmektedir.
- ▶ KDV istisnasından yararlanarak Türkiye'de konut veya işyeri satın alanların bu taşınmazları en az bir yıl elde tutmaları gerekmektedir. Konut veya işyerinin bir yıldan önce elden çıkarılması halinde, zamanında tahsil edilmeyen verginin 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'a göre hesaplanacak tecil faizi ile birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi gerekmektedir.

İlaveten ilgili düzenlemede, şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde, tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcının müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir.

⁵ "3065 sayılı Kanunun (10/a) maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; (10/b) maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır. Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV'de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır."

⁶ "Araçlar, Kıymetli Maden ve Petrol Aramaları ile Ulusal Güvenlik Harcamaları ve Yatırımlarda İstisna Madde 13

Aşağıdaki teslim ve hizmetler vergiden müstesnadır..."

⁷ "(i) Konut veya işyeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanunu'nun 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya işyeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı hâlde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi hâlinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya işyerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması hâlinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanun'un 48'inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.)"

⁸ "2. Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları..."

B. Damga vergisi

1. 6728 sayılı Kanun ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

9 Ağustos 2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("6728 sayılı Kanun") 23 ila 29. maddeleriyle Damga Vergisi Kanunu'nda ("DVK") çeşitli değişiklikler yapılmış olup, anılan değişikliklerden birkaçı gayrimenkul sektörü ile ilgilidir.

6728 sayılı Kanun'un 28. maddesi ile damga vergisine tabi kâğıtların sayıldığı DVK'na ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün "A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir:

"8. Resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri (Binde 9,48)

...

10. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen:

...b) Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri (Binde 9,48)"

DVK'na ekli (1) sayılı tabloya inşaat sektörüne ilişkin yukarıda sayılan farklı sözleşme türlerinin eklenmesi ile damga vergisine tabi yeni bir kâğıt ihdas edilmemiştir. Zira (1) sayılı tabloda belli parayı ihtiva eden sözleşmelerin damga vergisine tabi olacağı hâlihazırda belirtilmiş durumdadır.

Yapılan bu düzenleme ile DVK'nun mükerrer 30. maddesinde yer alan yetki çerçevesinde Bakanlar Kuruluna, bu sözleşme çeşitleri için vergi oranını sıfıra kadar indirmek dâhil farklı oranlar tespit etme konusunda yetki verilmiştir.

Nitekim 6728 sayılı Kanun ile DVK'na ekli (1) sayılı tabloya eklenen ve yukarıda sayılan kâğıtlar için damga vergisi oranı, 03.02.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın ("2017/9759 sayılı BKK") 1. maddesi ile 0 (sıfır) olarak belirlenmiştir.

Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girdiğinden, yukarıda sayılan kâğıtlar için damga vergisi oranı 3 Şubat 2017 tarihinden itibaren 0 (sıfır) olarak uygulanacaktır.

6728 sayılı Kanun ile DVK'nda gayrimenkul sektörüne yönelik olarak yapılan başka bir değişiklik ise DVK'na ekli ve damga vergisinden istisna edilen kâğıtları gösteren (2) sayılı tablonun "IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün (21) numaralı bendindeki "gayrimenkul yatırım ortaklıklarının" ibaresinin "gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının" şeklinde değiştirilmesidir. Değişiklik sonrası bent aşağıdaki şekildedir:

"21. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri."

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında olduğu gibi, gayrimenkul yatırım fonlarının da düzenleyeceği yukarıdaki sözleşmeler 09.08.2016 tarihinden itibaren damga vergisinden istisna olacaktır.

2. 6824 sayılı Kanun ve 2017/9973 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("6824 sayılı Kanun") ile DVK'nda gayrimenkul sektörünü ilgilendiren değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre Kanun'un 5. maddesiyle damga vergisine tabi kâğıtların sayıldığı DVK'na ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün "A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasına (13) numaralı bentten sonra gelmek üzere aşağıdaki bentler eklenmiştir:

14. Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri	Binde 9,48
15. Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri	Binde 9,48
16. Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık hizmet sözleşmeleri	Binde 9,48
17. Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri	Binde 9,48

İnşaat sektörüne ilişkin farklı sözleşmelerin tek tek sayılmasının amacı, Kanun'un genel gerekçesinde de belirtildiği üzere, bu sektörde kullanılan bazı kâğıtlar bakımından damga vergisi oranlarının farklılaştırılmasına imkân sağlanmasıdır.

Nitekim Kanun'un yayımını takiben 15 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9973 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın ("2017/9973 sayılı BKK") 2. maddesi ile yukarıda bahsi geçen kâğıtlar için damga vergisi oranı 0 (sıfır) olarak belirlenmiştir.

Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girdiğinden, inşaat sektörüne ilişkin olarak düzenlenen ve yukarıda sayılan kâğıtlar için damga vergisi oranı 15 Mart 2017 tarihinden itibaren 0 (sıfır) olarak uygulanacaktır.

C. Tapu harcı

6824 sayılı Kanun'un 6. maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda ("HK"), damga vergisinde olduğu gibi inşaat sektöründe maliyetleri azaltmak amacıyla tapu harcı oranlarının farklılaştırılmasına imkân sağlanması yönünde düzenleme yapılmış ve bu doğrultuda, HK'na bağlı (4) sayılı tarifinin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendine⁹ aşağıdaki paragraf eklenmiştir:

⁹ "20. a) Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı..."

"Bakanlar Kurulu, bu bende ilişkin kanuni nispeti, gayrimenkullerin türleri, gayrimenkul sertifikası karşılığı edinimi, sınıfları, büyüklükleri, bulunduğu yer ve vergi değerleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere, bir katına kadar artırmaya, onda birine kadar indirmeye yetkilidir."

Yapılan bu düzenlemeyle, (20) numaralı fıkranın (a) bendinde yer alan gayrimenkullerin satışında uygulanan tapu harcı oranını, gayrimenkullerin türleri, sınıfları, büyüklükleri, bulunduğu yer ve vergi değerleri itibarıyla veya gayrimenkul sertifikası karşılığı edinilip edinilmediğine göre farklılaştırma konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir.

Anılan yetkiye istinaden, 2017/9973 sayılı BKK'nın 3. maddesi ile söz konusu tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendinde sayılan tapu işlemleri üzerinden binde 20 oranında alınan tapu harcı, 30 Eylül 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) konut ve işyerleri için (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dahil) binde 15 olarak yeniden belirlenmiştir.

15 Mart 2017 tarihinde yürürlüğe giren bu düzenlemede dikkat edilmesi gereken nokta, binde 15 oranının hem süre hem de gayrimenkul türleri açısından sınırlı uygulanacak olmasıdır. Nitekim, binde 15, "30 Eylül 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil)" yapılacak "konut ve işyeri" teslimlerinde uygulanacaktır.

Bu anlamda, 20 numaralı fıkranın (a) bendindeki oran sadece konut ve işyeri teslimleri için geçici olarak binde 15'e düşürülmüş olup, bunlar dışındaki diğer gayrimenkuller için binde 20 oranı geçerliliğini korumaktadır. Örneğin, arsa teslimlerinde uygulanacak tapu harcı oranı binde 20'dir.

III. Sonuç

Son yıllarda, ülkemizin ekonomik büyüme ve kalkınmasının desteklenmesi, istikrarın sağlanması ve kimi sektörlere canlılık getirmek amacıyla vergi yoğun bir şekilde araç olarak kullanılmaktadır.

Bu doğrultuda, ülkemiz ekonomisinin lokomotifi konumunda bulunan gayrimenkul ve inşaat sektörü ile ilgili de son dönemde çeşitli indirimli vergi uygulamaları ve/veya istisnalar getirilmiş; sektöre ilişkin maliyetler azaltılmak suretiyle ülkeye döviz girişinin artması ve sektörün desteklenmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda, özellikle konut ve işyeri teslimlerine ilişkin KDV oranlarında indirimler öngörülmüş, damga vergisi açısından inşaat sektörüne ilişkin sözleşme türleri kanuna ek tabloda çeşitlendirilmek suretiyle bu sözleşmelerin 0 (sıfır) oranda damga vergisine tabi olması sağlanmış ve konut ve işyeri teslimleri için de tapu harcında 30 Eylül 2017 tarihine kadar indirim yapılmıştır.

Anılan yeni vergi uygulamalarının sektöre canlılık getireceği; özellikle dar mükellefler için öngörülen istisnanın ülkemize döviz girdisini artıracığı beklenmektedir.



Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz ediniminde son gelişmeler

“Uzak memleketin toprakları üstünde kanlarını döken kahramanlar; burada dost bir vatanın toprağında. Huzur ve sükûn içinde uyuyunuz. Sizler Mehmetçiklerle yan yana, koyun koyunasınız. Uzak diyarlardan evlatlarını harbe gönderen analar; gözyaşlarınızı dindiriniz, evlatlarınız bağrımızdadır. Huzur içindedirler ve huzur içinde rahat rahat uyuyacaklardır. Bu toprakta canlarını verdikten sonra artık bizim evlatlarımız olmuşlardır.” Ulu Önder’in Çanakkale’de şehit düşmüş evlatlarımızla yan yana, koyun koyuna yatan anzaklar ve onların annelerine hitaben sarf ettiği bu sözler, Anadolu kültürümüzdeki yabancılik anlayışının ne oluşunu ortaya koyan bir özetti adeta. Ancak devletler arası hukukun bir sonucu olarak yabancılik anlayışı duygusal kavramından uzaklaşarak daha çok kelime anlamının sınırlarına çekilmek zorunda kalmıştır.

Yabancı kelimesinin sözlük anlamına bakacak olursak; Türk Dil Kurumu tarafından “Başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan (kimse), bigâne, ecnebi” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım çerçevesinde Türk tabiiyetinde olmayan bir kişinin yabancı olarak tanımlanması etimolojik olarak yanlış olmayacaktır. Kaldı ki; Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1892 Cenevre toplantısında yabancı, bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin tabiiyetini iddia hakkı olmayan kimse olarak ifade edilmiştir. Görüldüğü üzere milletler arası hukuk çerçevesinde bir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişi yabancı olarak tanımlanmaktadır.

Devletler yabancılar tarih boyunca çekinceyle bakmışlar ve vatandaşlarına tanıdıkları hak ve imkanları yabancılar tanımaktan imtina etmişler veya belli koşullara bağlayarak sınırlandırmışlardır. Sınırlamaya tabi tutulan hakların başında mülk edinme hakkının geldiğini söylemek mümkündür. Zira bu hak ülke olarak isimlendirilen etrafı sınırlarla çevrili toprak parçası ile ilgilidir. Anayasa Mahkemesi ülke kavramını bir kararında devletin aslî ve maddî unsurlarından biri olarak tanımlamış ve ülkenin, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli ettiğini ifade ederek devletin sahip olduğu kurucu unsur niteliği çerçevesinde ülkede yerleşik olan ve devletin diğer aslî-maddî unsurunu oluşturan insan topluluğunun güvenliğini ve yararını kollamak ve gözetmek durumunda olduğunu belirtmiştir.¹

Öte yandan dünya ekonomisinin hızlı gelişimi ve küreselleşmenin doğal sonucu olarak dünya vatandaşı kimliği oluşmuş, devletler yabancıların mülk edinmesi hususunda kolaylıklar sağlamaya başlamıştır. Özellikle yatırımcı çekmek isteyen ülkeler yabancıların mülk edinmesi hususunda daha bonkör davranarak küresel sermayeye bu anlamda katkıda bulunmuşlardır.

Ancak Devletler, bu mülk edinme hakkının bir yabancıya verilmesinde o yabancının tabi olduğu Devletin aynı hakları aynı koşullarda kendi vatandaşlarına tanıması esasına dayanmaktadır. Milletlerarası hukukta bu esas “Karşılılık Prensibi” olarak ifade edilmektedir.

Türkiye’nin uluslararası ekonomik alandaki ilişkilerinin hızla artmakta olmasının bazı yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin, milli menfaatler çerçevesinde taşınmaz mal edinmelerini zorunlu kılmış bu sebeple yapılan düzenlemeler ile yabancı ülkelerin ve yabancı ülke uyruğundaki gerçek veya tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal satın alabilmelerinde tarihsel süreçte belli esneklikler tanımlanmıştır.

¹ Anayasa Mahkemesi’nin 09.10.1986 tarih ve E: 1986/18, K: 1986/24 sayılı kararı (RG. 31.01.1987-19358)

18.05.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 03.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile 644 sayılı Tapu Kanunu’nun (“Tapu Kanunu”) 35 ve 36. maddelerinde düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler kapsamında Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşları için getirilen koşullar kolaylaştırılmıştır. Kanun çerçevesinde yapılan en önemli değişiklik yabancıların mülk edinimi başvurularında aranan müteakabiliyet koşulunun kaldırılması olmuştur. Böylece yabancıların vatandaş olduğu ülkede Türk vatandaşları taşınmaz edinemezse bile yabancı gerçek kişinin Türkiye’de taşınmaz edinebilmesi mümkün kılınmıştır.

1. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimi

6302 sayılı Kanun’un 1. maddesiyle Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yapılan değişiklik uyarınca, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde, Bakanlar Kurulu’nca belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz ya da sınırlı ayni hak edinmesi için aranan karşılıklılık ilkesi kaldırılmış bulunmaktadır.

Öte yandan, söz konusu maddede yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin olarak miktar sınırlaması getirilmiş ve söz konusu sınırlama yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de edinebilecekleri gayrimenkul ve sınırlı ayni hakların yüzölçümünde yapılmıştır.

Anılan düzenleme uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu alanlar için ilçe yüz ölçümünün yüzde 10’unu, ülke genelinde ise kişi başına 30 hektarı geçmeyecektir. Bakanlar Kurulu bu miktarı iki katına çıkartmaya yetkilidir.

Askeri bölgelerde taşınmaz edinimleri ise Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerinde ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliklerin iznine bağlı tutulmuştur.

Yabancı gerçek kişilere ve yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine yapısız taşınmaz edinebilme imkânı da getirilmiştir. Ancak yapısız taşınmazın satın alınması halinde, taşınmaz ile ilgili bir proje geliştirilmesi ve projenin iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığa sunulması gerekmektedir. Proje için iki yıllık süre içerisinde başvurulmadığı ya da proje gösterilen sürede bitirilemediği takdirde, Maliye Bakanlığı tarafından ilgili kişiye 1 yılı geçmeyecek bir süre verilerek taşınmazın tasfiye edilmesi istenecektir.

2. Yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinimi

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ancak özel Kanun hükümleri (4634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı hak edinebilecekleri; bu şirketler dışındaki ticaret şirketleri lehine sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceği ve taşınmaz elde edemeyecekleri düzenleme altına alınmıştır.

Taşınmaz rehini tesisinde ise bu maddedeki sınırlar uygulanmayacaktır. Yani yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ve yabancı uyruklu kişiler lehine taşınmaz rehini tesisi yapılabilecektir.

3. Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinimi

Tapu Kanunu’nun 36. maddesi uyarınca, Türkiye’de kurulu şirketin yabancı sermayeli olması halinde yabancı uyruklu gerçek kişi veya uluslararası kuruluşun Türkiye’de kurulu şirketin sermayesinin % 50 veya daha fazlasına sahip olması ya da yönetim kurulu üyelerinin çoğunu atayabilme veya görevden alma hakkına sahip olduğu hallerde; bu şirket Türkiye’de kurulmuş olsa dahi ancak ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

Aynı hüküm uyarınca, bu şekilde Türkiye’de kurulmuş, sermayesinin % 50 ve daha fazlasının yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişi elinde olan veya yönetim kurulu üyelerinin atama veya görevden alma hakkına sahip olunan şirketin, yine Türkiye’de kurulmuş olan bir başka şirketin nihai ortaklık oranının % 50 veya daha fazlasına sahip olması halinde de aynı koşullar geçerli olacaktır.

Nihai ortaklık oranının % 50 veya daha fazla olması ise yabancı yatırımcıların taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisselerini doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucu % 50 veya daha fazlasına ulaşması durumunda ortaya çıkabilir. Bu şirketler de ancak esas sözleşmelerinde belirttikleri faaliyetleri gerçekleştirmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak elde edebileceklerdir.

18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu (“2565 sayılı Kanun”) hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanun’un 28’inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Bununla birlikte taşınmaz rehini tesisinde, taşınmaz rehininin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Valilikler, mezkur madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımını tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izler. Şayet incelenen tapu kayıtları neticesinde ilgili taşınmazın madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı

tespit edilirse, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

4. Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimindeki usul ve esaslar

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğüne çıkarılan Genelge uyarınca Ticaret Sicil Müdürlüklerince yabancı sermayeli şirketler nezdinde başvuru üzerine inceleme gerçekleştirilecek olup ilgili şirketlerde yabancı yatırımcıların şirketteki ortaklık oranlarının % 50 ve üzeri olup olmadığı veya şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme ve görevden alabilme yetkisinin bulunup bulunmadığının tespiti yapılacak ve inceleme sonucu başvuru şirket adına Kanun'un 36. maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirket olup olmadığına ilişkin ibareyi içeren bir yetki belgesi düzenleyecektir.

Buna bağlı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimleri" ne ilişkin yayımlanmış olduğu 1734 sayılı Genelge'sinde ilgili yetki belgesine göre tapu ve kadastro işlemlerinin yapılması gerektiği belirtilmektedir. Başvurucu şirketin Kanun'un 36. maddesi kapsamında yer alan şirketlerden olduğuna ilişkin yapılan tespit ile şirketin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilmeleri açısından Ekonomi Bakanlığının yayımlanmış olduğu "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" ("Yönetmelik") uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

Yönetmelik ile Tapu Kanunu'nun 36. maddesi kapsamında yer alan şirketlerin ve bu şirketlerin Türkiye'deki iştiraklerinin, Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemiştir.

Buna göre Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen bu şirketler, Yönetmelik'te yer alan bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvururlar.

Valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip 3 iş günü içinde, taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, 15 gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır. Valilik, başvuruyu müteakip 3 iş günü içinde taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını 15 gün içinde bildirmesini, il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

Şayet taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, söz konusu

bildirimi müteakip üç iş günü içinde diğer başvuru belgelerinin birer suretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, 30 gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Eğer taşınmazın özel güvenlik bölgesinde yer aldığı bildirimi yapılırsa taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı Valilik bünyesinde oluşturulan bir komisyon tarafından 5 gün içinde değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde ise tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından yabancı sermayeli şirket ile tapu sicil müdürlüğüne 3 iş günü içinde yazılı bilgi verilir. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren 6 ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

5. Sonuç

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinebilmeleri, Türk yabancılar hukuku alanında en çok tartışılan, kanun koyucunun düzenlemesine ve Anayasa Mahkemesi'nin kararları doğrultusunda şekil alan bir hakkın konusu olarak karşımıza gelmektedir.

Tarihsel süreç içinde çok sayıda değişikliğe uğramış olan bu konu, en son 6302 sayılı Kanun'la son derece kapsamlı değişikliklere uğrayarak son haline gelmiştir.

Her ne kadar hakkın edinimi açısından bir kolaylık olarak 6302 sayılı Kanun ile yabancıların taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesi kaldırılmış ve bunun yerine ülke menfaatinin gerektirdiği durumlarda hangi ülke vatandaşlarına mülk satışının yapılabileceğinin belirlenmesi yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmişse de uygulamada çeşitli zorluklarla karşılaşılması gözlemlenmektedir.

Özellikle serbest ekonomi ilkesi gereği Türkiye'de mukim yabancı sermayeli finansal kiralama şirketlerinin yerli sermayeli finansal kiralama şirketleri ile rekabetinde önemli bir hak kaybı yaşandığı ileri sürülmektedir. Yukarıda bahsetmiş olduğumuz usul ve esaslar çerçevesinde finansal kiralama maksadıyla yabancı sermayeli finansal kiralama şirketleri tarafından edinmek istenen taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı haklara ilişkin yapılan başvuru süreçlerinin neticelenmesinin uzun bir süre almasının, bu şirketlerinin sektörde rekabet etme olasılığını zorlaştırdığı ifade edilmektedir.

Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Toplu yapılarda yönetim planı değişikliği

Sürekli gelişen kentleşme anlayışına bağlı olarak değişen sosyal ve ekonomik koşullar karşısında 23.06.1965 tarihinde kabul edilerek 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe giren ve kural olarak belli bir parsel üzerinde yapılmış birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı düşünülerek hazırlanmış olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu artan ihtiyaçları karşılayamaz hale gelmiştir.

Bu kapsamda anılan Kanun'a öncelikle 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile aynı parsel üzerinde ortak yer ve tesislere sahip birden çok bloğun bulunması durumunda, bu çoklu yapılarda uygulanacak özel düzenlemelerin yapıldığı Ek 3'üncü madde eklenmiştir.

Ancak zamanla bu düzenleme de ihtiyaçları karşılayamayınca, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile bu ek madde yürürlükten kaldırılmış ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na "Dokuzuncu Bölüm" adı altında, dokuz maddeden oluşan "Toplu Yapılara İlişkin Hükümler" eklemiştir. Bu yeni düzenlemeye paralel olarak Kanun'un bütününde de ilgili hükümlerde toplu konutlara ilişkin değişiklikler yapılmış ve Kanun bugün itibarıyla yürürlükte olan haline gelmiştir.

Bu yazımızda; toplu yapılara ilişkin bu düzenlemeler arasında yer alan, toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi konusu ele alınacaktır.

