

TÜRKİYE'DE BİNA İRATLARININ VERGİLENDİRİLME ŞEKİLLERİ

Prof. Gıyas AKDENİZ

İstanbul İktisadî ve Ticarî İlimler Akademisi

Türkiye'de bina iratları evvelâ «bina vergisi» ismi verilen bir randıman vergisine, sonra da, Gelir Vergisi içinde, «Gayrimenkul Sermaye İradı» ismi verilen kategoride şahsî vergiye mevzu olmaktadır.

Bu konuşmamızda, bu sistemin aksak cihetlerini izaha çalışacağız.

I. Bina vergisinin aksayan cihetleri :

A. Verginin matrahı :

Bilindiği gibi, Bina Vergisinin matrahı binanın gerçek iradından ziyade bu irada dayanan tahminî bir irattır. Tahmin sisteminin ise mahzurları malûmdur. Bu mahzurlar, memleketimizde, bazı hususî sebepler dolayısıyla, daha da bariz bir mahiyet almaktadırlar. Şöyle ki :

1. Umumî tahrirlerin çok geç yapılması :

Memleketimizde, bina iratlarının umumî tesbit ve tahminini istihdaf eden bina tahrirleri pek geç yapılmaktadır. Asrımızın enflasyonist temayülleri dolayısıyla gerçek bina iratlarının sür'atle değişmesi de buna inzımam edince muhammen bina iratları realite ile irtibatlarını kaybetmektedirler.

2. Tâdilât komisyonlarının durumu :

Yeni binaların iratlarını tahmin eden Tadilât Komisyonları, komisyon âzalarına verilen ücretlerin azlığı dolayısıyla, mütehassıs elemanlardan teşkil edilemediği gibi, suiistimale de müsait bulunmaktadır. Bu durum, yeni bina iradı tahminlerinin de realiteden uzaklaşmasını intaç etmektedir.

3. Kiraların dondurulması :

Kiraların dondurulmasına müteallik mevzuat bina iradı tahminlerini güçleştirmektedir. Bilhassa kiraları 1953 rayicile takyit eden son Kanun, zarurî olarak, vergiye matrah olacak iratların da 1953 yılı emsaline göre tesbitini icap ettirmektedir ki, geçmiş senelere taallûk eden tahminlerin güçlüğü izahtan varestedir.

diğer taraftan, bina sahiplerinin ekseriyeti, kiraların dondurulmasını bertaraf edici bazı muamelelere tevessül etmekte ve bilhassa gerçek kira ile dondurulmuş kira arasındaki farkları türlü gayrimeşru yollardan tahsil etmektedirler. Bu durum, dürüst ev sahipleri aleyhine gayrıâdil bir vergilendirmeye müncer olmaktadır.

B. Verginin nisbeti :

Bina tahrirlerinin zamanında yapılamaması, kiralarda enflasyon dolayısıyla vâki yükselişleri vergi nisbetlerini arttırarak vergilendirme temayülünü yaratmış ve İkinci Dünya Harbi sırasında Bina Vergisine munzam vergilerin ihdasına sebep olmuştur. Bu suretle Bina Vergisi % 50 bir nisbet tereffüüne maruz kalmıştır. Bina iratlarının memleketin her tarafında aynı nisbette artmamış bulunması dolayısıyla, bu zamlar, gayrıâdil bir vergilendirmeyi mucip olmuşlardır.

II. Bina iratlarını kavrayan gelir vergisinin aksak cihetleri :

Bina iratlarını Gelir Vergisi içinde kavrayan «Gayrimenkul Sermaye İradı» kategorisinde aksayan cihetler şunlardır:

A. Binaların değerlendirilmesi :

Gelir Vergisinin ilk şeklinde, bina, vergi değeri üzerinden değerlendiriliyor ve amortisman bu değere göre ayrılıyordu. Bilindiği gibi, vergi değeri, Bina Vergisine esas olan gayrisafi irattan % 20 masraf karşılığı indirildikten sonra kalan miktarın on misli alınarak bulunan değerdir. Dinleyicilerim takdir ederler ki, bu suretle bulunan değer, yukarıda maruz sebepler ve irattan kıymete geçilirken tatbik edilen 10 emsali dolayısıyla, binanın gerçek değeriyle olan bağı gevşemiştir. Bu değer üzerinden ayrılacak amortisman da, binnetice, ayrılması icap eden gerçek miktardan uzaklaşmıştır.

