

## GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Cengiz ALTUĞ

Turizm ve Tanıtma Bakanlığı  
Turizm Genel Müdürü

### I — B Ö L Ü M

## GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Bugünkü vergi sistemimiz içinde önemli bir yer işgal eden gayrimenkullere ilişkin vergiler mahiyet itibariyle servete yönelmiş vergilerdir. Bilindiği üzere vergi ya mükellefin hizmetlerden faydalanma derecesine ya da ödeme iktidarına göre alınır. Bina ve arazilere ilişkin muamelelerden alınmakta olan vergi, resim ve harçlar "yararlanma derecesine" buna mukabil örneğin gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi, Emlâk Vergisi ve Gelir Vergisi "ödeme iktidarına" dayanmaktadır. Gelirde, tüketim harcamalarında ve servette tezahür eden ödeme iktidarı, gayrimenkullere ilişkin vergilerde çeşitli şekillerde söz konusu edilebilir. Nitekim gayrimenkul gelirlerinden alınan gelir vergisinde (Zirai gelir vergisi) ödeme iktidarı gelirdedir; Bina ve Arazi, Emlâk, Gayrimenkul Kıymet Artış Vergilerinde ödeme iktidarı servette ve Bina İnşaat Vergisi, Emlâk Alım Vergisi, yapı ruhsat ve denetleme harcı gibi vergi ve resimlerde ödeme iktidarı harcamalarda kendini göstermektedir denilebilir.

Sanayi öncesi toplumlarda dolaysız vergilerden bina ve arazi vergilerinin vasitasız vergilere göre önemi fazla iken, sanayileşme başında bu nisbî önem azalmakta ve sanayileşmiş modern toplum ve ekonomilerde önem nisbeti çok düşmektedir.

Fertlerin iktisadî faaliyetleri gibi iktisadî varlıkları da çeşitli vergilere konu olmaktadır. Gayrimenkullere ilişkin ve mülkiyet konusu olan emlâkten alınan bir kısım gayrimenkul vergileri, iktisadî varlıklara; gayrimenkullerin el değiştirmesi, hakların tesisi, vesair işlemlerden alınan vergiler ise fertlerin iktisadî faaliyetlerine istinat etmiş vergilerdir.

Gayrimenkullerde vergi matrahının bazı özellikleri mevcuttur. Bunları şu şekilde belirtmek kabildir.

1 — Gayrimenkullerin değeri yüksek olduğundan matrah da yüksektir.

2 — Gayrimenkullerde matrah uzun ömürlüdür. (Arazide ömür sonsuzdur)<sup>1</sup>.

Ancak gayrimenkullerin vergilendirilmesinde en önemli zorluk matrahın her gayrimenkulün özellik ve kıymetine göre tayin edilmek zorunludur.

Matrahın tayininde ya mükellefin beyanı ya da idari takdir usulleri kullanılmaktadır. Bazan bu iki usul bir arada kullanılır. Emlâk Alım Vergisi ile Emlâk Vergisinde bilâhare doğruluğu idarece kontrol edilen beyan esası caridir.

Türk vergi sisteminde Bina ve Arazi vergileri dolayısıyla matrahın idare tarafından tayin ve takdir edilmesi usulü önemli bir yer tutar.

Ancak köylüden şehirlere yönelmiş nüfus akımları, hızlı, nüfus artışı, şehirleşme ve sanayileşme hareketleri ve iskân zorunluğu ve nihayet enflasyon, gayrimenkul fiatlarında bölgeden bölgeye büyük farklar gösteren fahiş yükselmeler husule getirmiştir. Matrahın gerçeğe uygun şekilde tayin edilmesi, bölgelerarasında meydana gelen adaletsiz değer yükselmelerinin telâfi ve realize edilmesi için belli fasılalarla gayrimenkul kıymetlerinin yeniden takdir ve tesbit edilmesi gerekmektedir. Fakat memleket ölçüsünde bu şekilde şumullû ve sık sık yapılacak kıymet takdirinin idareye yükleyeceği mali külfet ve konunun uzun zamana ihtiyaç göstermesi sebebiyle değerlerin yeniden tesbitinde ve vergi arttırılmasında daha kolay metodlara başvurulmaktadır. Bu usuller, evvelce tesbit edilmiş matrahlara misil uygulama veya vergi nisbetinin arttırılmasıdır. Emlâk Vergisi konuya bir başka çözüm yolu getirmiş ve bina ve arsaların rayiç bedellerinin her 5 yılda bir, arazinin ise her 10 yılda bir sahibi tarafından beyan edilmesi ve bu beyanların idarece denetlemesini derpiş etmiştir. Ancak, idarece kontrolün sürat ve müessiriyeti hususunda fazla iyimser olmaya imkân yoktur.