I. Toplu yapılarda yönetim planı

A. Toplu yapı kavramı

Nüfus artışı ve şehirleşme anlayışındaki değişim birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan ve birden fazla blokta oluşan site şeklindeki toplu yapılanmaları ortaya çıkarmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen "Toplu Yapılara İlişkin Hükümler" ile toplu yapı kavramı ilk kez Kanun'a girmiş ve Kanun'un 66'ncı maddesinde, "bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı" olarak tanımlanmıştır.

Kanun'un anılan maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca ise; toplu yapı kapsamındaki imar parselleri arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler hariç olmak üzere birden çok imar parseli üzerinde kurulan toplu yapılarda bu parsellerin bitişik veya komşu olmaları zorunludur.

Kanun'da toplu yapılara ilişkin değişiklikle bağlantılı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik 16.08.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin (i) bendinde de Kanun'dakine benzer bir tanımlamayla toplu yapının "bir veya uygulama imar planında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı" ifade ettiği düzenlenmiştir.

Her iki tanımdan da anlaşıldığı üzere kural olarak bir ya da birden çok imar parseli üzerinde kurulan, tek bir yönetim planına göre yapılmış olan ve birbiriyle bağlantılı birden çok yapı söz konusu olması durumunda toplu yapıdan bahsedilebilecektir.

B. Yönetim planı kavramı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetim planı" başlıklı 28'inci maddesinde, yönetim planının genel tanımı yapılmış ve yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme olarak tanımlanmıştır.

Kanundaki toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin altında yer alan 70'inci maddede ise toplu yapılarda yönetim planının, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayacak şekilde tek olarak düzenleneceği ve bu yönetim planının toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda anılan Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin (I) bendinde de bir yönetim planı tanımı yapılmış ve toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim planını ifade ettiği düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeler doğrultusunda ilgili yapının kurallarını, yönetimini, kullanım koşullarını, giderlerini-gelirlerini, kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerini düzenleyen ve tüm kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlayan yönetim planının, ilgili yapı ya da toplu yapının anayasası hükmünde olduğu söylenebilecektir.

Bunlara ek olarak yönetim planının, kat mülkiyeti kütüğünün "Beyanlar" hanesinde gösterilerek ilgili Tapu Müdürlüğüne kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanması gerekmektedir.

II. Toplu yapılarda yönetim planı değişikliği

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetim planı ve değiştirilmesi" başlıklı 70'inci maddesi gereğince toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Burada dikkat edilmesi gereken husus şudur; kanun koyucunun toplu yapılarda yönetim planının değiştirilebilmesi için "topluları temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısı" ifadesinden anlaşılması gereken, toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölümler sayıdır. Dolayısıyla kural olarak toplu yapılarda yönetim planı değişikliği için Kanun'da toplu yapı dışındaki yapılar için öngörülen oran ile aynı oran öngörülmüştür.

Zira toplu yapılarda yönetime ilişkin Kanun'da; blok yapıların her birinin yönetimi için "blok kat malikleri kurulu", bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin yönetimine ilişkin "kat malikleri kurulu", bir adada birden çok parsel yer alması halinde adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler ve o adada bulunan bağımsız bölümlerin yönetimi için "ada kat malikleri kurulu" ve toplu yapı kapsamındaki tüm ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan "topluları kat malikleri kurulu" olmak üzere birden çok kurul sayılmıştır.

Bu kapsamda örneğin toplu yapı içerisindeki bir bloktaki bir sorun ile ilgili olarak toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin toplanması gerekmeyecek ve bu soruna ilişkin "blok kat malikleri kurulu" toplanarak karar alabilecektir.

Ancak konu yönetim planı değişikliği olduğunda, yukarıda da bahsedildiği üzere toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan bir tek yönetim planı söz konusu olduğundan, toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan "topluları kat malikleri kurulu" toplanıyor olacak ve değişikliğe ilişkin tüm bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu aranacaktır.

Toplu yapılarda yönetim planı değişikliğinde dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da, Kanun'a 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kanun ile eklenen geçici 2'nci madde gereğince Kanun'un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun yeterli görülmüş olmasıdır.

Burada yürürlük tarihinden anlaşılması gereken Kanun'a toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin eklendiği tarihtir. Bir başka deyişle 5711 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 28.01.2007'den önce kurulan toplu yapılarda, mevcut yönetim planlarını toplu yapıya ait tek bir yönetim planına uyarlamak amacıyla yapılacak yönetim planı değişikliklerinde, toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin salt çoğunluğu yeterli olacaktır.

Yönetim planında sonradan yapılan tüm değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün "Beyanlar" hanesinde gösterilmeli ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak Tapu Müdürlüğüne kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanmalıdır.

Son olarak; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan ya da Kanun'a toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin eklenmesinden önce kurulmakla birlikte Kanun hükümlerine uygun hale getirilen toplu yapılarda, Kanun'un uygulanmasından doğacak her türlü uyumsuzluğun çözümünde görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacaktır.

Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Gayrimenkul sektöründe kitle fonlaması

I. Giriş

Kitle fonlaması ("Crowdfunding"), girişimcilerin veya proje sahiplerinin girişimlerini veya projelerini hayata geçirebilmeleri için online platformlar aracılığıyla ulaşılan kitlelerden para toplamak suretiyle finansman sağlamasına imkan tanıyan bir finansman yaratma yöntemidir.

Söz konusu yöntem, dünya çapında yaşanan ekonomik kriz sonrasında, küçük ölçekli girişimcilerin veya proje sahiplerinin banka gibi kurumsal finansman araçlarına erişimde yaşadıkları zorluk karşısında ortaya çıkmıştır.

Nitekim, son dönemde bir çok girişimci projeleri için banka gibi finansal yardım araçlarını kullanmak yerine teknolojik yeniliklerden faydalanarak online platform aracılığıyla çok sayıda kişiden proje için ihtiyaç duydukları tutarı sağlama yoluna gitmiştir.

Ülkemiz nezdinde çeşitli kitle fonlama platformları bulunmakta ise de, bunlar genellikle sosyal sorumluluk projeleri ekseninde yapılmaktadır. Ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacak bu yeni yatırım trendini düzenleyici bir altyapının olmaması, bu yatırım yönteminin taraflarına, sorumlulukları ve haklarına ilişkin yasayla çerçeve çizilmemesi dolayısıyla istenen gelişme hızı yakalanamamıştır.

Bu kapsamda, 2015 yılında T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından konuya ilişkin bir çalışma raporu hazırlanmış, daha sonra Sermaye Piyasası Kurumu tarafından 26.12.2016 tarihinde Meclise sunulan "Sermaye Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile kitle fonlamasına ilişkin başlıca düzenlemelere yer verilmiştir.

Tasarının yasalaşması ile birlikte SPK tarafından yetkilendirilecek kitle fonlaması platformlarının işlettikleri internet siteleri vasıtasıyla girişimcinin kitleye, kitlenin girişimciye erişimini kolaylaştıracak düzenli ve şeffaf bir yatırım ortamının sağlanması öngörülmektedir.

Bu yazımızda, her sektöre yenilik getirecek ve sektör hacmini daha da arttıracak kitle fonlamasının gayrimenkul sektörü alanında uygulamasını ve etkilerini değerlendireceğiz.

II. Kitle fonlaması modelleri

Kitle fonlaması modellerini üç ana başlık altında inceleyebiliriz.

- ▶ Bağış bazlı kitle fonlaması modeli: Bu modelde, projelere fon sağlayanlar bir getiri talep etmemektedir. Ülkemizde de kurulmuş birkaç platform üzerinden bağış bazlı kitle fonlaması modeli uygulanmaktadır.
- ▶ Ödül bazlı kitle fonlaması modeli: Bu modelde, projesi için fon toplayan gerçek kişi veya tüzel kişi ihtiyacı olduğu fon tutarına ulaşması halinde, önceden kararlaştırılmış bir ödülü fon sağlayıcısına vermeyi taahhüt etmektedir.
- ▶ Yatırım bazlı kitle fonlaması modeli: Bu model de iki alt başlığa ayrılmaktadır.
 - ▶ Hisse bazlı kitle fonlaması: Bu modelde yatırımcılar fon desteğini hisse senedi veya kar payı ödemesi karşılığında yapmaktadırlar.

- Kredi/borçlanma bazlı hisse fonlaması: Bu modelde yatırımcılardan fon desteği borç niteliğinde toplanmakta ve belirlenen dönem sonunda faiziyle birlikte borç tutarı geri ödenmektedir. Bir başka ifadeyle, yatırımcı girişimciye kredi sağlamak ve belirli bir süre sonunda anapara ve faiz elde etmektedir.

III. Gayrimenkul sektöründe kitle fonlaması

Günümüzde gayrimenkul alanında yatırım planlandığında projelerin maliyetlerinin yüksekliği ve finansman temininde karşılaşılan zorluklar neticesinde genellikle iki ya da üç gerçek ve/veya tüzel kişi tarafından ortak yatırım işine girildiği, hatta bazen finansman temininde yaşanan sıkıntı dolayısıyla yatırım projelerinin rafa kaldırıldığı görülmektedir.

Bu kapsamda, Amerika ve Avrupa'da uzun senelerden beri iş dünyası tarafından erken aşama girişim şirketlerine yeni bir kaynak sağlayan, halktan kaynak toplamak suretiyle işletmelerin sermayeye erişimini, potansiyel yatırımcıların teknolojiye yararlanarak birden fazla yatırıma değerlendirmelerine imkân veren kitle fonlaması yöntemi gayrimenkul sektöründe de etkili bir şekilde kullanılmaktadır.

Gayrimenkul kitle fonlamasının yurt dışı uygulamaları dikkate alındığında, yatırımcılar yatırdıkları fon karşılığında gayrimenkul/gayrimenkul yatırım projesinde hisse sahibi olmakta ve hisseleri oranında hem kira hem de gayrimenkulün satımı halinde değer artışı gelirinere sahip oldukları anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda, gayrimenkul kitle fonlamasının genel olarak hisse bazlı kitle fonlaması şeklinde uygulandığı görülmektedir. Modelin işleyişi ise genel olarak aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. Girişimci veya proje sahibi gayrimenkul yatırım projesini veya gayrimenkülü, kitle fonlamasına aracılık eden ve elektronik ortamda hizmet veren kitle platformu nezdinde yatırımcılara sunmak üzere platforma başvuru yapacaktır.
2. Kitle fonlaması platformu yatırımcı ile girişimci arasında bir aracı konumunda olduğundan, gayrimenkul yatırım projesine/gayrimenkule ilişkin yapılan başvuruyu inceleyerek uygunluğuna kanaat getirilen proje/gayrimenkul yayımlanarak yatırımcılara sunulacaktır. Yatırımcının gayrimenkul/projeyi ve proje sahibini daha iyi anlayabilmesi ve bu kapsamda fon sağlayabilmesi için proje sahibi ve gayrimenkul/gayrimenkul yatırım projesi hakkında gerekli stratejik bilgileri yatırımcılarla paylaşmaları gerekecektir.
3. Yatırımcılar, genellikle profesyonel bir geçmişi olmayan halkın içinden sıradan insanlar olup kitle platformlarında yer alan projeleri/gayrimenkulleri inceleyerek ekonomik olarak kendilerine yarar getireceğini düşündükleri projelere/gayrimenkullere küçük miktarlarda para yatırmaktadır.
4. Gayrimenkul projesi/gayrimenkul için gerekli fonun tamamı kitleden toplanana kadar, para havuz hesabına aktarılır ve gerekli fonun tamamı sağlandıktan sonra gayrimenkul satın alımı gerçekleştirilir veya belli bir bedel kesilerek proje sahibine ödeme yapılır. Hedeflenen fon miktarına ulaşılamaması halinde ise söz konusu bedelin doğrudan yatırımcılara iade edilip edilmeyeceğinin de ayrıca tespit edilmesi gerekmektedir.

5. Yatırımcılar yatırdıkları fon karşılığında sahip oldukları pay oranında hissedar olmakta ve hisseleri oranında hem kira gelirlerine hem de yatırım süresi sonunda gayrimenkul değer artışına ortak olarak getiri sağlayabilmektedirler.

IV. Türkiye'de gayrimenkul kitle fonlaması

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 552. maddesinde "Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bir şirket kurmak veya şirketin sermayesini arttırmak amacıyla yahut vaadiyle halka her türlü yoldan çağrıda bulunarak para toplamak yasaktır." düzenlemesine yer verilmektedir.

Kitle fonlaması esas olarak bir projenin veya erken aşama girişim şirketinin ihtiyaç duyduğu fonu sağlamak amacıyla kitle fonlama platformlar aracılığıyla halktan çağrı ile para toplanması yöntemidir. Bu kapsamda, TTK'nın 552. maddesi dikkate alındığında, halka her türlü yoldan çağrıda bulunarak para toplamak yasak olduğundan, şu an için ülkemizde hisse veya borçlanma yoluyla kitle fonlaması modelinin uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bu nedenle ülkemizde kurulan kitle fonlama platformları genellikle başış/ödül bazlı kitle fonlaması modeli şeklinde faaliyet göstermektedir.

Ancak, ülkemizde hisse/borçlanma modelini uygulamak isteyen girişimci/proje sahiplerinin sayısının hızla artması ve bu modelin uygulanması ile birlikte ülke ekonomisine olumlu katkılar sağlayacağı dikkate alınarak yasal altyapının oluşturulması amacıyla çalışmalara başlanılmış, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından 26.12.2016 tarihinde Meclise sunulan "Sermaye Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile kitle fonlamasına ilişkin başlıca düzenlemelere yer verilmiştir.

Tasarı ile kitle fonlamasına ilişkin getirilen düzenlemeler incelendiğinde, kitle fonlaması modellerine, sistemin genel işleyişine veya fonlama taraflarına ilişkin herhangi bir düzenleme getirilmediği, salt kitle fonlaması ile kitle fonlamasına aracılık edecek kitle fonlama platformlarına ilişkin tanımlamaya yer verildiği görülmektedir.

Bu kapsamda, Tasarı'nın bu haliyle gayrimenkul sektöründe kitle fonlaması yönteminin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda henüz bir netlik bulunmamaktadır.

V. Gayrimenkul kitle fonlamasının avantaj ve dezavantajları nedir?

Kitle fonlaması modelinin getirdiği avantajlara bakmak gerekirse; yatırımcılar için portföylerini teknolojik yeniliklerden yararlanarak çok daha kısa sürede ve daha fazla bilgi ile genişleten bir sistem olduğu söylenebilecektir. Nitekim, online sistem üzerinden birden fazla potansiyeli olan yatırım fırsatlarını inceleyip değerlendirebilecek, yine online şekilde bu yatırımlara ilişkin detay bilgilere ulaşabileceklerdir.

Bunun yanında, banka kredisi ve yüksek faiz ödemesi gibi maliyetlerden ötürü tek başına satın alınamayan yüksek getiri potansiyeline gayrimenkullere kitle ile birlikte yatırım yaparak düşük maliyetlerle ortak olunmaktadır.

Girişimci/proje sahipleri açısından; projelerinin gerçekleştirilmesi için ihtiyaç duydukları finansmanı online sistem üzerinden çok daha geniş alanlara yayarak daha kolay temin edebileceklerdir. Bunun yanında projelerini halka sunarak test edebilme, geliştirebilme ve hatta başka projeler yaratabilme imkânına da sahip olmaktadır.

Modelin dezavantajları ise; yatırımcılar erken aşama finansmana ihtiyaç duyan girişimci/proje sahiplerine fon aktarımında buldukları için söz konusu girişimlerin başarılı bir şekilde gerçekleşmemesi, girişimcinin iflas etmesi halinde yatırım başarısızlıkla sonuçlanabilecektir. Bunun yanı sıra, sahte platformların oluşturulması veya sahte firmalar için fon toplanması halinde de dolandırıcılıkla karşılaşabileceklerdir. Bunun haricinde kitle fonlaması sistemi kendi içerisinde kara para aklama riskini de barındırmaktadır.

Girişimci/proje sahipleri açısından; kitle fonlaması sonrasında gerçek hissedarların sayısı potansiyel olarak binlerce olabilir. Bu kişilerin büyük bir kısmının da profesyonel olmayan yatırımcı olacağı dikkate alındığında, bu kişileri yönetmek, onlarla ilişki kurmak, kontrolü sağlamak zor olabilecektir.

Bunun yanında, gayrimenkul/yatırım projelerinin halka arzında yatırımcıyı ikna edebilmek adına, çeşitli bilgilerin platforma konulmasının yararlarından bahsetmiştik. Sunulan bilgi ne kadar iyi anlatılırsa yatırımcının o projeye ilişkin ilgisi daha da artabilecekse de bu bilgilere rakipler tarafından erişilebileceği için fikri hakların korunması noktasında girişimci aleyhine sorunlar ortaya çıkabilecektir.

VI. Sonuç

Uzun senelerden beri Amerika ve Avrupa'da sosyal yardım amaçlı projelerin yanı sıra yasal düzenlemelerin yapılması ve sağlam bir altyapının oluşturulmasını takiben finansal nitelikteki hisse ve borçlanma bazlı kitle fonlama modelleri de uygulanmaktadır.

Ülkemizde ise hâlihazırda yasal mevzuatın ve altyapının yetersiz kaldığı ve hatta TTK nezdinde kitle fonlaması yönteminin imkânsızlaştığı görülmektedir.

Yurt dışında kullanılan her sektörde pazar hacmini genişleten, ülke ekonomisine katkıda bulunan bu finansman yönteminin ne şekilde, hangi sektörlerde hangi koşullarla uygulanacağı, yatırımcının niteliği vb. konularda şeffaf, organize bir altyapının oluşturulması gerekmektedir.

Tasarı'ya baktığımızda ise fon yönetimine ilişkin genel tanımlama yoluna gidildiği, konu hakkında detaylı bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir. Nitekim gayrimenkul yatırımları açısından Tasarı incelendiğinde, bu sektörde kitle fonlaması yönteminin uygulanıp uygulanamayacağına ilişkin bir açıklık bulunmamaktadır.

Bu nedenle, kitle fonlamasının Türk mevzuatında uygulanabilir hale getirebilmesi için Tasarı'nın daha net ve geniş kapsamlı bir şekilde yasalaşması ve hemen ardından ikincil mevzuatların çıkarılması gerekmektedir. Söz konusu mevzuat hükümleri dâhilinde kitle fonlamasının Türkiye sınırları dâhilinde hangi sektörlerde uygulanabileceği, proje bazlı mı olacağı, salt yeni kurulan şirketlerin mi bu yöntemden faydalanabileceği gibi çeşitli sorulara cevap verilmesi gerekmektedir.



Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde adi ortaklık uygulamaları

I. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri

A. Niteliği

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi (bundan sonra "Sözleşme" olarak anılacaktır); arsa nitelikli gayrimenkulü olan kişinin, arsa üzerinde bina inşa edilmesi karşılığında, arsasının belirli paylarının mülkiyetini, arsa sahibi ve müteahhidin karşılıklı anlaşmalarına göre, binanın belirlenen bağımsız bölümlerinin teslim edilmesi karşılığında, müteahhide devretmeyi taahhüt etmesiyle gerçekleşen ve tarafları birbirine karşı yükümlü ve borçlu kılan bir sözleşme türüdür.

B. Geçerlilik şartları

Sözleşme, taşınmaz mülkiyetinin devrini gerektirdiğinden mutlaka resmi şekilde yapılması, buna yönelik olarak noter huzurunda düzenleme şeklinde akdedilmesi gerekmektedir. Bu şekilde yapılmayan sözleşmeler hukuken geçersizdir. Ne var ki, taraflar geçersiz sözleşmenin ifası aşamasında birbirlerinin mal varlıklarına artı değer kazandırmışsa bunlar sebepsiz zenginleşmeye neden olacağından karşılıklı olarak istenebilir.¹

Bu çerçevede, Yargıtay bazı koşullarla adiyen yapılan sözleşmeleri de geçerli saymaktadır. Yargıtay'ın bu konudaki görüşüne göre sözleşme adiyen yapılmış olsa dahi, şayet taraflar sözleşme şartlarına uyup, kendi üzerlerine düşen edimleri yerine getirerek eseri tamamlamış iseler, artık sözleşme hükümlerine uyulması gerekir. Bu aşamada onun geçersiz olduğunu savunmak objektif iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz ve hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir.²

Sözleşme mülkiyetin naklini gerektirdiği için, sözleşmeden kaynaklanacak uyuşmazlıkların da mahkeme yoluyla çözümlenmesi gerekecektir. Bu bakımdan uyuşmazlık halinde hakeme veya arabulucuya başvurulmasını öngören düzenlemeler geçersizdir.

C. Taraflar

1. Taşınmaz maliki

Sözleşmede, birbirlerine karşılıklı yükümlülüklerin bulunduğu, taşınmaz maliki ve yüklenici olmak üzere iki taraf vardır.

Taşınmaz maliki, sahibi olduğu taşınmazını üzerinde mutabık kalınan esaslar dâhilinde inşaat yapılmak üzere yükleniciye teslim eden taraftır. Genel olarak taşınmaz maliki, taşınmazını yüklenici olan diğer tarafa, inşaat yapılmaya uygun bir şekilde teslim etme ve inşaat süresince sözleşme uyarınca kendisine düşen yükümlülüklerini yerine getirme borcu altındadır.

¹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2003/2775 E. 6201 K.

² Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 1990/1971 E. 5299 K.