Vergi Usul Kanununun 279 uncu maddesini tâdil eden ve vergi değeri yerine rayiç değeri ikame eden 6935 sayılı Kanun hükümlerinin gayrimenkul sermaye iratlarının hesabında tatbik edilip edilmeyeceği hususu ise hâlen kesin olarak halledilmiş değildir. Mesele kaza mercilerine intikal etmiş olup nihaî durum Şûra içtihatlarıyla taayyün edecektir. Şûra müsbet karar verdiği takdirde Gelir Vergisi sisteminin aksayan bu ciheti düzeltilmiş olacaktır.

B. Kira indirimleri :

Gelir V.K., mecburî bir ikametgâh değişmesi yapan mükellefler için, şehirden şehire vâki intikallerde, yeni ikametgâh kirasının gider olarak indirilmesine cevaz vermektedir. Fakat, bu sistem şehir içi intikallerde kabul edilmemektedir. Şehir içindeki nakillerin neden dolayı indirimde imkân vermediği anlaşılamamaktadır. Zira, mesken sahibi, zarurî bir nakil dolayısıyla eski ikametgâhını kiraya verdiği takdirde, yeni ikametgâhına ödediği kiranın gider olarak kabulü, hakikatte mevcut olmayan bir iradı vergilendirmemek gayesine matuftur. Binaenaleyh böyle bir prensibi şehirler arasındaki nakillerde kabul edip şehir içi nakillerde kabul etmemek âdilâne değildir. Bazı Şûra içtihatları meseleyi mükellef lehine halletmekte iseler de durum henüz kesin olarak taayyün etmemiştir.

III. İkili vergilendirme sisteminin tahlili :

Bilindiği gibi, her hangi bir kaynağın semeresi üzerine konan vergiler reel ve şahsî olmak üzere ikiye ayrılır. Reel vergiler kaynağa izafe edilen hasılâtı istihdaf ederler. Şahsî vergiler ise aynı hasılâtı şahsa muzaf olarak ferdi gelir içinde mütalâa ederler. Rasyonel bir vergilendirmede, irat ister kaynağa muzaf olarak ister şahsî gelir içinde mütalâa edilsin, vergi ile irat arasındaki irtibatı gözden uzak tutmamak icap eder.

Bugünkü Türk vergi hukukunda bina iratları evvelâ «Bina Vergisi» denilen bir reel vergiye, sonra da, gayrimenkul sermaye iradı olarak Gelir Vergisine tâbi olmaktadır. Fakat, bu ikili vergilendirme, Bina Vergisinin G.V.'ne mahsubu kabul edildiğinden, görünüşte tek vergiye müncer olmaktadır. Hakikati halde, aşağıda tafsilen izah edileceği veçhile, bina iratları gayet karışık ve gayri âdil bir vergilendirmeye maruzdur. Zira, bina iratları, bazen sadece bina vergisine, bazen de G.V.'ne tâbi olmaktadır. Şöyle ki:

1. *Bina Vergisinin G.V.'ne mahsubu mümkün olan haller :*

Şayet bina iradı global gelir içinde tam bir vergi mahsubuna cevaz verecek bir nisbette ise, mükellef, netice itibarile, bina vergisi ödememekte, müterakki bir nisbet üzerinde G.V. ödemektedir.

2. *Onbin lirayı aşmayan bina iratları :*

a) 2500 lirayı aşmayanlar:

Bu iratlar G.V.'nden istisna edilmiştir. Fakat Bina Vergisine tâbidirler.

b) 2500 liradan fazla olan, fakat 10000 lirayı aşmayanlar:

Bunların 2500 lirası G.V.'nden müstesnadır. Bakiyesi ise vergiye tâbidir. Bu sistem, bina sahiplerinin G.V.'nin üstünde bir Bina V. ödemelerine müncer olmaktadır. Hâdiseyi bir misalle izah edelim: Farzedelim ki bir mükellefin yıllık geliri sadece akar mahiyetinde olan bir binanın iradından ibarettir. Ve 6000 liradır. Mükellefin evli ve iki çocuklu olduğunu ve götürü gider usulünü tatbik ettiğini kabul edersek, yıllık gelir vergisi, 2500 liralık istisna haddi de nazara alınmak şartile, 102 liradan ibarettir. Binanın 3 senelik bir inşaat olduğunu farzederek gerçek iradını gayrisaffi iradına müsavi addedebiliriz. Bu takdirde, Bina Vergisi, zamlarile birlikte, 960 liradır. Bu durumda bina vergisinin ancak 102 lirası G.V.'ne mahsup edilebilecek, 858 lirası ise Bina Vergisi olarak ödenmiş bulunacaktır.