Gayrimenkullere ilişkin vergilerde inikâs konusu üzerinde durulmaya değer bir husustur. Genellikle kabul edilen görüş arazi vergileri yükünün arazi sahibinin üzerinde kaldığıdır<sup>2</sup>. Ancak arazi vergisini ödiyen şa-

1) Prof. Dr. Kenan Bulutoğlu: Teksir Notları (Devlet Gelirleri).

2) Prof. Dr. Kenan Bulutoğlu: a.g. notlar.

his aynı zamanda ziraf gelir vergisi mükellefiyse bina ve arazi vergisini gider olarak yazabildiğinden (G. V. Kanunu Md. 54 ve 57) verginin yükünün mükellef üzerinde kaldığı söylenemez. Ayrıca bu vergiler masraf unsuru olarak maliyete ve fiatlara inikâs ettirilebilir. Bina ve arazi vergisinin yük teşkil etmemesinin spesifik örneği gayrimenkul kıymet Artış Vergisinde kendini gösterir. Bu vergide matrahtan, gayrimenkulün iktisabından satışına kadar ödenmiş bütün vergiler tenzil edilmektedir.

Bilindiği gibi, ileriye doğru yansımının olabilmesi için fiatların artırılması, bu artış sebebiyle sürümün bir miktar azalması, yani sonuç olarak üretimin azalması gerekir. Üretimin azalması için de toprak sahiplerinin bir kısım arazilerini üretimden geri çekmeleri gerekir. Oysa hiç bir arazi sahibi, vergi sebebiyle arazisini üretimden çekmez; çünkü toprağı tarımsal üretimden çektiği takdirde de arazi vergisini ödemek zorundadır. Arazi vergisinde toprağın vergisiz bir kullanıma aktarılması mümkün değildir. O halde üretime konmuş olan toprak vergi sebebiyle azalmıyacak kadar üretim yapılmaya devam edilirse, ürünler ancak eski fiatlarla satılabilir; fiatlar arttırılarak vergi ileriye yansıtılamaz<sup>3</sup>.

Bina vergisinde ise durum şöyledir. Bina değeri, net iradın piyasa faizinin tersiyle çarpılması suretiyle bulunur. Örneğin piyasa faizi % 5, bir gayrimenkulün net iradı da 4000 TL ise, bina değeri  $4000 \times 1000 / 5 = 80000$  dir. Net iradın içine binanın maliyet faizi dahildir. İşte bu kısmın ileriye yansıtılması mümkündür. Zira vergi sebebiyle bina yapımının sağladığı net irat azalır, bu da bina inşaatına yapılan yatırımın bir kısmının vergi konmamış olan başka alanlara kaydırılmasına sebep olur. Bu da yeni bina yapımını azaltır; sunulan bina alanı azaldığı takdirde kira bedelleri yükselebilir. Buna karşılık konan vergiler, binaların konumları bakımından sahip oldukları nisbi üstünlükleri etkilemez. Bu nisbi konum farklarından doğan kira farklarına tekabül eden bina değerlerinden alınan vergiler mülk sahipleri üzerinde kalır.

Görülüyor ki bina vergisinin mevki rantlarından doğan değer farklarını karşılayan kısmı nihaî olarak mülk sahibinin üzerinde kalmaktadır. Buna karşılık binaların maliyet değeri gelirine tekabül eden vergiler bina yapımı faaliyetinin kârlılığı dolayısıyla inşaatı azaltır. Böylece verginin bu kısmı daha yüksek kiralarla ileriye doğru kiracılara yansılır<sup>4</sup>.

Türk vergi sistemi içinde zirai gelirlerin vergilendirilmesine müteallik Gelir Vergisi Kanunundaki hükümlerin yetersizliği, muafiyet ve is-

3) Prof. Dr. Kenan Bulutoğlu: a.g. notlar

4) Prof. Dr. Kenan Bulutoğlu: a.g. notlar.

nisna hudutlarının genişliği ve bu sahada özellikle ekim ve dikim alanlarının murakabe edilememesi ve bu husustaki bilgilerin noksanlığı ve nihayet arazi vergisinin istenen hasılatı teminden uzak kalması zaman zaman arazi ve ziraatin vergilendirilme şekilleri hakkındaki tartışmalara vücut vermiştir. Örneğin, Kaldor, Türk Vergi Sistemi hakkındaki Raporunda, "ziraatte fiili hasıla yerine potansiyel hasılayı esas alan" bir sistem teklif etmiştir. Potansiyel hasılayı toprağın vasat bir müessiriyetle işletilmesinden elde olunacak safi hasıla olarak tarif eden Nicolas Kaldor, potansiyel hasılanın hesabı için ziraat sektörünün birkaç yıllık ortalama hasılatının bulunduktan sonra belirli kriterlerle her ilin potansiyel hasılasının hesaplanacağı ve illerdeki özel komisyonların ildeki ekilebilir araziye bu hasılayı taksim ederek bir "baz" tayin edeceklerini ve arazinin bu baza göre % 5 ilâ % 15 arasında mütarakki şekilde vergilendirileceğini ileri sürmektedir. Vergi 10 hektardan fazla toprağı olanlara tatbik edilecektir. (Tarımla uğraşan ailelerin % 16,5 i). Gerçek değerlerle göre sınıflandırmaya tamamlanıncaya kadar vergi baz kıymet üzerinden alınacaktır<sup>5</sup>.