Taşınmaz malikleri gerçek ve tüzel kişi olabileceği gibi paylı ve elbirliği mülkiyet şeklinde birden ziyade malik de olabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun "Elbirliği Mülkiyeti" başlıklı 701. maddesinde;

"Kanun veya Kanun'da öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyettir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır."

yönündeki hüküm uyarınca, ortakların, elbirliği mülkiyetinde herhangi bir işlem yapabilmesi için birlikte hareket etmesi gerekmekte olup, ortaklardan hiçbiri diğerinin onayı olmadan mülkiyetin tamamı veya bir kısmı üzerinde tasarruf yetkisine sahip değildir.

Türk Medeni Kanunu'nun "Paylı Mülkiyet" başlıklı 688. maddesinde yer alan;

"Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczedilebilir."

yönündeki hükme göre, birden çok kimsenin maddi olarak bölünmüş olmayan şeyin tamamına belli paylarla malik olması durumunda paylı mülkiyet söz konusudur.

2. Yüklenici

Yüklenici, taşınmaz malikine karşı inşaatın yapımını üstlenen bir veya birkaç gerçek ve/veya tüzel kişidir. Yüklenici, kendisine belli miktarlarda bağımsız bölüm verilmesi karşılığında, kararlaştırılan süre içerisinde arsa üzerinde sözleşmede ve tasdikli projede belirtilen vasıflarda inşaatı sonlandırma yükümlülüğü altındadır.

Sözleşmelerde birden fazla yüklenici varsa asıl olan, taşınmaz malikine karşı yüklenicilerin birlikte sorumlu olmasıdır. Yüklenici inşaatın yapımında, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, yapım işinin özelliği sebebiyle başka yüklenicilerle de çalışabilecektir. Bu durumda da taşınmaz malikine karşı sorumluluk yükü, taşınmaz maliki ile sözleşmeyi imzalayan yükleniciye aittir.³

II. Adi ortaklık ve tüzel kişiliği

Yeni Kanun da eski Kanun gibi adi ortaklığa ilişkin hükümlere bir tanımla başlamayı tercih etmiştir. TBK. m. 620'deki tanıma göre;

"Adi ortaklık sözleşmesi, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir".

Bu tanımda görüldüğü gibi, adi ortaklığın bir sözleşme olduğu, kişilerin bir araya gelmesi, katılım payı olarak emek yahut mal konulabilmesi, ortak amaç unsurları vurgulanmaktadır. Fakat "müşterek amaç için ortak çaba" unsuru açıkça düzenlenmemiştir. Buna rağmen ortak çabanın da unsurlardan biri olarak kabulüne devam edilmelidir.⁴

Kural olarak adi ortaklığın yönetimi, bütün ortaklar tarafından yapılmalıdır. Ne var ki, bu durum uygulamada güçlükler yaratabileceğinden, yönetim yetkisinin ortaklardan veya dışarıdan bir veya birkaç kişiye devri kararlaştırılabilecektir. Yönetimin bir ortağa veya dışarıdan birine sözlü ya da yazılı olarak devredilmesinin işin doğası gereği anlaşılabilir nitelikte olması yeterlidir.

Adi ortaklıkta sorumluluk müteselsil olarak ortaklar arasında paylaşılmalıdır, nitekim Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin kararında, "... *Adi ortaklığın kendisine ait bir tüzel kişiliği olmadığından davada taraf olma ehliyeti de yoktur. Başka bir ifade ile adi ortaklığın dava ve taraf ehliyeti olmadığı gibi, ona karşı da bir dava açılmaz. Bu nedenle adi ortaklığa açılacak davalar adi ortaklığın kendisine karşı değil dava konusunun paradan başka bir şey olması halinde ortaklığı oluşturan ortakların tamamına, dava konusunun para olması halinde ise ortaklar arasında müteselsil sorumluluk esaslı geçerli olduğundan ortakların bir veya birkaçı aleyhine yöneltilmelidir.*"⁵ şeklinde ifade edilmiştir.

Kaldı ki, adi ortaklığın sözleşmeye taraf olması ve sözleşme hükümleri uyarınca kendisine tapu çıkarılması durumunda tapuda adi ortaklık olarak tescil yapılmamaktadır. Bu durumda adi ortaklığın ortaklarının adları tapu kütüğüne yazılarak pay oranları gösterilmeden elbirliği ile mülkiyet şeklinde kayıt yapılmaktadır. Bunun yanında tapuda elbirliği ile mülkiyet halini oluşturan sebebin, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 28. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, "*Elbirliği mülkiyette elbirliğini doğuran neden, malik adlarının ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir.*" hükmü uyarınca tapu kütüğünde belirtilmesi gerekmektedir.

Elbirliği ile mülkiyette ortakların ancak birbirlerine paylarını temlik edebilmesi mümkün olup üçüncü bir kişiye satış söz konusu değildir. Ortakların talebi üzerine adi ortaklığa düşen payın paylı mülkiyet olarak tescili de mümkün olmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 857/3 hükmünde yer alan "Elbirliği mülkiyetine tabi taşınmaz, ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir." hükmü nedeniyle, elbirliği mülkiyetine konu taşınmazdaki henüz oranları belirlenmemiş payların kendi başına rehnedilmesi mümkün değildir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 33. maddesinin 4. fıkrasında, "*Elbirliği mülkiyeti, paylı mülkiyete çevrilmeden herhangi bir ortağın payı rehnedilmez.*" ifadesi yer almaktadır.

A. Unsurları

Adi ortaklığın unsurları arasında kişi, sözleşme, katılım payı, amaç, Affecito Societatis (müşterek gayeye ulaşmak için birlikte çalışmak unsuru) şeklinde belirtilebilir.

³ Av. Osman Oy, Av. Tahsin Emre Haşal, *Kat Karşılıklı İnşaat Sözleşmeleri*, Beta Yayıncılık, Eylül 2014 s. 29

⁴ Yrd. Doç. Dr. Zekeriya Kürşat, "*Yeni Borçlar Kanunu'muzda adi ortaklık hükümlerinin değerlendirilmesi*" 2013, s.2

⁵ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2002/6836 E. 2002/6852 K.

Kişi unsuru: Adi ortaklık bir kişi birliği olmakla birlikte, temel unsuru kişidir. Kanun'un lafzından da anlaşıldığı üzere, adi ortaklık ilişkisinin kurulabilmesi için, iki veya daha fazla gerçek veya tüzel kişinin bir araya gelmesi gerekmektedir.

Sözleşme unsuru: Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesinde adi ortaklık tanımlanırken, "şirket bir akittir ki" denilmektedir. Görüldüğü gibi, kanun koyucu öncelikle adi şirket ilişkisinin akdi bir ilişki olduğunu kabul etmiştir. Adi ortaklık; bir yönüyle borç sözleşmesi olmasının yanı sıra, bir yönüyle de ortak bir gayenin yerine getirilmesini amaçlayan sosyal bir birliktir.

Bu açıklamalar ışığında taraflar arasındaki ilişki gözden geçirildiğinde, bu ilişkinin sözleşmeye dayalı olduğu tartışmasızdır. Taraflar arasındaki sözleşme "Satış ve Hasılat Paylaşımlı Konut Yapım Sözleşmesi" olarak adlandırılmıştır. Sözleşmenin taraflar arasında farklı şekilde isimlendirilmesi sonucu değiştirmez. Önemli olan sözleşmede düzenlenen hükümler dikkate alınarak, kanun hükümleri doğrultusunda sözleşmenin ne şekilde vasıf alabileceği hususudur.

Katılım payı unsuru: Eski Borçlar Kanunu madde 521/1'de değiştirildiği gibi, adi şirket ortaklarının katılım payı olarak amaçladıkları ortak gayeye erişebilmek amacıyla herhangi bir mal ya da emek koyması zorunludur.

Örnek bir olayda, arsa sahipleri ile A Konut A.Ş. arasında düzenlenen "Düzenleme şeklinde satış ve hasılat paylaşımı konut sözleşmesine" göre davalı arsa sahipleri Kaş mevkiindeki 100 dönüm arsayı, A Konut A.Ş.'ye teslim edecek buna karşın adı geçen şirket ise projeye uygun olarak inşaatı gerçekleştirecektir. Arsa sahiplerinin bahsi geçen arsayı teslim ederek adi şirket ilişkisine aynı sermaye koyduğu sözleşmenin diğer yanı olan şirketin ise yapım tanıtım ve satış işlerini üstlenerek emek ve nakdi sermaye getirdiği ifade edilmelidir.

Amaç unsuru: Amaç bir adi şirketin en önemli unsurlarından biridir. Adi ortaklığın hangi amaçla kurulması gerektiği konusunda kanunda bir kısıtlamada bulunulmamıştır.

Yine örnek bir olayda, arsa sahipleri sermayeleri arsayı ortaya koyarak diğer davalı şirket ile inşaat yapım işine girmiş ve elde edilen kazancı paylaşmayı hedeflemiştir. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre, konut yapım projesinden elde edilen kazancın % 23'ü arsa sahiplerine, % 77'si A Konut A.Ş.'ye ait olacaktır. Dolayısıyla taraflar arasındaki sözleşmenin kazanç paylaşımı amacını taşıdığı açıktır.

Affecito unsuru: Bir hukuki ilişkiyi adi ortaklık olarak kabul edebilmek için, tarafların kişisel bağımsız menfaatlerinin üstünde, ortak bir gayeyi gerçekleştirmek amacıyla bir araya gelmiş bulunmaları yetmez; tarafların ayrıca ortak amacı birlikte takibi ve onun gerçekleşmesi için gerekli faaliyetlerde aktif olarak katılmayı da borçlanmış bulunmaları şarttır. Sonuçta her ortak ortaklık amacının gerçekleşmesine faydalı olmalı ve buna erişmek için gerekli faaliyetlere katılmalıdır. Borçlar Kanunu madde 520/1'de "... müşterek bir gayeye erişmek amacıyla için birleşme ..." şeklinde ifade edilen bu unsura, doktrinde -affecito societatis- denilmektedir.⁶

⁶ Av. Erhan Günay, *Arsa Payı Devri Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar Rehberi*, Ocak 2015, s.56

Uygulamada adi ortaklıkların yukarıda belirtilmiş olan tüm unsurları taşıdığı takdirde amaçlarını gerçekleştirdikleri aksi takdirde belirli bir amaç için kurulmuş olan adi ortaklığın amacını gerçekleştirmeden tasfiyeyle sonuçlandığı da bilinmektedir.

III. Sonuç

Günümüzde adi ortaklık daha çok ortak girişim projelerinde kullanılmakla birlikte taraflara bir projenin belirli bir kısmını ve/veya bağımsız bir bölümünü üstlenerek belirli bir işi tamamlama imkânı verirken, birlikte bir ticaret şirketi oluşturmanın külfetinden de kurtarmaktadır. Ancak adi ortaklıkta, ortakların şahsi sorumlulukların bulunması, tercih edilmemesi sonucunu doğurabilmektedir.

Ne var ki, uygulamada yabancı ortaklı şirketlerin Türkiye'de kurulu olan şirketler ile adi ortaklıklar kurdukları ve bu sayede inşaat projelerini tamamladıkları da bilinmektedir. Bu anlamda, sözleşmelerde dikkat edilmesi gereken hususlardan biri de, sözleşmelerin hazırlanması ve imzalanması aşamalarında hukuki bir çerçevede değerlendirilerek, hem ileride ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların en aza indirgenmesi hem de tarafların yükümlülüklerinden sözleşmenin imzalanması aşamasında bilgi sahibi olması açısından önem arz etmektedir.



Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul satın almalarına yönelik teşvikler

Gayrimenkul sektörü; turizm, inşaat, konut imalatı ve buna bağlı alt sektörleri ihtiva etmek suretiyle istihdam yaratan ve kendi ekonomik çevresi ile diğer pek çok sektörü de etkileyen bir yapıya sahiptir. Bu niteliği nedeniyle de ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul sektörü makro ve mikro ekonomik şartlarda meydana gelen değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biridir. Bu nedenle duyarlılığı ve eğilimleri anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait ekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir.

Son yıllarda hızlı bir değişimin yaşandığı Türk ekonomisinde, sektör giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimserken düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte, yabancıların ilgisi ve katılımı da genişlemektedir.

Nitekim 2016 yılı verilerine bakıldığında, Türkiye’ye yönelen net doğrudan yatırım tutarı 6.065 milyon TL iken, bunun 3.846 milyon TL’lik kısmının gayrimenkul yatırımlarından oluştuğu görülmektedir.

Dolayısıyla, Türk ekonomisinin hızlı, istikrarlı ve öngörülebilir bir gelişme yaşaması adına gayrimenkul sektörünün yabancı yatırımcı açısından daha da cazip hale getirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Bu anlayış doğrultusunda, son dönemde yapılan yasal düzenlemeler ile yabancılara sağlanan çeşitli teşvikler aracılığı ile sektörün hareket kazanması ve daha çok yabancı yatırımcı çekilmesi yönünde bir gayret olduğu görülmektedir.

Bu kapsamda bu yazımızda; yabancıların Türkiye’de gayrimenkul satın almalarına yönelik sağlanan teşvikler, 12.12.2016 tarih ve 2016/9601 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile getirilen “vatandaşlık edinimi” düzenlemesi ile 08.03.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6824 sayılı Kanun kapsamında öngörülen “KDV istisnası” olmak üzere iki ana başlık altında ele alınacaktır.

I. Vatandaşlık edinimi

Vatandaşlık kavramının esas dayanağı, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın “Türk Vatandaşlığı” başlıklı 66. maddesinde yer almaktadır.

Anılan Anayasa hükmü uyarınca, Türk Devleti’ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk olarak tanımlanmakta ve ana prensip olarak “doğum ile kazanılan Türk vatandaşlığı” ilkesi kabul edilmektedir.

Söz konusu Anayasa hükmü ile ayrıca vatandaşlığın kanunun gösterdiği şartlar ile kazanılacağı belirtilmektedir. Bu noktada, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu (“5901 sayılı Kanun”) hükümlerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Anılan Kanun kapsamında, Türk vatandaşlığının iki halde kazanılabileceği belirtilmiş ve bu haller “doğum” ve “sonradan kazanma” olarak sayılmıştır.

5901 sayılı Kanun'un "Sonradan Kazanılan Vatandaşlık" başlıklı 9. maddesinde bu tip vatandaşlık kazanımının; yetkili makam kararı, evlat edinme ve ya seçme hakkının kullanımı olabileceği belirtilmiştir.

12.10.2010 tarih ve 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") ile yürürlüğe konulan "Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te ("Yönetmelik") ise sonradan vatandaşlık ediniminin şartları detaylı olarak düzenlenmektedir.

İşte yabancılara gayrimenkul ediniminde sağlanan teşvikler kapsamında ilk olarak 12.12.2016 tarih ve 2016/9601 sayılı BKK ile anılan Yönetmelik'te önemli değişiklikler yapılmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 12.01.2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, aşağıdaki hallerde yabancıların Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Türk vatandaşlığını istisnai olarak kazanabileceği düzenleme altına alınmıştır:

- En az 2.000.000 Amerikan Doları tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Ekonomi Bakanlığınca tespit edilenler,
- En az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilenler,
- En az 100 kişilik istihdam oluşturduğu Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca tespit edilenler,
- En az 3.000.000 Amerikan Doları tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye'de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilenler,
- En az 3.000.000 Amerikan Doları tutarında Devlet borçlanma araçlarını üç yıl tutmak şartıyla satın aldığı Hazine Müsteşarlığınca tespit edilenler.

BKK'da yer alan söz konusu parasal sınırların belirlenmesinde, tespit tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın efektif satış kuru esas alınmaktadır.

Anılan düzenleme, yabancı yatırımcı çekmede önemli bir adım olarak değerlendirilebilecektir. Zira bu düzenlemeler ile "vatandaşlık" verilmesi sonucu yabancıların daha çok konut alması, daha çok banka hesabı açması, daha çok yatırım yapması beklenmekte ve ülkemize daha çok döviz getirilmesi hedeflenmektedir.

II. KDV İstisnası

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun ("KDV Kanunu") genel düzenlemeleri uyarınca, gayrimenkul işlemlerinin KDV'ye tabi olup olmadığının tespitinde, gayrimenkul alım, satım ve kiralama işlemlerinin "ticari faaliyet" kapsamında yapıldığı yapılmadığı hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, yabancı gerçek kişi ve kurumlar Türkiye'de bir şirket kurup yahut Türkiye'de kurulu bir şirkete ortak olup, gayrimenkul de bu şirket adına alınırsa ve gayrimenkul alım satımı ile kiralama işlemleri bu şirket üzerinden yapılırsa, bu organizasyon "ticari faaliyet" kapsamında kabul edilecek ve yapılan işlemler KDV'ye tabi olacaktır.

Yabancı kurumların da, Türkiye'de sahip oldukları gayrimenkulleri satış veya kiraya verme işlemleri de ticari nitelikte kabul edilmektedir. Bu nedenle, yabancı şirketlerin Türkiye'de sahip oldukları gayrimenkulleri sattıkları yahut kiraya verdikleri kişi veya kurumlar, bu işlemlerden doğan KDV'yi sorumlu sıfatıyla beyan edip ödemek zorundadırlar.

Yabancı bir gerçek kişi veya şirketin Türkiye'de gayrimenkul satın alması esnasında KDV ödeyip ödemeyeceği ise öncelikle satın alma işlemlerinin, satıcının ticari faaliyeti kapsamında olup olmamasına bağlıdır.

Satıcının ticari faaliyeti kapsamındaki bir konut veya işyeri tesliminde alıcı konumundaki yabancılar KDV ödemek zorundadır. Eğer satıcının bu işlemi, bir KDV istisna hükmü kapsamında yapılmakta ise alıcı konumundaki yabancılar KDV ödemekten kurtulur. Ayrıca yabancıların gayrimenkul alımı, satıcının ticari faaliyeti mahiyetinde değil de, şahsi nitelikte bir satış işlemi ise bu işlem KDV'nin konusuna girmediğinden alıcı KDV ödemek zorunda kalmamış olur.

Alıcı konumundaki yabancı gerçek kişinin veya bir yabancı şirketin, Türkiye'de KDV mükellefiyeti gerektirecek tarzda ticari faaliyeti olmadığı ve dolayısıyla KDV mükellefiyeti tesis edilmediği sürece, gayrimenkul alımında ödemek zorunda kaldığı KDV'yi indirim yoluyla giderme hakkı yoktur.

Yabancıların gayrimenkul ediniminde KDV mükellefiyetine ilişkin yukarıda özetlenen temel prensiplere, 08.03.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("6824 sayılı Kanun") 7. maddesiyle bir istisna getirilmiştir.

Anılan Kanun ile KDV Kanunu'nun 13. maddesine 01.04.2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yeni bir bent eklenerek, dar mükellefler ve gurbetçilere yapılan işyeri ve konut teslimlerine KDV istisnası getirilmiştir.

Buna göre söz konusu istisnadan yararlanma şartları aşağıdaki gibidir:

- İstisna sadece konut ve işyeri olarak inşa edilen binaların tesliminde geçerlidir.
- İstisna, çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ile Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan bina teslimlerinde geçerlidir.
- İstisna söz konusu binaların sadece ilk tesliminde uygulanacaktır.
- Bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi şarttır.

İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanun'un 48. maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.

Anılan düzenlemede öngörülen istisna her ne kadar hem yabancı gerçek kişilere hem de kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan yabancı tüzel kişilere yönelik görünse de, konunun ayrıca yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin esaslı düzenlemeleri içeren 2644 sayılı Tapu Kanunu ("Tapu Kanunu") hükümleri açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Zira Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki düzenlemeye göre; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.

Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmesine izin veren özel kanunlar ise aşağıdaki şekildedir:

- 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu,
- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu,
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu.

Anılan düzenleme kapsamında bir değerlendirme yapıldığında tüzel kişilik sahibi yabancı ticari kurumların Türkiye'de taşınmaz sahibi olabilmelerinin, gerçek kişilerde olduğu gibi serbest olmadığı ve sadece yukarıda belirtilen yasalar çerçevesinde mülk edinebildikleri anlaşılmaktadır.

Hâlbuki KDV Kanunu'na 6824 sayılı Kanun ile eklenen düzenlemede "*kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri*" ifadesi bulunmasına rağmen, yabancı tüzel kişilerin meskûn mahallerde, şehir merkezlerinde, konut ya da iş yeri satın almaları söz konusu değildir.

Bu kapsamda, KDV Kanunu'nda yapılan değişikliklerle yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine tanınan istisna uygulaması sadece özel bölgelerde ve ilk kez edinilecek taşınmazlar için geçerli olacaktır.

Dolayısıyla, 6824 sayılı Kanun ile KDV Kanunu'nun 13. maddesinde yapılan düzenlenin esas itibarıyla gerçek kişilerin, şehir merkezlerinde veya benzeri meskûn mahallerdeki konut ve işyeri alımlarına getirilen istisnayı düzenlediği anlaşılmaktadır.

III. Sonuç

İçerdiği istihdam gücü ve diğer sektörlere olan etkileri dikkate alındığında, gayrimenkul sektörünün Türk ekonomisi içerisinde önemini artırarak koruduğu söylenebilir.

Bu kapsamda, sektörde canlılığın kazandırılması, ülkeye döviz girişimini artırılması ve yabancı yatırımcının çekilmesi amaçları ile Kanun koyucu tarafından Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te yapılan değişiklik ve yabancıların gayrimenkul edinimine 6824 sayılı Kanun ile getirilen KDV istisnası ile iki esaslı teşvik düzenlenmiştir.

Söz konusu teşviklerden vatandaşlık ediniminin küresel ekonomik hareketlilikteki yavaşlama ile dünyanın ve ülkemizin içerisinde bulunduğu siyasi konjonktür de dikkate alındığında, ne kadar ciddi bir kitle çekip çekmeyeceği konusunun halihazırda netlik kazanmadığı söylenebilecektir.