3. *Meskenler :*

Meskenler, iratları olmadığından, G.V.'ne tâbi değildirler. Fakat, 10 senelik muafiyetleri düştükten sonra Bina Vergisine tâbidirler.

Yukarıda verilen izahattan anlaşılacağı üzere, bina iratları, bazı hallerde, G.V.'ne tâbi olmadıkları halde bina vergisine, bazı hallerde ise G.V. üstünde munzam bir vergiye tâbi olmaktadırlar. Böylece, bina iradı sahibi, bir ticarî kazanç, bir serbest meslek kazancı, bir menkul sermaye iradı sahibi ve bir ücretliye nazaran G.V. üstünde munzam bir vergi vermektedir. Ve işin garibi, bu munzam vergilendirmeye maruz olanlar küçük iratlar veya hiç iradı olmayan meskenlerdir. Acaba bunun sebebi nedir?

Bina Vergisi bir ayırma rejimi midir?

Bu suale müsbet cevap vermeğe imkân yoktur. Zira, binalara, mesken veya akar olduklarına göre, 10 veya 3 senelik muafiyet tanıyan, bina vergilerinin G.V.'ne mahsubuna cevaz veren, küçük iratlara muafiyet tanıyan (2500 ve 10000 liralık istisna rejimleri) bir vergi sisteminin bina iratlarında bir ayırmaya gittiğini düşünmek imkânsızdır. Bilhassa bu ayırma meskenlere ve küçük iratlara taallük ederse.

Bina Vergisi bir peşin tahsil rejimi midir?

Bu suale kesin olarak menfî cevap verilebilir. Zira, peşin tahsil için bir müstakil vergi ve geniş bir teşkilât ihdası mevzuubahis olmaz. Kaldı ki tahsil edilen verginin tamamen G.V.'ne mahsubu da bahis konusu değildir.

O halde, B.V. Hususî İdarelere bir varidat temini için aynı kaynağa dayanılarak tesis edilmiş ayrı bir vergi rejimi mi addedilmelidir?

Bu suale de kesin olarak müsbet cevap verilemez. Zira, B.V.'nin büyük bir kısmı G.V.'ne mahsup edilmektedir. Bu, Hazinenin G.V. nin bir kısmını Hususî İdarelere tahsis etmesinden başka bir mâna taşımaz. O takdirde ise, G.V.'ni tahakkuk ettiren ve tahsil eden bir teşkilât mevcut olduğuna göre tahsil olunan bu vergiden Hususî İdarelere bir hisse tefriki daha uygun olmaz mı? Ayrıca B.V.'ne ne lüzum vardır?

Diyelim ki, H.İ. vergi teşkilâtı, yukarıda gördüğümüz gibi, munzam bazı tahsilât daha yapmaktadır. Fakat, küçük iratlara ve meskenlere taallük eden ve hacmi mahdud olan bu kısım için koca bir tahrir ve tahmin teşkilâtı vergi daireleri teşkilâtı idame ettirmek rasyonel bir sistem midir? Kaldı ki, yukarıda izah ettiğimiz veçhile, G.V.'ne munzam bir mahiyet arzeden bu vergilendirmeler, yalnız vergi adâleti bakımından değil, mesken ve bina inşaatı bakımından da zarar verici bir hüviyet taşımaktadırlar. Henüz bina vasfını taşıyan çatılı yapıların bile yerleşmediği, mesken inşaatının değil nüfus artışını, mevcut nüfusu bile barındıracak seviyeden çok uzak bulunduğu memleketimizde küçük iratları munzam bir vergiye tâbi tutmanın yanlışlığı, ancak başını sokacak bir meskeni olan kimselerin bir de B.V. ödemeğe mecbur edilmesinin ekonomik ve sosyal mahzurları izahtan varestedir.

IV. Netice :

Yukarıda verilen izahattan anlaşılacaktır ki Türkiye'de bina iratlarında cari olan vergilendirme rejimi anormal bir durum arz etmektedir. Kanaatimizce, açık bir prensibe ve esaslı mucip sebeplere dayanmayan bu rejimi bir an evvel ıslah etmek ve evvelâ gerekçesi kuvvetli bir prensip kararına vararak bina iratlarını memleketimizin ihtiyaçlarına uygun, vergi adâletile kabili telif rasyonel bir vergilendirme rejimine bağlamak lâzımdır. Bu rejim de, hiç şüphesiz, bina iratlarını G.V. sistemi içinde kavrayan bir sistem olmalıdır.

Her halü kârda, bina iratları, vergilendirme bakımından üzerinde ehemmiyetle eğilmeğe muhtaç bir konu olarak karşımızda durmaktadır.