6824 sayılı Kanun ile getirilen KDV istisnasının ise özünde Tapu Kanunu'nda öngörülen düzenlemeler dikkate alınmaksızın kaleme alındığı söylenebilir. Zira KDV Kanunu'nda yapılan değişikliklerle yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine tanınan istisna uygulaması sadece özel bölgelerde ve ilk kez edinilecek taşınmazlar için geçerli olacaktır.

Dolayısıyla anılan istisna özünde sadece yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimine yönelik olup işbu durumun sektördeki hareketliliği ne düzeyde artırabileceği tartışmaya açık bulunmaktadır.



Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Gayrimenkule dayalı yeni bir sermaye piyasası yatırım ve finansman aracı: "Gayrimenkul sertifikası"

I. Giriş

Ülkemizdeki gayrimenkul yatırımları ve konut ihtiyacındaki artış, yeni düzenlemelere ve sermaye piyasası araçlarına olan gereksinimi artırmıştır. Bu çerçevede, gayrimenkul projelerinde alternatif bir finansman kaynağı ve yatırım aracı olarak "gayrimenkul sertifikaları", ilk defa Sermaye Piyasası düzenlemeleri ile hüküm altına alınmış; yapılan son değişiklikler ile hayata geçirilmesi ve uygulamada yaygınlaştırılması hedeflenmiştir.

Gayrimenkul sertifikalarının, halka arz edilmek suretiyle veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilmesi mümkün olup; her iki durumda da Borsa İstanbul A.Ş.'de ("Borsa") işlem görmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Sermaye piyasası aracı olan gayrimenkul sertifikalarında öngörülen modelin, ihraççı ve yatırımcılar yanında ekonomik ve sosyal açıdan toplum için de faydaları mevcuttur.

Bu yazımızda; gayrimenkul sertifikası modeli, yasal düzenlemeler ekseninde uygulamada söz konusu modele ilişkin karşılaşılabilecek engeller ile modelin geliştirilebilmesi için yürütülen çalışmalar değerlendirilecektir.

II. Gayrimenkul sertifikasına ilişkin yasal mevzuat

Gayrimenkul sertifikaları, sermaye piyasasının gelişimini teminen oluşturulan; gayrimenkul projelerinde alternatif bir finansman kaynağı ve yatırım aracı olarak hayata geçirilen bir sermaye piyasası aracıdır.

Söz konusu sermaye piyasası aracına ilişkin olarak Sermaye Piyasası mevzuatında detaylı düzenlemeye yer verilmiş; buna paralel olarak Borsa'da işlem görmesi zorunlu olan bu araca istinaden Borsa mevzuatında düzenleme yapılmış ve araca bağlı modelin uygulamasının yaygınlaştırılması temelinde vergisel birtakım kolaylıklar tanınmıştır.

A. Gayrimenkul sertifikasına ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri

Gayrimenkul sertifikasına ilişkin ilk düzenlemeye, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") Mülga Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III, No: 19)'nde yer verilmiştir.

Sonrasında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("Kanun") 30.12.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle birlikte; söz konusu Kanun hükümleri ve gerekçesi çerçevesinde sermaye piyasasının gelişmesini teminen oluşturulan bir sermaye piyasası aracı olan gayrimenkul sertifikasında yeni düzenlemeye gidilerek eski Tebliğ (Seri: III, No: 19) yürürlükten kaldırılmıştır¹.

Bu kapsamda, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) ile gayrimenkul sertifikalarının niteliklerinin belirlenmesi ve anılan sermaye piyasası aracının ihracında uyulması gereken esasların düzenlenmesi amacıyla konuya istinaden detaylı düzenlemelere yer verilmiştir.

¹ 20.07.1995 tarih ve 22349 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III, No: 19), 05.07.2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Tebliğ'de gayrimenkul sertifikası, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracı olarak tanımlanmıştır.

Gayrimenkul sertifikası ihracında, Tebliğ ekinde yer verilen belgeler ile birlikte Kurula başvurularak onay alınması gerekmektedir.

Bu esnada, hazırlanması gereken belgeler ve takip edilmesi gereken süreç, yatırımcılara Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılması gereken özel durum açıklamaları, Kurul'a ödenecek olan ücret ve gayrimenkul sertifikası ile ihraca ilişkin genel esaslar Tebliğ'de detaylıca düzenlenmiştir.

Tebliğ hükümleri incelendiğinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ"), İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda, söz konusu kurumlara kolaylık sağlandığı ve yazımızda ele alınan sermaye piyasası aracının ihracında bazı şartların aranmadığı görülmektedir.

Örneğin; ihraççıların, sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar için Kurulun belirlediği finansal tablo ve raporlamaya ilişkin düzenlemelerine göre hazırlanmış ve bağımsız denetime tabi tutulmuş son yıllık finansal tablolara göre özkaynaklar toplamının ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinden yüksek olması aranırken; söz konusu şart TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda aranmamaktadır.

Tebliğ'de ayrıca, gayrimenkul sertifikalarının halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yatırımcılara satış suretiyle ihraç edilebileceği düzenleme altına alınmıştır. Bunun yanında, her iki ihraç alternatifinde de gayrimenkul sertifikalarının Borsa nezdinde işlem görmesi zorunlu hale getirilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatında, genel olarak gayrimenkul sertifikası ve bu araca ilişkin oluşturulan modelde uygulamayı zorlaştırıcı bir anlayışla hareket edildiği ve uygulamacıları teşvik edici kolaylıkların sağlanmadığı söylenebilecektir.

B. Gayrimenkul sertifikasına ilişkin borsa düzenlemeleri

Yukarıda verildiği üzere, gerek halka arz gerekse de halka arz edilmeksizin satış suretiyle ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarının Borsa'da işlem görmesi zorunludur.

Bu suretle, inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin sermaye piyasasından elde edilecek kaynaklar ile finanse edilmeleri sağlanarak; organize konut ve işyeri üretiminin hızlandırılması ve bu çerçevede tasarruflarını sermaye piyasasında değerlendirmek isteyen yatırımcılara alternatif bir yatırım aracının sunulması hedeflenmiştir .

İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının Borsa'da işlem görmesi ve ihraççıların Kurula yapılacak onay başvurusunun yanı sıra eş zamanlı olarak bu amaçla Borsa'ya başvurmaları zorunludur.

Sermaye Piyasası mevzuatına paralel olarak Borsa düzenlemelerinde de gayrimenkul sertifikalarına yer verilmiş ve

bu sermaye piyasası aracının hangi pazarda işlem göreceği ve işlem esasları, "Gayrimenkul Sertifikalarının Borsa İstanbul Pay Piyasasında İşlem Görme Esasları"nda açıklanmıştır.

Borsa Pay Piyasası Yönergesi'nin "İşlem Görecek Sermaye Piyasası Araçları" başlıklı 11. maddesi uyarınca;

"Yönetim Kurulunca işlem görmesi kararlaştırılan paylar, yeni pay alma hakları, borsa yatırım fonu katılma payları, ilgili Kurul tebliğinde düzenlenen sertifikalar, varantlar ve uygun görülen diğer sermaye piyasası araçları Pay Piyasasında işlem görebilir.

Payların ve diğer sermaye piyasası araçlarının işlem görecekları pazar, platform veya sistem bilgisi ve diğer bilgiler işlem başlamadan önce KAP'ta ilan edilir."

Bu doğrultuda, Borsa'da işlem görmesi uygun görülen gayrimenkul sertifikalarının Pay Piyasası bünyesinde Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürün Pazarında işlem göreceği belirtilmiştir.

Kot içi pazar niteliğindeki Kurumsal Ürünler Pazarı'nda, menkul kıymet yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve girişim sermayesi yatırım ortaklıkları payları ile borsa yatırım fonları katılma belgeleri, aracı kuruluş varantları ve sertifikalar işlem görmektedir.

C. Gayrimenkul sertifikasına ilişkin vergisel düzenlemeler

Sermaye piyasasının gelişimini teminen ve gayrimenkul projelerinde alternatif finansman kaynağı amacıyla oluşturulan gayrimenkul sertifikası modelinde, bir sermaye piyasası aracı olan gayrimenkul sertifikası ilgili mevzuat dahilinde tanınan vergisel kolaylıklardan ve istisnadan yararlanmaktadır.

Vergi mevzuatımızda, söz konusu sermaye piyasası aracına istinaden yer verilen düzenlemelere ise yazımızda özetle değinilecektir.

1. Gelir Vergisi Kanunu'nda yer alan düzenleme

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67. maddesinde, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracından elde edilen kazancın kazancı elde edene bağlı olarak vergilendirilmesine ilişkin detaylı düzenlemeye yer verilmiştir.

Bununla birlikte, gayrimenkul sertifikasına karşılık gelen bağımsız bölüm/bölümlerin satılması ve elde edilen tutarın gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları sertifika oranında dağıtılması veya sertifika sahibince, gayrimenkulün veya bağımsız bölümün/bölümlerin elde çıkarılmasının vergisel sonuçları ayrıca değerlendirilmelidir.

2. Katma Değer Vergisi Kanunu'nda yer alan düzenleme

Sermaye piyasası araçlarının teslimi, KDV yönünden incelendiğinde; 3065 sayılı KDV Kanunu'nda söz konusu teslimde istisna tanındığı görülmektedir.

Nitekim Kanun'un "Diğer İstisnalar" başlıklı 17/4-g maddesinde; Türkiye'de kurulu borsalarda işlem gören sermaye piyasası araçlarının tesliminin KDV'den istisna olduğu düzenleme altına alınmıştır.

² <http://www.borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/gayrimenkul-sertifikalari>

3. Harçlar Kanunu'nda yer alan düzenleme

6824 sayılı Kanun³ ile Damga Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre, Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin I-Tapu işlemleri başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendine aşağıdaki paragraf eklenmiştir;

"Bakanlar Kurulu, bu bende ilişkin kanuni nispeti, gayrimenkullerin türleri, gayrimenkul sertifikası karşılığı edinimi, sınıfları, büyüklükleri, bulunduğu yer ve vergi değerleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere, bir katına kadar artırmaya, onda birine kadar indirmeye yetkilidir."

Söz konusu düzenleme ile Bakanlar Kuruluna, maddede yer alan gayrimenkullerin satışında uygulanan tapu harcı oranını, gayrimenkullerin türleri, sınıfları, büyüklükleri, bulunduğu yer ve vergi değerleri itibarıyla veya gayrimenkul sertifikası karşılığı edinilip/edinilmediğine göre farklılaştırma konusunda yetki verilmiştir.

Tapu harcı oranlarına ilişkin olarak ise henüz bir değişiklik yapılmamıştır.

III. Gayrimenkul sertifikası modeli ve uygulaması

Yer verilen mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikasına dayalı modelin oluşturulması, modelin olumlu ve olumsuz yönleri ile uygulamasının yaygınlaştırılması için yürütülen çalışmalar bu bölümde açıklanacaktır.

A. Gayrimenkul sertifikası modelinin oluşturulması ve işleyişi

Gayrimenkul sertifikası, esasen inşa edilecek veya edilmekte olan bir projenin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen ve Borsa'da işlem gören sermaye piyasası aracıdır.

Gayrimenkul sertifikasına dayanan modelde, öncelikle proje içerisinde gayrimenkul sertifikası ihraç edilecek olan bölüm/ bölümler belirlenmekte; sertifikalar halka arz edilmek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilip fon toplanmakta ve fon yetkili kurum nezdinde bloke olarak tutulmaktadır. Aynı zamanda, söz konusu sertifikalar, Borsa'da da işlem görmeye başlamaktadırlar.

Ayrıca, gayrimenkul sertifikası modelinin, kentsel dönüşüm ve gayrimenkul yatırımı ile projeleri olmak üzere farklı projelerde alternatif olarak kullanılabilmesi mümkündür. Toplu konut projesi bunlara örnek olarak gösterilebilecektir.

Tebliğ'de, asli edim ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına mülkiyetin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesi asli edim olarak tanımlanmıştır.

Tali edim ise tali edim ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul

sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılmasını ifade etmektedir.

Bu çerçevede, projeye ilişkin satışlar ve meydana gelen gelişmeler, mevzuatta öngörüldüğü şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformundaki özel durum açıklamaları ile yatırımcılara duyurulmaktadır. Yatırımcılar ise Borsa nezdindeki alım emirleriyle ek sertifika olarak gayrimenkulün mülkiyetini elde edebilmektedirler.

Bunun yanında, yeterli sertifikası olmayan veya bağımsız bölümün mülkiyetini edinmek istemeyen yatırımcıların sertifikası karşılığı, söz konusu bağımsız bölümün/bölümlerin satılması yoluyla ödenmekte olup bu tali edimin yerine getirilmesidir.

Söz konusu modelde gayrimenkul sertifikaları, ihraççı tarafından asli veya tali edimin yerine getirilmesi ve cezai şartın ödenmesini gerektiren hallerde cezai şartın da ödenmesi suretiyle itfa edilir. Projenin gerçekleşmemesi sebebiyle edimlerin yerine getirilememesi durumunda ise gayrimenkul sertifikalarının itfa bedeli ve oluşabilecek cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edilmesi esastır.

İhraççı tarafından öngörülmesi halinde gayrimenkul sertifikaları, talep eden yatırımcılardan proje bitiş tarihinden önce, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde ihraççının belirleyeceği tutar veya borsada oluşan fiyat üzerinden, piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınabilir.

B. Modelin olumlu ve olumsuz yönleri

Gayrimenkul sertifikası modelinin, gerek yatırımcılar gerekse de ihraççılar bakımından birçok avantajı bulunduğu gibi, riskleri de barındırdığı açıktır.

Modelin, yatırımcılar ve ihraççılar bakımından faydaları aşağıdaki şekilde sıralanabilecektir⁴.

İhraççılar açısından;

- ▶ Gayrimenkul projelerine finansman sağlanmasında alternatif kaynak olması,
- ▶ Sertifikaların Borsa'da işlem görmesinin, şeffaflık, güvenilirlik gibi birçok avantaj sağlaması,
- ▶ Geniş müşteri kitlelerine ulaşmada imkân tanınması ve reklam, tanıtım ve markalaşma açısından katkı sağlanması,
- ▶ Gayrimenkul satışında esneklik ve kolaylık getiren yeni bir pazarlama stratejisi olması.

Yatırımcılar açısından;

- ▶ Tasarruf sahipleri için alternatif yatırım aracı olması ve gayrimenkul projelerine katılım imkânı sağlaması,
- ▶ Gayrimenkul sahibi olmaya imkân tanınması,
- ▶ Gayrimenkul projelerinin değer artışından getiri elde etme imkânı sağlarken satın alma gücünü koruması,
- ▶ Sertifikanın, Borsa'da işlem görmesi nedeniyle kolaylıkla nakde dönüştürülebilmesi,

³ 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 08.03.2017 tarih ve 30001 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁴ Köroğlu, Abdulkadir, "Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Gazi İktisat ve İşletme Dergisi, 2016, s. 38-39.

- ▶ Güvenilir, şeffaf ve serbest piyasa ortamında işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- ▶ Vergi avantajı sağlayan bir yatırım aracı olması.

Ayrıca, ülkemizdeki konut sorunun çözümüne katkı sağlaması; gayrimenkul ve konut finansmanında kaynak olması; gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve gayrimenkul sektörünün büyümesine yardımcı olması ile sermaye piyasasının gelişiminde rol oynaması ve kentsel dönüşümde alternatif olması dikkate alındığında; gayrimenkul sertifikası modelinin ekonomik ve sosyal faydalarının da olduğu görülmektedir.

Öte yandan, modelin gayrimenkul değerinin düşmesi veya beklenenden az getiri elde edilmesi, asli edimde tercih edilen gayrimenkulün alınmaması gibi pek çok riski de barındırdığı açıktır.

C. Uluslararası alanda modelin uygulaması

Gayrimenkul sertifikası düzenlemelerine ve söz konusu sermaye piyasası aracının temel oluşturduğu modele, başka ülke uygulamalarında da rastlanılmaktadır.

Bu durum, söz konusu sermaye piyasası aracının günümüzde yaygınlaşmakta olan ve pek çok avantajı bulunan bir yatırım aracı olduğunu göstermektedir.

Örnek mukabilinden olmak üzere; Belçika'da, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, finanse edilmesi ve iyileştirilmesi amaçları çerçevesinde bir yatırım mekanizması olarak gayrimenkul sertifikaları öngörülmüştür.

D. Uygulamada modelin geliştirilmesi için yürütülen çalışmalar

Gayrimenkul sertifikası modeline ilişkin Tebliğ'de getirilen düzenleme ve başvuru koşul ile şartlarının, uygulamada sektörel bazda teşvik edici olmadığı değerlendirilmektedir.

Keza, önemli bir yatırım ve finansman aracı olan gayrimenkul sertifikalarına ilişkin Sermaye Piyasası düzenlemelerinin yürürlüğünden bu yana uygulamasının yaygınlaştırılmaması da bunun göstergesidir.

Bu anlamda, Sermaye Piyasası mevzuatında ve buna paralel olarak Borsa'da yatırımcı ve ihraççıları teşvik edici düzenlemelerin getirilmesi ve söz konusu modelin uygulamasının yasal zeminde yaygınlaştırılmaya çalışılması faydalı olacaktır.

Konuya istinaden, gayrimenkul sertifikası modelinin hayata geçirilmesi yönünde gerekli düzenlemelerin yapılacağı, Başbakanlık tarafından 64. Hükümet 2016 Yılı Eylem Planı dahilinde ifade edilerek; kentsel dönüşüm alanlarında hakların devredilmesine imkan sağlayacak şekilde gayrimenkul sertifikası modeli geliştirileceği duyurulmuştur⁵.

Gayrimenkul sertifikasının teşvik edilerek söz konusu sermaye piyasası aracına dayalı modelin geliştirilmesine yönelik çalışmaların yürütülmesi, gayrimenkul dayalı yatırımların artırılarak ülke ekonomisine katkıda bulunulması ve projelerde alternatif finansman kaynağı sağlanması açısından önem arz etmektedir.

IV. Sonuç

Yazımızda incelenen gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul projeleri ve yatırımlarında alternatif finansman kaynağı ve yatırım aracı olarak mevzuatımızda düzenlenen bir sermaye piyasası aracıdır.

Söz konusu sermaye piyasası aracının, Borsa'da işlem görmesi zorunlu olmakla birlikte; halka arz edilmek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilmesi mümkündür.

Gayrimenkul sertifikasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası ve Borsa mevzuatında detayı düzenlemelere yer verilerek ihraççı ve yatırımcıların takip etmesi gereken süreç ve uyulması gereken esaslar hüküm altına alınmış; vergi mevzuatında söz konusu sermaye piyasası aracına birtakım vergisel kolaylık ve istisnalar tanınmıştır.

Gayrimenkul sertifikasına dayalı model, gerek ihraççı gerekse de yatırımcıya pek çok avantaj sağladığı gibi gayrimenkul projelerinde alternatif finansman kaynağı olması, gayrimenkul sektörü ile sermaye piyasasının gelişiminin sağlanmasında rol oynaması ve ülke ekonomisine katkıda bulunması açısından bu modelin toplum için ekonomik ve sosyal faydaları da mevcuttur.

Bununla birlikte, Sermaye Piyasası düzenlemesi ve Kurul uygulaması dikkate alındığında; günümüzde anılan modelin pratikte uygulanmadığı görülmektedir.

Bu hususlar dikkate alındığında; gayrimenkul dayalı önemli bir yatırım aracı olan ve pek çok getirisi olan gayrimenkul sertifikaların temel alındığı yer verilen modeli teşvik edici düzenlemelerin getirilebileceği ve hâlihazırda uygulanması tercih edilmeyen modelin uygulamasının desteklenerek yaygınlaştırılabileceği değerlendirilmektedir.

Kaynakça

<http://www.borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/gayrimenkul-sertifikalari>

Köroğlu, Abdulkadir, "Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Gazi İktisat ve İşletme Dergisi, 2016, s. 38-39.

Vakıf Yatırım, Gayrimenkul Sertifikaları Sunumu, Mart 2017

T.C. Başbakanlık, 64. Hükümet Programı, Kasım 2015, http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/KurumsalHaberler/64.hukümet_programi.pdf

⁵ T.C. Başbakanlık, 64. Hükümet Programı, Kasım 2015, http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/KurumsalHaberler/64.hukümet_programi.pdf

Alışveriş merkezlerinde ortak giderlere ilişkin yeni uygulama

I. Giriş ve yasal çerçeve

Alışveriş merkezi ("AVM") kavramı, 6585 sayılı "Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun" ile tanımlanmış ve ilgili Kanun AVM'lerdeki ortak giderlere ilişkin düzenlemenin yönetmelik ile yapılmasını hüküm altına almıştır.

Söz konusu Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik"), 26.02.2016 tarihinde T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanmıştır. 30.12.2016 tarihli, Resmi Gazete'de yayımlanarak yayım tarihinde yürürlüğe giren "Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Değişiklik Yönetmeliği") ile Yönetmelik kapsamındaki ortak giderler ve güvenlik hizmetleri konularında bir takım değişiklikler yapılmıştır. Türk hukukunda ortak giderlere ilişkin yasal düzenlemeler "malikler arası ilişkiler" bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, "kiracı ve kiraya veren ilişkisi" bakımından ise Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleridir¹.

Yönetmelik ile değişikliğe uğrayan ortak giderler, ortak kullanım alanlarına ve ortak faydaya ilişkin olanlardır. Ortak kullanım alanlarına ilişkin olan ortak giderler, belirli dönemlerde tekrarlanan ortak alanlara ilişkin elektrik, su, ısınma, güvenlik ve temizlik gibi ihtiyaçların karşılanmasının yanı sıra, AVM yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım ihtiyacını gidermek üzere olan giderlerdir. Ortak faydaya yönelik hizmetlere ilişkin olan ortak giderler ise pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için ödenecek katılım payıdır. Bunlara örnek olarak AVM'lerin tanıtımını yapmayı veya müşteri çevresini arttırmayı amaçlayan reklam faaliyetleri verilebilir.

II. Madde değişikliği sonrası uygulama

Değişiklik Yönetmeliği'nin, Yönetmelik'in AVM'lerin ortak giderleri hakkında paylaşırma yöntemleri ve tariflerini düzenleyen 11. madde fıkralarında birtakım değişikliklere gitmiş olduğu görülmektedir.

Bu değişikliklerden ilki madde 11'in 1. fıkrasında, ortak kullanım alanlarına ilişkin ortak giderlerin ("Ortak Giderler") nasıl bir tarifeye paylaşılacağına ilişkindir. Yönetmelik düzenlenmesinde "Ek - 1" altında ayrıntılı şekilde açıklanan ortak giderlerin paylaşımı Değişiklik Yönetmeliği ile taraflara seçme serbestisi tanımakta ve hâlihazırda AVM'de bulunan perakende işletmeler ve AVM yönetimi arasında oy birliğiyle bir gider paylaşım usulü belirlenip belirlenmediği sorgulanmaktadır². Oy birliğinin sağlanamaması halinde Değişiklik Yönetmeliği ile gelen düzenlemeye göre ortak giderler perakende işletmelerin satış alanlarının AVM'nin satış alanı oranı ölçüsünde paylaşılır. Müştereken belirlenen gider paylaşım usulü ise en fazla 5 (beş) yıl süre ile uygulanabilir hale getirilmiştir.

Getirilen bir diğer yenilik ise 11. maddesinin 7. fıkrası ile AVM yönetiminin her yıl mart ayı sonuna kadar, bir önceki yılın ortak giderleri ile ortak kullanım alanı gelirlerine ilişkin rapor hazırlanmasıdır. Düzenlemeye göre söz konusu rapor, alışveriş merkezlerindeki perakende işletmelere sunulacaktır.

¹ Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu- Huriye Reyhan DEMİRCİOĞLU

² Alışveriş merkezlerinde Ortak Giderler ve Güvenlik Uygulamalarına Yenilikler Getirildi-Bilge Binay Kanat & Kaan Beylen

Değişiklik Yönetmeliği ile getirilmiş son değişiklik ise 11. maddesinin 9. fıkrasındadır. Değişikliklerin, 11. maddenin değişen ilk fıkrası ile uyum sağlaması amacıyla yapıldığı görülmektedir. Eski düzenleme kapsamında katılım payı hesabı konusunda "Ek- 1"e atıf yapılmakta iken yeni düzenleme uyarınca; "Alışveriş merkezi içindeki perakende işletmeden, bu maddeye göre tahsil edilmesi gerekenden daha az ortak gider katılım payı tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilmeyen kısım işyeri malikince karşılanır." hükmü öngörülerek, tahsil edilemeyen veya daha az tahsil edilen ortak giderlerle ilgili işyeri sahibinin sorumluluğuna gidilmiştir.

III. Sonuç

AVM malikleri ve AVM yönetimleri açısından Değişiklik Yönetmeliği'nin ortak giderlerin nasıl dağıtılacağına ilişkin bu yeni düzenlemeleri emredici nitelikte olduğu için 11. maddedeki düzenlemeleri uygulamak zorundadırlar.

Eski düzenlemelerde ortak giderler dağıtım tablosu baz alınarak hesaplanırken yeni düzenleme ile herhangi bir dağıtım oranı

veya katsayı hesabı yapılmaksızın başka bir deyişle kiracılar arasında marka, faaliyet konusu vs. ayrımı yapılmaksızın kiracılar ile AVM yönetimi arasında oy birliği ile kararlaştırılan bir gider paylaşım usulü düzenlenmiştir.

Yeni düzenleme ile ortak giderlere ilişkin oy birliği ile mutabakat sağlanması hedeflense de, bazı kiracıların lehine olan bu durum bazılarının aleyhine olarak değerlendirilebilecektir.

Oy birliği sağlanamayan durumlarda hiç bir ayırım gözetilmeden sadece metrekare baz alınarak ortak gider dağıtımı gerçekleştirilecektir.

Ortak giderleri artan taraflar açısından bu durum sorun teşkil edebilir ve bu dağıtımın öngördüğü tutarların ödenmesi aşamasında bazı problemler ortaya çıkabilir.

Bu bakımdan bir değerlendirme yapıldığında, Değişiklik Yönetmeliği'nin sektördeki sorunları azaltmak konusunda ne kadar başarılı olabileceği tartışma konusu olacaktır.



Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

Elektronik ipotek uygulaması ve sağladığı avantajlar

1. İlgili mevzuat

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun ("Kanun") 26. maddesi, 2009 yılında ipotek işlemlerinde resmi senet düzenleme zorunluluğuna ilişkin istisnalara yer verecek şekilde değiştirilmiştir. Buna göre;

"Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir."

Kanun maddesinden anlaşılacağı üzere, ilgili değişiklik uyarınca kamu kurum ve kuruluşları, bankalar, Ordu Yardımlaşma Kurumu ve Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri tarafından açılacak kredilerin karşılığında teminat olarak gösterilen taşınmazların ipotek işlemlerinde tapuda resmi senet düzenlenmesi gerekliliği sona ermekte, tapu sicil müdürlüklerince kredi veya borç sözleşmelerinin tapuya tescil edilmesi yeterli sayılmaktadır.

İlgili değişikliğin ardından, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ("Müdürlük") 2009/6 sayılı Genelge'sinde, ipotek kurma aşamasında yerine getirilmesi gereken işlemler sayılmıştır. Bu kapsamda alacaklı ve borçlu, eğer varsa kefillerin de katılımıyla imzalanacak kredi veya borç sözleşmesinin, taşınmaz sahibinin veya yetkili vekilinin ipoteğin tesis ve tesciline dair talebiyle birlikte tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmesi ve söz konusu belgeleri tapu müdürünün onaması durumunda ipoteğin kurulması kolaylaştırılmıştır.

03.03.2009 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, Müdürlük tarafından yayınlanan genelgenin getirdiği yeni usulü de kolaylaştıracak bir değişiklik yapmıştır. Bu doğrultuda, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, Ordu Yardımlaşma Kurumu, Tarım Kredi Kooperatifleri ile Ziraat Bankasının tarım kredilerine dair ipotek onama işlemlerinin ilgili kurumun talep etmesi durumunda elektronik ortamda gerçekleştirilebileceğini belirtmiştir. Bu durumda tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğu da sona erdirilerek elektronik ipotek uygulamasına yönelik ilk adım atılmıştır.

İlgili duyuruyu takiben Müdürlük, Ziraat Bankası ile "Elektronik İpotek Terkin İşlemlerine İlişkin Protokol" imzalamış ve elektronik ipotek terkin uygulaması başlatılmıştır. Yine aynı şekilde, Müdürlük ve Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği arasında 25 Mart 2016'da imzalanan "Elektronik İpotek Tesisi Protokolü" ile tarım kredi ipoteklerinde tarafların aynı şekilde tapu müdürlüklerine gitme zorunluluklarının ortadan kalkmasıyla elektronik ipotek düzenlemesi bu kurum tarafından da kullanılmaya başlanmıştır. Buna ek olarak belirtmek gerekir ki; Müdürlük tarafından Ziraat Bankası dışındaki diğer bazı bankalara da ipotek terkin işlemlerini yürütme yetkisi verilmiştir.

2. Elektronik ipotek uygulamasının sağladığı avantajlar ve uygulamada gelinen son nokta

Elektronik ipotek uygulaması ile belirtilen kurumlar tarafından açılacak tüm krediler için ipotek tesis işlemlerinin büyük ölçüde kolaylaştırıldığı aşikârdır. Nitekim ilgili düzenlemeler uyarınca resmi senet düzenleme ve tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğu ortadan kaldırılmakta ve böylece elektronik ortamda hızlı bir şekilde ipoteğin tesis ve terkinin temin edilmektedir.

Mevzuat uyarınca, ipotek işlemlerine yönelik getirilen yeniliklerle birlikte kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dâhil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm krediler için tapu sicil müdürlüğü'nün onaması yoluyla ipotek kurulmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak, değiştirilen mevzuat hükümleri uyarınca geliştirilen elektronik ipotek sistemi hâlihazırda yalnızca yapılan protokoller ile sınırlı olarak uygulanmaktadır. Bunun sebebi, elektronik ipotek sisteminin Türkiye'de yeni bir kavram olması ve dolayısıyla elektronik ipotek işlemlerinin güvenli bir şekilde sürdürüleceğine ilişkin tereddütler sebebiyle henüz elektronik ipotek sistemine geçilmemiş olmasıdır.

Yeni sistemin geliştirilmesi, gerekli altyapı ve çalışmaların sağlanması ve bunun sonucunda hukuki açıdan güven verici bir izlenim oluşturulmasıyla birlikte; elektronik ipotek sisteminin yalnızca belirli kamu kuruluşları nezdinde değil diğer tüm kuruluşlar nezdinde de daha verimli ve yoğun şekilde kullanılan bir uygulama haline gelebileceği düşünülmektedir.

Bu makede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makedeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.





A new investment tool based on real estate; “Real estate investment funds”

Serving as a new investment tool based on real estate, the real estate investment funds are regulated by the Capital Markets Board as similar to the implementations handled abroad and made available for both the real estate sector and the investors. Real estate investment funds, enabling the securitisation of real estates and gathering the real estate projects and investors within a much liquid environment, are expected to develop and become more widespread in the near term. In this article, our topic would be including explanation on real estate investment funds with general aspects and information concerning the practices in legal and financial side would also be provided.

Latest tax implementations concerning the real estate sector

I. Introduction

Construction and real estate sector holds a significant share within the gross domestic product (GDP) just following the manufacturing industry. Since the growth in those sectors is of high priority in terms of public reforms, various tax regulations over the aforementioned sectors have been introduced recently.

In this article, the latest taxation regulations concerning real estate will be examined under three main topics as VAT, stamp duty and title deed fees while the mentioned arrangements for each tax type would also be provided as sorted chronologically.

II. Tax regulations concerning real estate and amendments

A. Value added tax

1. Council of Ministers Decisions dated 2016/9153 and no. 2017/9759

Through the Council of Ministers decision no. 2016/9153 published in the Official Gazette dated 8 September 2016, VAT for the houses subject to a VAT rate of 18 % has been decreased to 8 % on the deliveries until 31 March 2017.

Regarding that decision, the applicable VAT rates for the concerning sizes of area valid till 31 March 2017 are provided below:

- ▶ House deliveries of net areas over 150 square meters and
- ▶ With net areas up to 150 square meters, on the deliveries of houses with area unit square meter real estate tax value of TL 1000 and over, meeting the conditions within the Council of Ministers decision no. 2012/4116 (with a permit date following 1 January 2013, in the metropolitan municipality, luxurious or first class construction)

will be subject to a VAT rate of 8 %.

Through the Council of Ministers Decision no. 2017/9759 published in the Official Gazette dated 3 February 2017 ("CMD no. 2017/9759"), the deadline for the implementation of reduced VAT (8%) on the deliveries of houses subject to a rate of 18 % had been extended until 30 September 2017.

Amendments on VAT rates to be applied over residential construction projects with permits to be obtained after 1 January 2017 (including that date) and residential construction projects to be tendered by public institutions and their affiliates after 1 January 2017 had been announced through the Council of Ministers Decision no. 2017/9759.

Pertaining to the aforementioned regulation, for the aforementioned residences with net area up to 150 square meters built up as luxurious or first class construction within metropolitan regions, the VAT to be calculated pursuant to the tax value per unit square meters of its area on the date its permit was obtained are provided below;

- 8 % for the deliveries between TL 1.000 and TL 2.000 (TL 2.000 included)
- 18 % for the deliveries over TL 2.000 (8 % until 30 September 2017).

2. Amendment on VAT General Implementation Communique

By adding two paragraphs into the section "III/B-2.1.1. VAT Rate to Be Applied" within the VAT General Implementation Communique through the General Communique series no. 11 published in the Official Gazette dated 15 February 2017, it's indicated that in the circumstance that the invoice is issued prior to the residential delivery; the VAT rate applicable as of the invoice's date of issue would be taken into account.

Pertaining to that, VAT at a rate of 8 % would be calculated instead of 18% on a residential delivery of over 150 square meters in which the invoice had been drafted before 30 September 2017 but the actual date of delivery corresponds to a later date.

3. The Law no. 6824

VAT exemption has been introduced for residential and office deliveries to the limited taxpayers and expats, to be implemented as of 1 April 2017, through the "Law Regarding the Restructuring of Certain Receivables and Amendments on Certain Laws and Statutory Decrees" (The Law no. 6824) published in the Official Gazette dated 8 March 2017.

The exemption is applicable for;

- ▶ the Turkish citizens living abroad for more than 6 months with work or residential permit (excluding the ones indicated in the second sub-clause of the first clause within Article 3 of Income Tax Law)
- ▶ foreign national real persons non-resident in Turkey
- ▶ corporates without legal and business centers in Turkey and that are not acquiring income in Turkey through an office or permanent representative.

- ▶ The exemption is only applicable on the deliveries of buildings constructed with residential and office purposes.
- ▶ The exemption will only be applicable in the first deliveries of those buildings.
- ▶ Transferring the value amount to Turkey as foreign exchange is a requirement.
- ▶ The houses or offices purchased in Turkey by benefitting from the VAT exemption should be retained for at least one year. In case the house or office is sold out within a year, tax that is not collected on time is required to be paid by the seller prior to the title deed transactions together with deferment interest calculated pursuant to the Law on Collection Procedure of Assets no. 6183.

Additionally, it's indicated in the concerning arrangement that, in case it is detected that the exemption is applied although the conditions above are not met, both the taxpayer and the purchaser are conjointly liable for the tax that is not collected on time, tax loss penalty and late fee.

B. Stamp duty

1. The Law no. 6728 and Council of Ministers Decision no. 2017/9759

Various amendments had been announced on Stamp Duty Law through the Law Regarding Amendments on Certain Laws Aimed at Improving the Investment Environment" no. 6728 published in the Official Gazette dated 9 August 2016 and some of the aforementioned amendments are related to the real estate sector.

The sub-clauses provided below have been added to the clause titled as "A. Documents retaining certain amounts of money" existing in the section "I. Documents pertinent to contracts" of the table no (1) attached to the Stamp Duty Law through the Article 28 of the Law no. 6728:

"8. Officially issued preliminary sales contracts of real estate (9,48 per thousand)

...

10. Within the scope of the Law on the Protection of Consumer no. 6502:

...b) Pre-paid home sale contracts (9,48 per thousand)"

Stamp duty rate for the documents mentioned above and added to the table no (1) which is attached to the Stamp Duty Law through the Law no. 6728 had been set as 0 (zero) through the Article 1 within the Council of Ministers Decision no. 2017/9759 (CMD no. 2017/9759)

Another amendment made on the Stamp Duty Law through the Law no. 6728 concerning real estate sector is the change in the wording of "real estate investment trusts" within sub-clause no. 21 of the section titled 'IV- Documents related to commercial and civil matters' in the table no (2) demonstrating papers exempted of stamp duty and attached to the Stamp Duty Law as "real estate investment trusts and real estate investment funds". The latest form of the sub-clause following the amendment is as below:

"21. Purchase and sale contracts of real estate investment trusts and real estate investment funds exclusive to realty portfolio and real estate preliminary sales contracts."

2. The Law no. 6824 and Council of Ministers Decision no. 2017/9973

Amendments on Stamp Duty Law concerning the real estate sector have been announced through the Law Regarding the Restructuring of Certain Receivables and Amendments on Certain Laws and Statutory Decrees no. 6824 (The Law no. 6824) published in the Official Gazette dated 8 March 2017.

Pursuant to that, through the Article 5 of the Law, sub-clauses provided below have been added to the clause titled as "A. Documents retaining certain amounts of money" existing in the section "I. Documents pertinent to contracts" of the table no (1) attached to the Stamp Duty Law, in which the documents subject to stamp duty are sorted, to follow the sub-clause no (13):

14. Officially drafted construction contracts on flat for land basis or revenue sharing	9,48 per thousand
15. Construction and contracting agreements drafted among building contractors and sub-contractors within the scope of officially drafted construction contracts on flat for land basis or revenue sharing	9,48 per thousand
16. Advisory service contracts regarding construction work on flat for land basis or revenue sharing	9,48 per thousand
17. Service contracts on construction inspection	9,48 per thousand

Through Article 2 of the Council of Ministers Decision no. 2017/9973 published in the Official Gazette dated 15 March 2017, stamp duty rate to be applicable on the aforementioned documents has been set as 0 (zero).

C. Title deed fees

Title deed fee applied as 20 per thousand over the title deed transactions listed within sub-clause (a) of the clause no (20) in section titled as "I. Title deed transactions" existing in the tariff no (4) linked to the Act of Fees, has been set at 15 per thousand for residences and offices (including the ones with construction servitude based) to be effective until 30 September 2017 (including this date), through the Article 3 of the CMD no. 2017/9973.

Regarding this arrangement enacted as of 15 March 2017, the point worthy of notice is that the implementation of the rate "15 per thousand" would be limited both in terms of time period and types of real estate. Hence, 15 per thousand would be applicable on the residential and office deliveries to be performed until 30 September 2017 (including this date).

III. Conclusion

In recent years, taxes are used as a tool intensely to support economic growth and development in our country, ensure stability and for the revival of certain sectors.

In that direction, several reduced tax implementations and/or exemptions have been introduced recently concerning real estate and construction standing as the leading sectors of Turkey's economy; foreign currency inflows are intended to

be increased and enhancing the sector is aimed through cost cuttings.

Within this context, especially reductions on VAT rates for residential and office deliveries are provided, through diversifying contract types concerning construction sector in terms of stamp duty within the table attached to the Law, stamp duty is ensured as 0 (zero) for those contracts and reduction has been announced for the title deed fees concerning residential and office deliveries applicable until 30 September 2017.

The aforementioned new tax implementations are expected to bring revival to the sector, especially the exemption provided for the limited taxpayer is expected to increase foreign currency inflows into our country.

Latest developments on acquisition of real estates by foreigners in Turkey

Articles 35 and 36 of the Land Registry Law no.644 have been amended upon the Law dated 03.05.2012 with no. 6302 published in the Official Gazette dated 18.05.2012. As per the latest amendments, the requirements implemented for foreigners acquiring immovable in Turkey have been facilitated.

Pertaining to the amendment on Article 35 of the Land Registry Law through the first article of the Law no.6302, provided that the legal limitations are taken into account, with regard to international bilateral relations and for the circumstances that the national interests require, the principle of reciprocity sought for foreign nationality real persons' which are citizens of countries identified by the Council of Ministers acquiring immovable or limited property rights in Turkey had been removed.

On the other hand, through the aforementioned article, a certain amount limit concerning the foreigners obtaining immovable was determined and the mentioned limitation is applied to the surface area of the real estate and limited property rights that can be obtained by foreign real persons' in Turkey.

Pursuant to the second sub-paragraph of Article 35 of the Land Registry Law, entities fully incorporated in a foreign country under applicable law, can acquire immovable and limited property rights only under privileged 1 legal terms; limited property rights for the favour of commercial companies other than these companies may not be established and immovable may not be acquired.

As per the Article 36 of the Land Registry Law, in case the company resident in Turkey is foreign capitalized, in the circumstances that foreign national real person's or the international company's possessing 50 % or more shares of the company resident in Turkey or retains the authority for assigning or dismissing majority of the management board members; although it is established in Turkey, that company is permitted to obtain and use immovable ownership or

limited property rights for only dealing with the main field of activities indicated on its prime contract.

Despite the removal of the principle of reciprocity in foreigners' acquiring immovable through the Law no.6302 as a facility with regard to obtaining the right and authorization assigned to the Council of Ministers to identify countries of which their citizens would be eligible for property sale in the circumstances that national interests require; it can be observed that various difficulties are encountered in practice.

Especially as per the principle of liberal economy, there are arguments claiming that a significant loss of rights exists in the competition between the foreign capital financial leasing companies resident in Turkey and local capital financial leasing companies. Within the context of above mentioned procedures and principles, since the application processes concerning immovable ownership and limited property rights intended to be obtained by foreign capital financial leasing companies with the purpose of financial leasing lasts so long, it's implied that this makes the possibility of competing within the sector for these companies harder.

Management scheme changes at housing estates

Under social and economical circumstances changing correspondingly with population increase and constantly developing urbanisation attitudes, "Provisions concerning housing estates" consisting of nine articles had been added to the Property Ownership Law under the title "Ninth Section" through the Law no.5711 dated 14.11.2007 and the Law reached its existing form which is still in effect.

In this article, management scheme changes standing among the regulations concerning housing estates will be our topic to be examined.

Concept of housing estate

Housing estates refer to buildings more than one that are already constructed or will be constructed over one or more building plot in line with a certified location plan, infrastructure facilities, shared spaces, social plants and services that are in conjunction with each other in terms of their administration. It is mandatory that the housing estates plots are adjacent and neighbouring to each other, except for public places such as roads, squares, green areas, plantations, parks, parking lots and so on between the housing estates plots.

Management scheme

Management scheme is a contract regulating the related building's administrative style, purpose and way of usage, wages paid to the administrators and supervisors and other matters concerning the management with a binding nature for all flat owners. The management scheme may also be defined as the constitution of the concerning building or the housing estate.

Only a single management scheme is drafted at housing estates and the whole buildings and places within the scope of the housing estate are subject to that scheme. Management scheme should be presented to the relevant directorate of land registry and preserved by the directorate among the establishment documents for flat ownership.

Management scheme changes at housing estates

To perform changes on the management scheme at housing estates, since only a single management scheme comprising the entire buildings and spaces within the scope of the housing estate exists, the council of housing estate flat ownership consisting of all detached sections' owners should be gathering and regarding a change votes from 4 out of 5 of the whole number of all detached sections within the housing estate is required.

However, concerning the management schemes of housing estates established prior to 28.01.2007 which is the date provisions on housing estates were enacted, for the first change to be made in order to adopt it to the Law, the council's absolute majority would be enough.

All changes performed on the management scheme latterly are required to be attached to the management scheme and should be preserved by the directorate among the establishment documents for flat ownership.

Finally, to resolve every type of controversy resulting from the implementation of the Law at housing estates, the court of peace would be serving as the competent court.

Crowd funding within the real estate sector

Crowd funding is a way of gathering finance that enables to obtain financing through the crowds reached via online platforms for the entrepreneurs or project owners by collecting money to accomplish their attempts.

The aforementioned method has emerged following the global economic crisis against the small-sized entrepreneurs' and project owners' getting into difficulty for access to the institutional financing tools such as banks.

Crowd funding models based on shares and borrowing financially are also implemented for years in Europe and the US along with the projects of social aid purposes. Crowd funding method is frequently implemented within the real estate sector also and growth in market volume can be observed with this financing model.

When the method's being based on collecting money through public call is taken into account, it can be observed that the implementation of crowd funding models based on shares and borrowing financially beyond the support given to social aid projects by grants/awards is not possible in our country. Hence, Article 552 of Turkish Code of Commerce no.6102 contains a regulation as "Provided that the Capital Markets Board provisions reserved, collecting money through

sending calls to the public aimed at or with commitments of establishing a company or capital increase is forbidden”.

Within this context, by considering the rapid development of crowd funding globally and its significant contributions to state economies, a draft law containing the arrangements concerning crowd funding has been submitted to the Grand National Assembly of Turkey by the Capital Markets Board.

Since the implementation of crowd funding has not been clarified in terms of the sectors targeted, conditions, projects and rights and liabilities of possible market players and etc... stand unclear already regarding the current form of the draft; it needs to be passed into law immediately and secondary legislation is required to take effect.

Following the required arrangements on crowd funding performed, whether this finance method would be benefited in real estate or not will be gaining certainty.

Ordinary partnership implementations in flat for land basis construction contracts

Flat for land basis construction contract (referred to as “Contract” hereafter) is the type of contract generated through a property owner’s commitment for transferring the possession of the land’s certain shares to a contractor in return for the delivery of the building’s independent sections by common consent; obligating the parties liable against each other.

The contract should absolutely be executed formally since it requires the immovable’s transfer of title and accordingly it should be conducted in the presence of a notary public. Contracts that are not handled pursuant to these would be legally invalid. However, in case the parties contributed for each other’s wealth to gain value during the invalid contract which is in force, they could mutually be claimed since a groundless enrichment would occur.

Standing as the real estate owner and contractor, two parties exist within the contract with mutual liabilities.

One part of the contract is the real estate owner delivering his/her immovable to the contractor under the terms settled with common consent to construct a building on it. In general, the real estate owner is liable for delivering the immovable to the contractor ready to construction and remain meeting the obligations indicated in the contract throughout the construction period.

Real estate owners may either be real or legal person who is one or more person/s may be existing under joint ownership and co-ownership.

The contractor stands on the other side, as a single or multiple real person or legal entity, undertaking the construction. Liability of finalising the construction within

the indicated period and meeting the required features identified in the contract and certified project would be upon the contractor in return for certain detached sections to be given.

An ordinary partnership contract can be defined as an agreement in which two or more people undertake the gathering of their effort and assets aimed at reaching a common target.

As seen in this definition, ordinary partnership is a contract whereas gathering people, effort or asset put forward as a contribution and the common target elements are emphasized. However, the matter of “joint effort for a common target” is not so clearly arranged. Despite that, joint effort should be carried on being considered among other matters.

As a rule, management of the ordinary partnership should be handled by all partners. However, since that could be causing difficulty in practice, the transfer of administrative authority to one or more people among the partners or outsiders could be decided.

As mostly used within joint initiative projects, ordinary partnership presents the opportunity of completing a certain part of a task to the parties by undertaking a part and/or a detached section of a project while it removes the burden of establishing a commercial company together. However, individual responsibilities put forward upon partners within ordinary partnerships may lead it to be unpreferable.

In practice, it is well known that companies with foreign partnerships are setting up ordinary partnerships with companies resident in Turkey and they jointly finalize construction projects. On that side, one of the matters to be taken into account for contracts is that the stages of preparation and signing should be handled under a legal frame which will minimize the contradictions to arise in future and leading the parties to become informed on their liabilities at the time of signing contract is also essential.



Incentives regulated for the acquisition of real estate by foreigners

The real estate sector is in the nature of an essential competent for a consistent and predictable development of Turkish economy.

Within this scope, two separate incentives have been regulated by Turkish Legislator with the aim to invigorate the sector, enhance the inflow of foreign currency and to attract the foreign investor: Amendment on Directive regarding Application of the Turkish Citizenship Code and VAT exemption on the real estate acquisition by foreigners.

I. Acquisition of citizenship

According to Article 9 of the Law on Turkish Citizenship no. 5901, Turkish citizenship shall be acquired after birth either by a decision of the competent authority or by adoption or by using the right to choice.

Detailed requirements for the acquisition of Turkish citizenship are regulated under the Regulation on the Implementation of the Turkish Citizenship Law put into force by the Decree of the Council of Ministers dated 11/2/2010 and numbered 2010/139.

Currently, as an incentive for the foreign investors, the following provisions has been added to the Regulation by the Decree of the Council of Ministers dated 12.12.2016 and numbered 2016/9601:

A foreigner who acquires any of the following conditions may acquire Turkish citizenship with the proposal of the Ministry and the decision of the Council of Ministers within the scope of paragraph (b) of the first paragraph of Article 12 of the Law:

- a) Determined by the Ministry of Economy, which has made a fixed capital investment of at least USD 2,000,000,
- b) Not to sell the immovable property title register for at least 3,000,000 US Dollars in the amount of at least 1,000,000 US Dollars, which is determined by the Ministry of Environment and Urban Planning,
- c) The Ministry of Labor and Social Security, which employs at least 100 people,
- d) Banking Regulation and Supervision Agency, which has invested in the banks operating in Turkey, provided that the deposit is held for three years with a minimum amount of 3,000,000 US Dollars,
- e) The amount determined by the Undersecretariat of Treasury to be purchased, provided that the State borrowing instruments are kept for three years at least USD 3,000,000.

II. VAT exemption

With Article 7 of the Law No. 6824 on the Restructuring of Certain Receivables and Amending Certain Laws and Law Decrees published in the Official Gazette on 08.03.2017,

a new sub-paragraph has been added to Article 13 of the VAT Code effective as of 01.04.2017 which will provide VAT exemption on the deliveries of residence units and work places to non-residents and Turkish expats working abroad.

Within this scope, the conditions to benefit from the mentioned exemption, are as follows:

- a) The exemption shall be applied only to the delivery (transfer) of residential and workplace buildings.
- b) The exemption shall be applied to deliveries made to Turkish citizens who live abroad for more than six years on a work or residence permit, foreign individuals who do not reside in Turkey and legal entities whose legal and business centers are not located in Turkey and which do not derive any income in Turkey via permanent establishments or permanent representatives.
- c) The exemption shall be applied only to the first transfer of the mentioned buildings.
- d) Purchase price of the property should be paid in foreign exchange and should be transferred to Turkey.

Although the exemption provided in the mentioned regulation seems to be applicable for both non-resident real persons and the legal entities whose legal and business centers are not located in Turkey, the applicability of the exemption provided for non-resident companies will be limited to the real properties situated in special zones and properties which will be obtained for the first time as per to the provisions of the Land Register Law No. 2644.

Therefore, it is understood that the amendment made with Law No. 6824 to Article 13 of the VAT Code mainly revises the exemption on the purchases of real properties by real persons in city centers and residential areas.

A new capital market investment and financing tool based on real estate: Real estate certificates

Investments on real estate and the increase in housing requirements raised the necessities towards new regulations and capital market tools. As an alternative source of finance in real estate projects and investment tool, real estate certificates stand as a type of capital markets tool arranged with the intention of meeting those needs and contribute for the development of capital markets.

Within the course of real estate certificate issuance; the documents to be submitted, application and the procedure to be followed afterwards have been stipulated in details in the Capital Markets legislation, accordingly regulations had been announced for the stock market legislation and certain conveniences in terms of taxation were provided for the aforementioned capital markets tool within the scope of our tax legislation.

As seen from the definition, real estate certificates are capital markets tools issued by the issuer to be used in real estate project finance for future or ongoing construction

projects, representing certain independent sections or an identified square unit of those detached sections and with equivalent nominal value.

It appears possible for this tool to be issued by being sold to the qualified investors with or without initial public offering (IPO); in any case it's mandatory to be traded at the stock exchange.

The model based on the aforementioned capital markets tool could also be operated as an alternative way in urban transformation and real estate investment and projects besides serving as a source of finance.

When the legal regulations concerning the matter and the relevant institutions' approach and implementation are taken into account, it can be observed that operation and implementation of this model could not be extended.

Regarding the model in which the transactions are handled under a transparent and credible environment, beside the benefits it provides in terms of issuers and investors; and if real estate sector's and capital market's development and contributions to the national economy but also the existing risks it contains are taken into account, it's considered that the implementation of it within the legal scope could be promoted and extended.

A new implementation concerning the common costs at shopping malls

I. Introduction and legal framework

The concept of shopping malls ("AVM") has been defined within the Law on Regulation of Retail Trade no.6585 and the concerning law requires the arrangements for common costs at shopping malls to be regulated through the regulation.

Through the Regulation Regarding Amendments on the Regulation for Shopping Malls" (Amendment Regulation) enacted as of being published in the Official Gazette dated 30.12.2016 no.29934, certain amendments have been performed over common costs and safety services within the scope of the Regulation.

II. Post-amendment implementation

It can be observed that the Amendment Regulation ensured some changes over the clauses within Article 11 of the Regulation arranging the distribution methods and descriptions on shopping malls' common costs.

The first among these amendments is made on the first clause of Article 11 and it's related to the distribution of common costs for shared spaces. The distribution of

common costs which is explained in details under "Annex-1" within the regulative arrangement provides optional ease to the parties through the Amendment Regulation and it's questioned that whether any method of cost distribution among the mall administration and retail stores resident in the mall is identified unanimously or not.¹ In the circumstance that any consensus could not be secured, pursuant to the arrangement introduced through the Amendment Regulation, the common costs are distributed on the proportion of retail stores' sale space to the malls' total sale space. Jointly cost sharing method is set to be implemented for maximum 5 years.

III. Conclusion

While the common costs were calculated by taking the distribution table as basis within the previous regulations, the cost sharing method based on a consensus between the tenants and the mall administration regardless of any distribution rate or coefficient calculation, in other words without any distinctions among tenants in terms of brand, field of activity, etc... is regulated through the latest regulation.

Even though the mutual understanding for the common costs is the aim of the latest regulation, outcome of such regulation can be considered as in favor of some tenants as well as against to some of them. In the circumstances where any consensus could not be ensured, distribution of common costs shall be realized by taking the square meter space as basis without any discrimination. At that stage, the parties observing an increase in their common costs could feel displeased and some complications may be encountered in relation to the payment of amounts required by that distribution.

Implementation and advantages of electronic mortgage

1. Related legislation

The Article 26 of Act No. 2644 on Land Register amended in 2009 as to include the exceptions concerning the requirement of issuing formal deeds on mortgage transactions.

In accordance with the aforementioned amendment, the requirement of issuing formal deeds before title deeds registry offices for mortgage transactions of the immovable properties which are shown as collateral against the credits to be issued by public institutions and corporates, banks, Armed Forces Assistance Fund, Merchants and Craftsmen Loan and Bail Cooperatives is terminated and; title deed registration for credit or debt contracts before the title deeds registry offices would be considered enough.

¹ Updates have been introduced on Implementations of Common Costs and Safety at shopping malls-Bilge Binay Kanat & Kaan Beylen

The Land Registry Department under the Ministry of Environment and Urbanisation General Directorate of Land Registry and Cadastre announced an amendment on 03.03.2009 and it is indicated that the approval of mortgage transactions for agricultural loans to be issued by Armed Forces Assistance Fund, Tradesmen and Artisans Loan and Bail Cooperatives, Agricultural Credit Cooperatives and Ziraat Bankası could be performed electronically, if requested by the relevant institutions. Therefore, first step towards the implementation of electronic mortgage achieved by abolishing the requirement of being present before the land registry offices.

Following the corresponding notice, the Directorate signed a Protocol on Electronic Mortgage Abandonment Procedures with Ziraat Bankası regarding the implementation of electronic mortgage cancellation. Likewise, through the "Electronic Mortgage Establishment Protocol" signed between the Directorate and the Agricultural Credit Cooperatives Central Union of Turkey, the obligation to be present before the title directorates has been demolished and therefore electronic mortgage arrangements have been started to be used by this institution for agricultural credit mortgages.

2. Advantages brought by the implementation of electronic mortgage and latest stage reached in practice

It is obvious that pursuing mortgage transactions for all loans to be issued by the above mentioned institutions are simplified to a considerable extent by electronic mortgage system. Indeed, pursuant to the corresponding regulations, the requirements of issuing formal deeds and being present before the land registry offices have been abolished and therefore the establishment and the cancellation of mortgage can be easily provided in an electrical environment.

Implementation of the electronic mortgage system is limited with the signed protocols. Through the development of the new system, supplying the necessary infrastructure and creating an encouraging implementation, the electronic mortgage system is expected to become a commonly and efficiently used method which makes easy the transactions with regards to the establishment of mortgage by several institutions and organizations.

Explanations in this article reflect the writer's personal view on the matter. EY and/or Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. disclaim any responsibility in respect of the information and explanations in the article. Please be advised to first receive professional assistance from the related experts before initiating an application regarding a specific matter, since the legislation is changed frequently and is open to different interpretations.



Mart ayı "Gümrükte Gündem"i belirleyen konulardan biri 14 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Yetkilendirilmiş Yükümlülerin İzlenmesi Tebliği'yle; yetkilendirilmiş yükümlü sertifikasının (YYS) verilmesine ilişkin koşullar ile sertifika kapsamı izin ve yetkilerin verilmesine ilişkin koşulların yetkilendirilmiş yükümlü sertifikası sahiplerince sağlanmaya devam edilip edilmediğinin bölge müdürlükleri bünyesindeki Ticaretin Kolaylaştırılması Şubelerince izlenmesine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi olmuştur.

Diğer taraftan, nohut ithalatında uygulanan gümrük vergisi geçici süreyle sıfıra indirilirken, bazı mobilya ve aksesuarlarının ithalatında uygulanan ilave gümrük vergisinde indirim yapılmıştır.

Bu ayki sayımızda gümrükte gündemi oluşturan tüm konular aşağıdaki gibidir:

1.Yurt dışında bulunan veya yabancı bayrak çeken teknelerin Türk bayrağına geçişine ilişkin düzenleme yapıldı.

3 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından yayımlanan Yurt Dışında Bulunan veya Yabancı Bayrak Çeken Teknelerin Türk Bayrağına Geçişine İlişkin 2017/3 sayılı Tebliğ'de yurt dışında bulunan ve yabancı bayrak çekilmiş olan 8901.10.10.00.11 ve 8901.10.90.00.11 GTİP'leri altında sınıflandırılan eşya ile 89.03 tarife pozisyonunda yer alan eşyadan yat, kotra, tekne ve gezinti gemilerinin kayıt, tescil ve gümrük işlemlerine ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

Aşağıda belirtilen şartları yerine getiren yat, kotra, tekne, yolcu ve gezinti gemisi malikinin veya birden fazla malikin olması durumunda maliklerinden birinin talebi üzerine, liman başkanlığınca kayıt veya tescilinin önceki kayıt belgesinde yer alan maliklerin tamamı adına yapılacağı belirtilmiştir.

Kayıt veya tescili yapılan gemilere ilişkin gümrük işlemlerinin liman başkanlıklarının ilgili gümrük idaresine kayıt veya tescilinin yapıldığının bildirimini müteakip 60 gün içinde tamamlanacağı ve bu bildirimden itibaren mevzuatı uyarınca aranan belgeler yerine geçeceği belirtilmiştir.

Bahsi geçen teknelerin kayıt veya tescili ile serbest dolaşıma girişi için liman başkanlıklarınca aranan şartlar aşağıdaki gibidir:

- ▶ 27 Ocak 2017 tarihinden önce iktisap edildiğini ve bayrağını taşıdığı ülke kayıtlarında olduğunu gösterir belge,
- ▶ Bayrağını taşıdığı ülkenin kaydından terkin edildiğine dair belgenin başvuru tarihinden itibaren 60 (altmış) gün içinde getirileceğine ilişkin taahhüt,
- ▶ Teknenin adına kayıt edileceği kişi gerçek kişi ise T.C. kimlik numarası, tüzel kişi ise imza sirküleri, ticaret sicil gazetesi, vergi numarası,
- ▶ İnternet üzerinden gemi isim başvurusunun yapılması,
- ▶ Bağlama kütüğüne kayıt için ruhsatname harcının veya ücretinin yatırıldığına dair belge,
- ▶ Gemi siciline kayıt edilecek teknelerin ulusal mevzuata göre ölçümünün yapılması,
- ▶ Bağlama kütüğüne kayıt için teknenin mevcut kayıtlardaki ölçüm değerlerinin esas alınması.

Bu Tebliğ, yayımı tarihinde (3 Mart 2017) yürürlüğe girmiştir.

2. Bazı mobilya ve aksesuarlarının ithalatında uygulanan ilave gümrük vergisinde (İGV) indirim yapıldı.

8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9780 sayılı İthalat Rejimi Kararına Ek Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar ile 06.05.2015 tarihli ve 2015/7699 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) ile yürürlüğe konulan İthalat Rejimi Kararına Ek Karar uyarınca halihazırda uygulanmakta olan İGV oranlarında değişiklik yapılmıştır.

Yapılan değişiklik uyarınca, 94.01, 94.02, 94.03 ve 94.05 pozisyonlarında yer alan eşya için % 50, bunların aksam ve parçaları için ise % 25 oranında uygulanan İGV'de indirim yapılmıştır.

Buna göre, bahsi geçen pozisyonlardaki ürünler için % 30 ve % 15, bunların aksam ve parçaları için ise % 15 oranında İGV uygulanacaktır.

İlave gümrük vergisi uygulanacak eşya tanımı, GTİP ve vergi oranlarını gösteren güncel tablo aşağıdaki gibidir:

G.T.P.	Madde İsmi	İlave Gümrük Vergisi Oranı (%)							
		1	2	3	4				8
					5	6	7		
9401.30	Yüksekliği ayarlanabilen oturmaya mahsus döner koltuk ve sandalyeler	0	0	0	30	30	30	30	
9401.40	Yatak haline getirilebilen oturmaya mahsus mobilyalar (kamp veya bahçede kullanılanlar hariç)	0	0	0	30	30	30	30	
9401.52	Kamış, sepetçi söğüdü, bambu veya benzeri maddelerden oturmaya mahsus mobilyalar (Bambudan)	0	0	0	15	15	15	15	
9401.53	Kamış, sepetçi söğüdü, bambu veya benzeri maddelerden oturmaya mahsus mobilyalar (Hintkamışından)	0	0	0	15	15	15	15	
9401.59	Kamış, sepetçi söğüdü, bambu veya benzeri maddelerden oturmaya mahsus mobilyalar (Diğerleri)	0	0	0	15	15	15	15	
9401.61	Ahşap iskeletli oturmaya mahsus diğer mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9401.69	Diğerleri	0	0	0	30	30	30	30	
9401.71	Metal iskeletli oturmaya mahsus diğer mobilyalar (İçleri doldurulmuş, kaplanmış olanlar)	0	0	0	30	30	30	30	
9401.79	Diğerleri	0	0	0	30	30	30	30	
9401.80	Oturmaya mahsus diğer mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9401.90	Aksam ve parçalar (9401.90.10.00.00, 9401.90.30.00.11 hariç)	0	0	0	15	15	15	15	
9402.10	Dişçilik veya berber koltukları veya benzeri koltuklar, bunların aksam ve parçaları (9402.10.00.00.21 hariç)	0	0	0	30	30	30	30	
9402.90	Diğerleri (9402.90.00.00.21 hariç)	0	0	0	30	30	30	30	
9403.10	Bürolarda kullanılan türden metal mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9403.20	Metalden diğer mobilyalar (1)	0	0	0	30	30	30	30	
9403.30	Bürolarda kullanılan türden ahşap mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9403.40	Mutfaklarda kullanılan türden ahşap mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9403.50	Yatak odalarında kullanılan türden ahşap mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9403.60	Diğer ahşap mobilyalar	0	0	0	30	30	30	30	
9403.70	Plastik maddelerden mobilyalar (1)	0	0	0	30	30	30	30	
9403.82	Diğer maddelerden mobilyalar (kamış, sepetçi söğüdü, bambu veya benzeri maddelerden olanlar dahil) (Bambudan olanlar)	0	0	0	15	15	15	15	
9403.83	Diğer maddelerden mobilyalar (kamış, sepetçi söğüdü, bambu veya benzeri maddelerden olanlar dahil) (Hintkamışından)	0	0	0	15	15	15	15	
9403.89	Diğer maddelerden mobilyalar (kamış, sepetçi söğüdü, bambu veya benzeri maddelerden olanlar dahil) (Diğerleri)	0	0	0	15	15	15	15	
9403.90	Aksam ve parçalar	0	0	0	15	15	15	15	
9404.10	Şilte mesnetleri	0	0	0	30	30	30	30	
9404.21	Gözenekli kauçuktan veya plastik maddelerden olanlar (kaplanmış olsun olmasın)	0	0	0	30	30	30	30	
9404.29	Diğer maddelerden olanlar	0	0	0	30	30	30	30	
9404.30	Uyku tulumları	0	0	0	30	30	30	30	
9404.90	Diğerleri	0	0	0	30	30	30	30	

(1) Sivil hava taşıtlarında kullanılmak kaydıyla ithal edilmesi halinde gümrük vergisi %0 olarak uygulanır ve bu halde gümrük mevzuatının nihai kullanımına ilişkin hükümlerine tabidir.

1: AB Üyesi Ülkeler, EFTA Üyesi Ülkeler, İsrail, Makedonya, Bosna-Hersek, Fas, Batı Şeria ve Gazze Şeridi, Tunus, Mısır, Gürcistan, Arnavutluk, Ürdün, Şili, Sırbistan, Karadağ, Kosova. 2: Güney Kore. 3: Morityus. 4: Genelleştirilmiş Tercihler Sisteminden Yararlanacak Ülkeler Grubu 5: En Az Gelişmiş Ülkeler 6: Özel Teşvik Düzenlemelerinden Yararlanacak Ülkeler 7: Gelişme Yolundaki Ülkeler; 8: Diğer Ülkeler

3.Nohut ithalatında uygulanan gümrük vergisi geçici süreyle sıfıra indirildi.

8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9955 sayılı İthalat Rejimi Kararına Ek Karar ile İthalat Rejimi Kararına ekli (I) sayılı Tarım Ürünleri listesinde yer alan 0713.20.00.00.19 GTİP'i altında sınıflandırılan "nohut" ithalatında 1 Temmuz 2017 tarihine kadar geçerli olmak üzere uygulanacak gümrük vergisi oranı % 0 olarak belirlenmiştir.

Geçerlilik Tarihi	G.T.İ.P.	Madde İsmi	Gümrük Vergisi Oranları (%)					
			AB, EFTA	Bosna-Hersek	Güney Kore	Malezya	D-8	D.Ü.
01.07.2017 tarihine kadar (bu tarih dâhil)	0713.20.00.00.19	Diğerleri	0	0	0	0	0	0
01.07.2017 tarihinden itibaren			19,3	0	10,5	19,3	19,3	19,3

4.Singapur ile Türkiye ve Faroe Adaları ile ilgili olarak Danimarka ile Türkiye arasında imzalanan Serbest Ticaret Anlaşmaları (STA) onaylandı.

8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan,

- ▶ 6775 sayılı Kanun ile 4 Kasım 2015 tarihinde imzalanan "Türkiye Cumhuriyeti ile Singapur Cumhuriyeti Arasında Serbest Ticaret Anlaşması",
- ▶ 6782 sayılı Kanun ile 16 Aralık 2014 tarihinde imzalanan "Türkiye Cumhuriyeti ile Faroe Adaları ile İlgili Olarak Danimarka Krallığı Arasında Serbest Ticaret Anlaşması"

onaylanmış ve Kanunlar yürürlüğe girmiştir.

Diğer taraftan, söz konusu STA'ların uygulamaya başlanabilmesi için Bakanlar Kurulu tarafından İthalat Rejim Kararı'nın yayımlanmasına gerek bulunmaktadır.

5.Dahilde işleme izin belgelerine 6 ay ek süre verilmesi imkanı tanındı.

Ekonomi Bakanlığı İhracat Genel Müdürlüğü tarafından, İstanbul Tekstil ve Konfeksiyon İhracatçı Birlikleri (İTKİB) Genel Sekreterliği'ne gönderilen 03.03.2017 tarihli ve 23914 sayılı yazı ile Ukrayna, Libya, Rusya, Irak ve Suriye'ye yönelik ihracatlar için 6 ay ek süre verilmesi talimatlandırılmıştır.

- ▶ İhracat 2006/12 sayılı Tebliğ'in 25 ve 49'uncu maddeleri çerçevesinde verilen ek süreden faydalanabilmek için, dâhilde işleme izin belgelerinin 25.02.2017 tarihinden önce düzenlenmiş olması ve bu tarih itibarıyla taahhüt hesabının kapatılmamış olması,
- ▶ İhracat taahhüdünde yer alıp da gerçekleştirilemeyen ihracatın anılan ülkelere yönelik yapılmasının kararlaştırıldığına akreditif, kontrat, anlaşmalar vb. belgeyle tevsiki veya belge sahibi firmaların son 4 takvim yılı itibari ile ihracatının bir kısmının gerçekleştirildiğinin tespiti şartıyla belge süresi sonundan itibaren en geç 3 ay içerisinde Ekonomi Bakanlığı'na başvurulması,

şartlarını sağlamaları halinde; 25.02.2017 tarihinden önce düzenlenmiş ve taahhüt hesabı kapatılmamış; vergi, resim harç istisnası belgeleri, belgesiz ihracat kredileri ve D3 kodlu dahilde işleme izin belgeleri ile ek süre başvurusu reddedilen ve daha önce ek süre almış belgeler için bu ek süre imkânından faydalanabilmesi mümkün kılınmıştır.

6.İthalat Rejimi Kararına Ek Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar yayımlandı.

11 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de 2017/9781 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı yayımlanmıştır. Bu Karar ile 12 Aralık 2016 tarihli ve 2016/9611 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İthalat Rejimi Kararına Ek Karar'da değişiklik yapılmıştır.

Bu değişiklik ile Ek Karar'ın 1'inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan Pakistan, Kırgızistan ve Filipinler menşeli eşyanın TEV hesaplamasında G.Y.Ü. (Gelişme Yolundaki Ülkeler) yerine Ö.T.D.Ü. (Özel Teşvik Düzenlemelerinden Yararlanacak Ülkeler) sütununda belirtilen vergi oranlarının dikkate alınacağına dair ifade çıkarılarak;
"Bu karar kapsamında Avrupa Birliği Ortak Gümrük Tarifesinden daha yüksek oranda gümrük vergisi uygulanan eşyanın Dâhilde İşleme Rejimi kapsamında ithal edilerek, işlem görmüş ürün olarak Avrupa Birliği'ne ihraç edilmesi halinde varsa telafi edici verginin hesaplanmasında Avrupa Birliği Ortak Gümrük Tarifesindeki gümrük vergisi oranları tatbik edilir."

şeklinde düzenlenmiştir.

İlgili Ek Karara ekli II sayılı listedeki 85'inci fasıl altında yer alan Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu (8517.70.00.00.00) karşısında belirtilen maddeye ve ilgili fasılın son kısmına aşağıda belirtilen "(4)" numaralı dipnot eklenmiştir:

G.T.İ.P.	Madde İsmi	Gümrük Vergisi Oranı (%)							
		1	2	3	4	5	6	7	8
8517.70.00.00.00	Aksam ve parçalar (2)	0	1,8 ⁽⁴⁾	1,3 ⁽⁴⁾	0	0	1,5 ⁽⁴⁾	5 ⁽⁴⁾	

"(4)Eşyayı kendi üretimlerinde girdi olarak kullanan ve Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 5746 sayılı Araştırma, Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun Hükümlerine göre "Ar-Ge Merkezi Belgesi"ne sahip firmalar tarafından yapılan ithalatta gümrük vergisi %0 olarak uygulanır ve bu halde gümrük mevzuatının nihai kullanıma ilişkin hükümlerine tabidir."

Aynı Ek Karar'a geçici madde 1 eklenerek, 31.12.2016 tarihinden önce Türkiye'ye sevk edilmek üzere bir taşıma belgesi düzenlenerek yüklemesi yapılmış olan eşyanın en geç 14.02.2017(dâhil) tarihine kadar ithalatına ilişkin gümrük beyannamesinin tescil edilmiş veya gümrük mevzuatı çerçevesinde özet beyanın verilmiş olması halinde, gümrük vergileri ve bu vergilerden kaynaklanan her türlü vergi, resim ve harcın hesaplanmasında yükümlünün talebi üzerine 14.12.2015 tarihli ve 2015/8306 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İthalat Rejimi Kararına Ek Karar hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, bu hükümler çerçevesinde yapılan başvurularda 12.12.2016 tarihli ve 2016/9611 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İthalat Rejimi Kararına Ek Kararın lehte hükümleri uygulanacağı ifade edilmiştir.

Bu maddenin yayımı tarihinden itibaren bir ay içerisinde başvurulması kaydıyla; birinci fıkra kapsamına giren eşyaya ilişkin olarak tahsil edilmiş gümrük vergileri ve bu vergilerden kaynaklanan her türlü vergi, resim, harç; gümrük vergilerinin iadesine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde yükümlüsüne iade olunur.

7.Yetkilendirilmiş yükümlü sertifikası izleme faaliyetine ilişkin düzenleme yapıldı.

Yetkilendirilmiş Yükümlülerin İzlenmesi Tebliği 14 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Söz konusu Tebliğ ile yetkilendirilmiş yükümlü sertifikasının (YYS) verilmesine ilişkin koşullar ile sertifika kapsamı izin ve yetkilerin verilmesine ilişkin koşulların yetkilendirilmiş yükümlü sertifikası sahiplerince sağlanmaya devam edilip edilmediğinin bölge müdürlükleri bünyesindeki Ticaretin Kolaylaştırılması Şubelerince izlenmesine ilişkin usul ve esaslar belirlenmektedir.

Aşağıda Tebliğ ile öne çıkan konulara yer verilmiştir:

- ▶ İzleme faaliyeti, Bölge Müdürlüklerince Tebliğ ekindeki "İzleme Değerlendirme Formu" ile yapılacaktır.
- ▶ Tüm yetkilendirilmiş yükümlü sahipleri izlemeye tabi tutulacaktır.
- ▶ Belge sahipleri sertifikanın düzenlendiği tarihten itibaren üç yılda bir yetkili bölge müdürlüğünde yer alan Ticaretin Kolaylaştırılması Şubelerince izlenecektir. Bu izleme faaliyeti koşulların sağlanmaya devam edilip edilmediği amacına yönelik yapılacaktır.
- ▶ Sertifika sahiplerince, sertifikanın düzenlendiği tarihten sonraki on iki aylık dönemlerin sonuna tekabül eden tarihi izleyen üçüncü ayın sonuna kadar hazırlanan güncel soru formunu ilgili Bölge Müdürlüğü ile paylaşılacaktır. Bölge müdürlükleri izleme faaliyeti içinde bu konuyu takip edecektir.
- ▶ Tebliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla üç yılı aşkın süredir sertifika sahibi olan firmalar için izleme faaliyeti, bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihte bir kez ve devamında sertifikanın düzenlendiği tarihten itibaren her üç yılda bir gerçekleştirilecektir. Bu firmalar için, izleme işleminin gerçekleştirileceği anlaşılmaktadır.
- ▶ Üç yıldan az süredir sertifika sahibi olan firmalar için izleme faaliyeti, üç yıllık sürenin doldurulmasını müteakip bir kez ve devamında sertifikanın düzenlendiği tarihten itibaren her üç yılda bir gerçekleştirilecektir.

8.Azami döviz kullanım oranında sektörel veya dönemsel olarak değişiklik yapılabilmesine olanak sağlandı.

16 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/3 sayılı İhracat Tebliği ile 2006/12 sayılı Dahilde İşleme Rejimi Tebliği'ne döviz kullanım oranına ilişkin ilave fıkra ve geçici madde eklenmiştir.

Tebliğ'in 17'nci maddesine eklenen fıkra ile altın, petrol, bakır, buğday ve mısır gibi ürünleri içeren uluslararası emtia piyasasındaki fiyat değişiklikleri sebebiyle, Bakanlık tarafından azami döviz kullanım oranlarında dönemsel veya sektörel olarak değişiklik yapılabilecektir.

Yapılan değişikliklerle, konjüktürel fiyat dalgalanmaları sebebiyle döviz kullanım oranını karşılayamayan imalatçı firmaların mağduriyetinin giderilmesi amaçlanmıştır.

Ayrıca, döviz kullanım oranına ilişkin eklenen geçici madde ile bu değişiklik 16 Mart 2017 tarihinden önce düzenlenmiş olan, taahhüt hesapları kapanmasına rağmen müeyyideleri tahsil edilmeyen DiİB'leri için de geçerli olacaktır.

Türkiye ekonomisi

- ▶ **Türkiye 2016 yılında % 2,9 büyüdü:** Oldukça zorlu bir 2016 yılı geçiren Türkiye ekonomisi yılın 3. çeyreğindeki % 1,3'lük daralmadan sonra yılın son çeyreğinde % 3,5 büyüdü ve böylelikle yıllık büyüme % 2,9 oldu. Büyümenin daha düşük olması bekleniyordu ve tahminler yıllık % 2-2,5 aralığındaydı. Bu nedenle açıklanan verinin olumlu karşılandığını belirtelim. 2017 yılına baktığımızda ise, mevcut anketler ve tahminler dikkate alındığında yine % 2,5-3,0 aralığında bir büyüme tahmin ediliyor. 2016 yılının büyümesinin harcamalar tarafından alt katmanlarına bakıldığında; tüketim harcamaları % 2,3, devlet harcamaları % 7,3, sabit sermaye oluşumu ise % 3 artış gösterdi. İhraacat % 2 azalırken, ithalat % 3,9 artış gösterdi. Özet olarak, 2016 gibi zor bir yılda dahi ekonominin büyümeye devam ettiği görülüyor.
- ▶ **Enflasyon çift haneye ulaştı:** Son enflasyon verileri ile beraber Türkiye'de tüketici fiyatlarındaki artış % 10,1 ile 2012'den beri ilk kez çift haneye ulaştı. Son dönemdeki kur artışları gecikmeli olarak fiyatlara girmiş oldu. Son TCMB anket verilerine göre yılsonu enflasyonu % 8,9 bekleniyor.
- ▶ **Konut ve inşaat sektörüne ilişkin vergi indirimleri yapıldı:** Bazı tapu harçlarında 30 Eylül'e kadar indirim yapıldı. Buna göre konut ve işyeri satışlarında uygulanan binde 20 oranındaki harç binde 15'e çekildi. Ayrıca inşaat sözleşmelerine ilişkin damga vergisi de binde 9,48'den sifıra indirildi. Böylelikle ekonomiyi canlandırıp konut ve inşaat sektörünü desteklemek amacıyla son dönemde alınan kararlara yenileri eklenmiş oldu.
- ▶ **Moody's Türkiye'nin not görünümünü negatif olarak değiştirdi:** Moody's Türkiye'nin not görünümünü durağandan negatife indirdi; notunu ise Ba1 seviyesinde tuttu. Hatırlatmak gerekirse kuruluş Türkiye'nin kredi notunu, Eylül 2016'da yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altına indirmişti. Bu nedenle, son adımın önemli bir etkisi olmayacağını söyleyebiliriz.

Bankacılık ve sermaye piyasaları

- ▶ **Kredi garanti fonu sayesinde banka kredileri artıyor:** Türkiye Bankalar Birliği (TBB) Başkanı Hüseyin Aydın, bankacılık sektöründe Kredi Garanti Fonu (KGF) desteğiyle 2017 yılı ilk çeyreğinin kredilerde ciddi bir artışla tamamlanmasını beklediklerini, yıllık artışın çeyrek sonunda % 46'ya kadar gelebileceğini söyledi. Diğer taraftan, basında yer alan haberlere göre, KGF aracılığıyla kullanılan kredi miktarı 61 milyar TL'yi buldu. Devletin kefaletinde verilen bu krediler sayesinde bankalar teminat problemi yaşadıkları şirketlere riski devletle paylaşarak kaynak aktarıyor.

Merkez bankaları ve para politikası

- **Merkez bankası FED'e tepki olarak Mart ayında faiz artışına devam etti:** 2017 yılının ikinci Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısı FED toplantısından hemen sonra yapıldı. FED'in beklentilere paralel olarak 25 baz puanlık artış yapmasını takiben, Türkiye Merkez Bankası da Geç Likidite penceresi faizini % 11'den % 11,75'e yükseltti. Merkez Bankasının efektif fonlama faizi son düzenlemelerle son beş yılın en yüksek seviyesinde bulunuyor. Şimdilik kredi ve mevduat faizlerine tam yansımayan bu durum, yakın bir süre sonra önce mevduat ardından da kredi maliyetlerine girecektir. Döviz kurunu kontrol altında tutmak, enflasyonu dizginlemek ve global olarak artış sürecine giren faiz oranlarına tepki verebilmek amacıyla MB'nin faizlere artış yönünde müdahale ettiğini görüyoruz.

Global Ekonomi ve Emtia

- **İngiltere'nin AB'den ayrılma süreci resmen başladı:** Başbakan May, İngiltere'nin AB'den ayrılma müzakerelerini kapsayan Lizbon Anlaşması'nın 50. maddesini işletecek mektubu AB'ye iletti ve süreç resmen başladı. Sürecin iki yıl kadar sürmesi bekleniyor. AB'nin, önceki taahhütlerinden dolayı İngiltere'ye yaklaşık 60 milyar euroluk bir fatura çıkaracağı belirtiliyor. Söz konusu faturanın, müzakerelerde en tartışmalı konulardan biri olması bekleniyor.



ABD hazine bakanı, vergi reformunun Ağustos gibi yasallaşmasını hedeflediklerini söyledi



Küresel para piyasalarında gözlemlenen ve araştırma sonuçlarının ortaya koyduğu beklentiler, ABD'de planlanan vergi reformunun bu yıla yetişmeyeceğine işaret ederken, ABD yönetimi üzerinde çalışılan kapsamlı değişikliğin bu yıl bitmeden gerçekleştirileceği konusunda iddialı. ABD Hazine Bakanı Steven Mnuchin, bu konuya ilişkin olarak yaptığı son açıklamada, planlanan kapsamlı vergi reformunun Kongre yaz dönemi için tatile girmeden önce, Ağustos gibi yasallaşmasını hedeflediklerini söyledi.

Uluslararası bir denetim ve danışmanlık grubunun yaptığı araştırmaya göre ise, ABD'de iş dünyasının önde gelen yöneticilerinin, Başkan Donald Trump ve Kongre'deki Cumhuriyetçilerin, planlanan vergi reformunu 2017 yılı içerisinde gerçekleştirebilmeleri konusunda şüpheleri bulunuyor. Araştırmanın sonuçları vergi reformunun büyük olasılıkla 2018'e kalacağına işaret etti.

İş dünyası, vergi ve finans çevrelerinden yaklaşık bin yöneticinin katılımıyla gerçekleştirilen araştırmaya göre, katılımcıların sadece yüzde 16'lık bölümü vergi reformunun bu yıl gerçekleşmesini bekliyor.

Katılımcıların yüzde 52'si reformun gerçekleşmesi için 2018'i işaret ederken, yüzde 11'lik bölüm 2019'dan önce vergi politikalarında hiçbir önemli değişiklik beklemiyor. Araştırmaya katılan yöneticilerin yüzde 21'i ise vergi reformunun zamanlaması konusunda net bir beklentisi olmadığını belirtiyor.

Çin'de bu yıl ulusal çapta uygulanacak bir emlak vergisi getirilmesi planı yok



Çin'de bu yıl ulusal boyutta uygulanacak bir emlak vergisi getirilmesi yönünde planların söz konusu olmadığı açıklandı. Emlak fiyatlarındaki belirgin artışın önünün kesilebilmesi için ülkede kısa süre içinde bu tür önlemlerin açıklanması yönünde beklentiler bulunuyordu. Ancak parlamento sözcüsü yaptığı açıklamada, "Bu tür yasaların etkileri kapsamlı olur ve burada gözetilmesi gereken çok fazla boyut söz konusu. Bu nedenle mevzular üzerinde yoğun tartışmalar gerçekleşiyor" dedi. Çin'de yeni konut fiyatları 2016'da yüzde 12,4 artışla 2011'den bu yana görülen en büyük yükselişi kaydetti.



G20 maliye bakanları OECD'den Temmuz zirvesi öncesinde BEPS raporu istedi

Almanya'da geçen ay bir araya gelen G20 üyesi ülkelerin maliye bakanları, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü'nden (OECD) Matrah Aşındırması ve Kar Aktarımı (BEPS) projesinde uygulamada kaydedilen ilerlemeyi ortaya koyan bir rapor talep etti. Raporun Temmuz'daki G20 liderleri zirvesi öncesinde tamamlanmış olması bekleniyor.

Küreselleşme nedeniyle yatırımların ülkeler arasında hızla dolaşabilmesi, bu hareketliliğin yanı sıra yerel düzenlemelerdeki farklılıklar vergi kayıplarını kaçınılmaz hale getiriyor. Bu nedenle G-20 ve OECD üyesi ülkeler bu sorunla başa çıkabilmesi için ortak bir girişime imza atarak BEPS Eylem Planı'nı devreye sokmuşlardı. Ülkeler arası vergi uygulamalarında şeffaflık ve standardizasyon sağlama amaçlı BEPS projesi, raporlama ve dokümantasyon yükümlülükleri öngören eylem planlarından oluşuyor.

Japonya ve Rusya vergi anlaşmasında yapılacak değişiklikleri görüşüyor

Japonya Maliye Bakanlığı, Japonya ve Rusya'nın, aralarında uzun süredir yürürlükte bulunan vergi anlaşmasında yapılacak değişiklikler için görüşmelere başladığını açıkladı. Birinci turu Tokyo'da gerçekleştirilen görüşmelerin sonunda, başlangıcı 1986 yılına kadar uzanan anlaşmanın modifiye edilmesi bekleniyor.

Japonya ile SSCB döneminde gerçekleştirilen anlaşmanın üzerinde yapılacak değişikliklerin Rusya Federasyonu dışındaki ülkeleri ilgilendirmeyeceği açıklandı.



Sirküler İndeks

No	Tarih	Konu
49	30.03.2017	Vergi kimlik numarası ile işyeri sicil numarasının eşleştirilmesine ilişkin bildirim verilme süresi uzatıldı.
48	22.03.2017	Gelir vergisi ile muhtasar, KDV ve damga vergisi beyan süreleri uzatıldı.
47	16.03.2017	Yeni işe alınan sigortalılar için işverenlere getirilen gelir vergisi stopajı teşvikinin uygulanmasına ilişkin açıklamalar yapıldı.
46	15.03.2017	Bazı gayrimenkul işlemlerinde uygulanan damga vergisi ve harç oranları ile yurt dışı TL kredilerde KKDF oranı düşürüldü.
45	13.03.2017	Vergi inceleme raporu ile alınan KDV iadesine yönelik açıklamalar yapıldı.
44	13.03.2017	Roaming istisnasının uygulanmasında aranacak belgelere ilişkin açıklamalar yapıldı.
43	13.03.2017	Elektronik para ve ödeme kuruluşlarının vergilendirilmesine ilişkin usul ve esaslar belirlendi.
42	08.03.2017	6824 sayılı Kanun ile Damga Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanunu'nda bazı değişiklikler yapıldı.
41	08.03.2017	6824 sayılı Kanun'la dar mükellefler ile gurbetçilere yapılan konut ve işyeri teslimlerine KDV istisnası getirildi.
40	08.03.2017	6824 sayılı Kanun ile vergiye uyumlu mükelleflere vergi indirim imkanı getirildi.
39	07.03.2017	Aynı işlem dolayısıyla, tevkifat ve indirimli orandan doğan KDV iade alacağına ilişkin açıklamalar yapıldı.
38	07.03.2017	2016 yılındaki nakdi sermaye artışlarına ilişkin indirim uygulamasında kullanılacak faiz oranı %13,57 olarak açıklandı.
37	27.02.2017	Serbest bölgelerdeki kazanç ve ücret gelir vergisi istisnası ile emlak vergisi muafiyeti uygulamalarında değişiklikler yapıldı.
36	23.02.2017	2017/9917 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yatırım teşvik mevzuatında bazı değişiklikler gerçekleştirilmiştir.
35	20.02.2017	Nakden KDV iadelerinin 5 işgününde yapılmasını sağlayacak artırımlı teminat uygulaması getirildi.
34	20.02.2017	"Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesi"nin verilme zorunluluğu 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlıyor.
33	20.02.2017	İhraç kayıtlı teslimlerde imalatçı aleyhine oluşan kur farklarının KDV karşısındaki durumu.
32	20.02.2017	DİİB kapsamında temin edilen girdilerle üretilen malların ihraç kayıtlı tesliminde iade alınabilecek KDV üst sınırının hesaplanma yöntemi değiştirildi.
31	20.02.2017	DİİB kapsamında temin edilen girdilerle üretilen malların teslim şekli hakkındaki düzenleme yürürlükten kaldırıldı.
30	20.02.2017	İndirimli orana tabi işlemlerde iade uygulamasına ilişkin bazı değişiklikler yapıldı.
29	17.02.2017	KDV Genel Uygulama Tebliği'nde kısmi tevkifat uygulamasına ilişkin bazı değişiklikler yapıldı.
28	17.02.2017	Serbest bölgelere veya bu bölgelerden yapılan ihraç amaçlı yük taşıma işlerinde KDV istisnasına ilişkin açıklamalar yapıldı.
27	16.02.2017	KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "III/C-5.6. İndirimin Zamanı" başlıklı bölümünde değişiklik yapıldı.
26	16.02.2017	KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "III/B-2.1.1. Uygulanacak KDV Oranı" bölümünde değişiklik yapıldı.
25	14.02.2017	Geçici vergi beyannamelerinin verilme süresi 17 Şubat 2017 Cuma gününe kadar uzatıldı.
24	14.02.2017	Ar-Ge ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin Uygulama ve Denetim Yönetmeliği'nde bazı değişiklikler yapıldı.
23	13.02.2017	VUK'un "Teminat uygulaması" başlıklı 153/A maddesinin uygulama usul ve esasları açıklandı.
22	13.02.2017	KOBİ birleşmelerinde indirimli KV ve TUGS'a kayıtlı gemilerin devrinde istisna uygulaması hakkında açıklamalar yapıldı.
21	10.02.2017	687 sayılı KHK ile işverenlere, 2017 sonuna kadar yeni işe aldıkları sigortalılar için gelir vergisi stopajı teşviki getirildi.
20	08.02.2017	Borsada rayıcı olmayan yabancı paraların 31.12.2016 tarihi itibarıyla değerlendirilmesinde kullanılacak kurlar açıklandı.
19	07.02.2017	İndirimli orana tabi teslimlerle ilgili olarak mahsup yoluyla iadesi gerçekleşmeyen tutarların Ocak ayı KDV beyannamesine dahil edilmesi gerekiyor.

Vergi Takvimi

2017 Nisan ayı mali yükümlülükler takvimi

10 Nisan 2017 Pazartesi	16-31 Mart 2017 dönemine ait petrol ve doğalgaz ürünlerine ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi
17 Nisan 2017 Pazartesi	Mart 2017 dönemine ait kolalı gazoz, alkollü içecekler ve tütün mamullerine ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Mart 2017 dönemine ait dayanıklı tüketim ve diğer mallara ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Mart 2017 dönemine ait tescile tabi olmayan motorlu taşıt araçlarına ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Mart 2017 dönemine ait banka ve sigorta muameleleri vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Mart 2017 dönemine ait özel iletişim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Mart 2017 dönemine ait kaynak kullanımı destekleme fonu kesintilerinin bildiri ve ödenmesi
20 Nisan 2017 Perşembe	Mart 2017 dönemine ait şans oyunları vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi
24 Nisan 2017 Pazartesi	Mart 2017 dönemine ait gelir vergisi stopajının muhtasar beyanname ile elektronik ortamda beyanı Mart 2017 dönemine ait kurumlar vergisi stopajının muhtasar beyanname ile elektronik ortamda beyanı Mart 2017 dönemine ait istihkaktan kesinti suretiyle tahsil edilen damga vergisi ile sürekli mükellefiyeti bulunanlar için makbuz karşılığı ödenmesi gereken damga vergisinin elektronik ortamda beyanı Mart 2017 dönemine ait katma değer vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi Ocak-Şubat-Mart 2017 dönemine ait gelir vergisi tevkifatlarının muhtasar beyanname ile beyanı GVK geçici 67. madde uyarınca Ocak-Şubat-Mart 2017 döneminde yapılan tevkifatın muhtasar beyanname ile elektronik ortamda beyanı Ocak-Şubat-Mart 2017 dönemine ait katma değer vergisinin elektronik ortamda beyanı Mart 2017 dönemine ilişkin sosyal güvenlik primlerinin elektronik ortamda beyan edilmesi
25 Nisan 2017 Salı	2016 yılına ait kurumlar vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi 1-15 Nisan 2017 dönemine ait petrol ve doğalgaz ürünlerine ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi
26 Nisan 2017 Çarşamba	Mart 2017 dönemine ait gelir vergisi stopajının ödenmesi Mart 2017 dönemine ait kurumlar vergisi stopajının ödenmesi Mart 2017 dönemine ait katma değer vergisinin ödenmesi Ocak-Şubat-Mart 2017 dönemine ait gelir vergisi tevkifatlarının ödenmesi GVK geçici 67. madde uyarınca Ocak-Şubat-Mart 2017 döneminde yapılan tevkifatın ödenmesi Ocak-Şubat-Mart 2017 dönemine ait katma değer vergisinin ödenmesi Mart 2017 dönemine ait istihkaktan kesinti suretiyle tahsil edilen damga vergisi ile sürekli mükellefiyeti bulunanlar için makbuz karşılığı ödenmesi gereken damga vergisinin ödenmesi

Gelir Vergisi

Gelir vergisi tarifesi- 2017 (Ücretler)						
Gelir dilimi	Vergi oranı					
13.000 TL'ye kadar	% 15					
30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası	% 20					
110.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası	% 27					
110.000 TL'den fazlasının 110.000 TL'si için 26.950 TL, fazlası	% 35					
Gelir vergisi tarifesi- 2017 (Diğer gelirler)						
Gelir dilimi	Vergi oranı					
13.000 TL'ye kadar	% 15					
30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası	% 20					
70.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası	% 27					
70.000 TL'den fazlasının 70.000 TL'si için 16.150 TL, fazlası	% 35					
Gelir vergisinden istisna günlük yemek yardımı (KDV hariç)						
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)					
2015	13,00					
2016	13,70					
2017	14,00					
Engellilik indirimi (2017)						
Engellilik derecesi	Tutarı (TL)					
Birinci derece engelliler için	900					
İkinci derece engelliler için	470					
Üçüncü derece engelliler için	210					
Asgari geçim indirimi-TL (2017)						
Eşin çalışma durumu	Çocuk sayısı					
	Yok	1	2	3	4	5 veya fazla
Çalışıyor	133,31	153,31	173,31	199,97	213,30	226,63
Çalışmıyor	159,98	179,97	199,97	226,63	226,63	226,63
Konut kira geliri istisnası						
Gelirin elde edildiği yıl	Tutar (TL)					
2015	3.600					
2016	3.800					
2017	3.900					
Değer artış kazançlarında istisna (Menkul kıymetler hariç)						
Kazancın sağlandığı yıl	Tutar (TL)					
2015	10.600					
2016	11.000					
2017	11.000					
Arızî kazançlara ilişkin istisna						
Kazancın sağlandığı yıl	Tutar (TL)					
2015	23.000					
2016	24.000					
2017	24.000					
Gelir vergisinden istisna kıdem tazminatı tavanı						
Uygulandığı dönem	Tutar (TL)					
01.07.2016 - 31.12.2016	4.297,21					
01.01.2017 - 30.06.2017	4.426,16					

Vergi Usul Kanunu ve 6183 Sayılı Kanun

Gecikme zammı ve gecikme faizi oranları (Aylık)	
Uygulandığı dönem	Oran (%)
21.04.2006 - 18.11.2009	2,50
19.11.2009 - 18.10.2010	1,95
19.10.2010 tarihinden itibaren	1,40
Tecil faizi oranları (Yıllık)	
Uygulandığı dönem	Oran (%)
28.04.2006 - 20.11.2009	24
21.11.2009 - 20.10.2010	19
21.10.2010 tarihinden itibaren	12
Yeniden değerlendirme oranları	
Yıl	Oran (%)
2014	10,11
2015	5,58
2016	3,83
Fatura düzenleme sınırı	
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)
2015	880
2016	900
2017	900

Amortisman sınırı	
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)
2015	880
2016	900
2017	900
Reeskont ve avans işlemlerinde iskonto ve faiz oranları	
Reeskont işlemlerinde	% 8,75
Avans işlemlerinde	% 9,75
VUK kapsamındaki reeskont işlemlerinde	% 9,75
Not: Bu oranlar 31.12.2016 tarihinden itibaren yapılan işlemler için geçerlidir.	

Damga Vergisi

Azami damga vergisi (Her bir kağıt için)	
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)
2015	1.702.138,00
2016	1.797.117,30
2017	1.865.946,80
Damga vergisi oran ve tutarları (2017)	
Damga vergisine tabi kağıtlar	Oran/Tutar
Sözleşmeler	Binde 9,48
Ücretler (Avanslar dahil)	Binde 7,59
Kira sözleşmeleri	Binde 1,89
Bilanço	39,70 TL
Gelir tablosu	19,10 TL
Yıllık gelir vergisi beyannamesi	51,40 TL
Kurumlar vergisi beyannamesi	68,60 TL
Katma değer vergisi ve muhtasar beyannameler	33,90 TL
SGK sigorta prim bildirgesi	25,30 TL

Veraset ve İntikal Vergisi

İstisnalar (2017)		
Evlatlıklar dahil furuğ ve eşten her birine isabet eden miras hisselerinde	176.600 TL	
Furuğ bulunmaması halinde, eşe isabet eden miras hissesinde	353.417 TL	
İvazsız suretle meydana gelen intikallerde	4.068 TL	
Para ve mal üzerine düzenlenen yarışma ve çekilişlerde kazanılan ikramiyelerde	4.068 TL	
Vergi tarifesi (2017)		
Matrah dilim tutarları	Vergi Oranı	
	Veraset yoluyla intikal	İvazsız intikal
İlk 210.000 TL için	% 1	% 10
Sonra gelen 500.000 TL için	% 3	% 15
Sonra gelen 1.110.000 TL için	% 5	% 20
Sonra gelen 2.000.000 TL için	% 7	% 25
Matrahın 3.820.000 TL'yi aşan bölümü için	% 10	% 30

Asgari Ücret ve Sosyal Güvenlik

Asgari ücret ve yasal kesintiler		
Ödemeler / kesintiler	01.01.2017 - 31.12.2017 (TL)	
Brüt asgari ücret	1.777,50	
Sosyal güvenlik primi işçi payı (% 14)	248,85	
İşsizlik sigortası primi işçi payı (% 1)	17,78	
Gelir vergisi matrahı	1.510,87	
Hesaplanan gelir vergisi (% 15)	226,63	
Asgari geçim indirimi (Bekar) (-)	133,31	
Kesilecek gelir vergisi	93,32	
Damga vergisi (binde 7,59)	13,49	
Kesintiler toplamı	373,44	
Net asgari ücret	1.404,06	
Yıllık brüt asgari ücret		
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)	
2015	14.850	
2016	19.764	
2017	21.330	
Sosyal güvenlik primine esas aylık kazançların alt ve üst sınırları		
Uygulandığı dönem	Alt sınır (TL)	Üst sınır (TL)
01.01.2017-31.12.2017	1.777,50	13.331,40

Income Tax

Income tax tariffs- 2017 (Salaries)						
Income bracket	Tax rate					
Up to TRL 13.000	15 %					
For TRL 30.000; for the first TRL 13.000, TRL 1.950, for above	20 %					
For TRL 110.000; for the first TRL 30.000, TRL 5.350, for above	27 %					
For more than TRL 110.000, for TRL 110.000, TRL 26.950, for above	35 %					
Income tax tariffs- 2017 (Other income)						
Income bracket	Tax rate					
Up to TRL 13.000	15 %					
For TRL 30.000; for the first TRL 13.000, TRL 1.950, for above	20 %					
For TRL 70.000; for the first TRL 30.000, TRL 5.350, for above	27 %					
For more than TRL 70.000, for TRL 70.000, TRL 16.150, for above	35 %					
Daily meal allowance exempt from income tax (VAT excluded)						
Year	Amount (TRL)					
2015	13,00					
2016	13,70					
2017	14,00					
Disability allowance (2017)						
Degree of disablement	Amount (TRL)					
For 1 st degree disabled	900					
For 2 nd degree disabled	470					
For 3 rd degree disabled	210					
Minimum living allowance-TRL (2017)						
Status of spouse	Number of children					
	No	1	2	3	4	5 or more
Employed	133,31	153,31	173,31	199,97	213,30	226,63
Unemployed	159,98	179,97	199,97	226,63	226,63	226,63
Exemption for house rental income						
Year when the income is derived	Amount (TRL)					
2015	3.600					
2016	3.800					
2017	3.900					
Exemption in capital gains (Except securities)						
Year when the gain is derived	Amount (TRL)					
2015	10.600					
2016	11.000					
2017	11.000					
Exemption in incidental income						
Year when the income is derived	Amount (TRL)					
2015	23.000					
2016	24.000					
2017	24.000					
The upper limit of severance pay exempt from income tax						
Period	Amount (TRL)					
01.07.2016 - 31.12.2016	4.297,21					
01.01.2017 - 30.06.2017	4.426,16					

Tax Procedures Law (TPL) and Law No. 6183

Delay charge and delay interest rates (Monthly)	
Period	Rate (%)
21.04.2006 - 18.11.2009	2,50
19.11.2009 - 18.10.2010	1,95
Since 19.10.2010	1,40
Deferral interest rates (Annual)	
Period	Rate (%)
28.04.2006 - 20.11.2009	24
21.11.2009 - 20.10.2010	19
Since 21.10.2010	12
Revaluation rates	
Year	Rate (%)
2014	10,11
2015	5,58
2016	3,83
Limit for issuing invoice	
Year	Amount (TRL)
2015	880
2016	900
2017	900

Depreciation limit	
Year	Amount (TRL)
2015	880
2016	900
2017	900
Discount and interest rates to be applied in rediscount and advance transactions	
In rediscount transactions	8,75 %
In advance transactions	9,75 %
In rediscount transactions under TPL	9,75 %
Note: These rates are applicable to the transactions conducted as of 31.12.2016.	

Stamp Duty

Maximum stamp duty (For each paper)	
Year	Amount (TRL)
2015	1.702.138,00
2016	1.797.117,30
2017	1.865.946,80
Stamp duty rates and amounts (2017)	
Papers subject to stamp duty	Rate/Amount
Contracts	9,48 per thousand
Wages (Including advances)	7,59 per thousand
Rental contracts	1,89 per thousand
Balance sheet	TRL 39,70
Income statement	TRL 19,10
Annual income tax return	TRL 51,40
Corporate tax return	TRL 68,60
Value added tax and withholding tax returns	TRL 33,90
Social Security Institution insurance premium declarations	TRL 25,30

Inheritance and Transfer Tax

Exemptions (2017)		
For shares of inheritance corresponding to each descendant including adopted children and the spouse	TRL 176.600	
For share of inheritance corresponding to the spouse if there is no descendant	TRL 353.417	
For transfers conducted without any consideration	TRL 4.068	
For prizes won in competitions and lotteries held for money and property	TRL 4.068	
Tax tariff (2017)		
Tax base bracket amounts	Tax rate	
	Transfer through inheritance	Transfer without any consideration
For the first TRL 210.000	1 %	10 %
For the next TRL 500.000	3 %	15 %
For the next TRL 1.110.000	5 %	20 %
For the next TRL 2.000.000	7 %	25 %
For the tax base portion exceeding TRL 3.820.000	10 %	30 %

Minimum Wage and Social Security

Minimum wage and withholdings		
Payments / withholdings	01.01.2017 - 31.12.2017 (TRL)	
Gross minimum wage	1.777,50	
Social security premium employee's contribution (14 %)	248,85	
Unemployment insurance premium employee's contribution (1 %)	17,78	
Income tax base	1.510,87	
Income tax calculated (15 %)	226,63	
Minimum living allowance (Single) (-)	133,31	
Income tax to be withheld	93,32	
Stamp duty (7,59 per thousand)	13,49	
Total withholdings	373,44	
Net minimum wage	1.404,06	
Annual gross minimum wage		
Year	Amount (TRL)	
2015	14.850	
2016	19.764	
2017	21.330	
The lower and upper limits of monthly earnings that will be the basis for social security premium		
Period	Lower limit (TRL)	Upper limit (TRL)
01.01.2017-31.12.2017	1.777,50	13.331,40

EY Hakkında

EY bağımsız denetim, vergi, kurumsal finansman ve danışmanlık hizmetlerinde bir dünya lideridir. Anlayışımız ve kaliteli hizmetlerimiz dünya ekonomisi ve sermaye piyasalarında güvenin oluşmasına katkıda bulunmaktadır. EY, güçlü yönetim ekibiyle tüm paydaş gruplarına verdiği sözleri yerine getirmekte ve bu şekilde çalışanları, müşterileri ve içinde yer aldığı diğer çevreler için daha iyi bir çalışma hayatı oluşturulmasında önemli bir rol üstlenmektedir.

EY adı küresel organizasyonu temsil eder ve Ernst & Young Global Limited'in her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip olan, bir veya daha çok üye firmasını temsil edebilir. Sınırlı sorumlu bir Birleşik Krallık şirketi olan Ernst & Young Global Limited müşteri hizmeti sunmamaktadır. Daha fazla bilgi için lütfen ey.com adresini ziyaret ediniz.

EY'nin sunduğu vergi hizmetleri

İşleriniz gerçek potansiyellerine güçlü temeller üzerinde yapılandırılarak ve sürdürülebilir bir şekilde geliştirilerek ulaşabilir. EY olarak vergi yükümlülüklerinizi sorumlu ve zamanında yerine getirmenizin önemli bir fark ortaya çıkaracağını düşünüyoruz. Bu nedenle 140'tan fazla ülkedeki 32,000 vergi çalışanlarımız nerede olursanız olun ve vergi ihtiyaçlarınız ne olursa olsun kaliteli hizmet anlayışımıza duyduğumuz tereddütsüz bağlılık temelinde sizlere teknik bilgi, iş tecrübesi ve tutarlı metodolojiler sunmaktadır.

© 2017 EY Türkiye.
Tüm Hakları Saklıdır.

ey.com/tr
vergidegundem.com
facebook.com/ErnstYoungTurkiye
instagram.com/eyturkiye
twitter.com/EY_Turkiye