Arazinin potansiyel gelirini baz alan ve arazi kadastro suna dayanan bir vergi sisteminin tarımsal gelişmeye engel olabileceği de ileri sürülmüştür. Teorik olarak arazi rantı üzerine konulmuş olan bir verginin ne tarımsal yatırımlara, ne de tarım teknolojisinin geliştirilmesine olumsuz bir etkisi olamaz. Arazinin değeri içinde rant unsurunu ayırmanın imkânsızlığı dolayısıyla, arazi vergisini potansiyel geliri aksettiren kadastro kayıtlarına istinat ettirmek işi bir zarurettir. Bu halde ortalama vergi nisbeti oldukça yüksek olmakla beraber, kısa vadede marjinal vergi nisbeti sıfırdır. Bununla beraber, enflasyonun ve ekonomik gelişmenin tarımsal gelir üzerindeki etkilerini nazara alabilmek için arazi tahririni arada revize etmek şarttır. (Aksi halde, fiili gelir üzerinden alınan marjinal vergi nisbeti bir süre sonra negatif olur.) Bu durum ise araziye ıslah etme ve geliştirmenin cazibesini azaltacaktır. Mamafih bu çıkmaz, safi ranttan daha büyük olan potansiyel gelir üzerine konulmuş her vergi için söz konusudur<sup>6</sup>.

Bu mahzuru izale etmeye üzere potansiyel geliri arazinin durumuna ve normal şartlar altında beklenebilecek gelişmeye göre tayin etmek, normalin üstündeki gelir artışını bir süre için (5 yıl) verginin hesabında

5) Hüsnü Kızılyallı : Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Analizi, Ankara, 1969.

6) Carl S. Shoup: Taxation in a Low-Income Developing Country (Hüsnü Kızılyallı — a.g.e. Sayfa: 202-203).

nazara alınarak fazla çalışmayı ve modernizasyonu teşvik etmek ve devletçe yapılmış yatırımlar sonucu gelirdeki yükselmeleri mutlaka nazara almak mümkündür. Kaldı ki, vergi potansiyel gelirin cüz'i bir kısmını kavradığına ve yatırımlarda sermayenin verimini etkileyen tek faktör vergi olmadığına göre —örneğin, düşük faizli tarım kredisi, devletin teknik yardımı, tohumluk temini v.s. sermayenin verimi üzerine olumlu etkilerde bulunur— tarımsal yatırımların düşmesi beklenemez. Ayrıca bütün dünyada küçük ve orta çiftçiler için ticari ve malî cephesini pek nazara almazlar. Türkiye'de tarımsal yatırımların hemen tamamının banka kredileri ile finanse edildiği gözönünde tutulursa, tarımsal yatırımların doğrudan kredinin elverişliliğine bağlı olduğu düşünülebilir<sup>7</sup>.

Potansiyel tarımsal gelir üzerine konulacak verginin, arazinin işlenmekte olup olmadığına göre farklılaştırılması ve bilhassa sahibinin arazinin başında bulunmaması halinde verginin iyice ağırlaştırılması tavsiye edilmiştir<sup>8</sup>.

Bent Hansen Kaldor'un teklif ettiği uzun zaman isteyen ve masraflı olan usul yerine, aynı ekonomik etkinin arazi vergisine esas olan değer takdirlerinin belli emsallerle önemli miktarlarda arttırılması suretiyle yaratılmasını teklif etmiştir. Türkiye de çok defa bu usul uygulanmıştır. Kolay ve masrafsız bir usul olmakla beraber misil uygulama bölgeler arası adaletsizlikleri daha da arttıracığı için tercihe şayan sayılamaz.

## II — B Ö L Ü M

### TÜRK VERGİ SİSTEMİ İÇİNDE GAYRİMENKULLERDEN ALINAN VERGİLER

Türk vergi sistemi içersinde bir kısmı merkezi idareye, bir kısmı özel idare, belediye ve köylere ait olan gayrimenkullere ilişkin muhtelif vergi ve resimler alınmaktadır. Konusu gayrimenkul olan bu vergiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1 — Bina Vergisi
- 2 — Arazi Vergisi
- 3 — Emlâk Vergisi
- 4 — Bina İnşaat Vergisi

7) Hüsnü Kızılyalı: a.g.e.

8) Shoup a.g.e.: ve Hüsnü Kızılyalı: a.g.e. Sayfa: 203.

- 5 — Emlâk Alım Vergisi
- 6 — Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi
- 7 — Gelir Vergisi
- 8 — Taş ocakları resim ve harçları
- 9 — Yer işgal resmi
- 10 — Tente, Siper ve Saçak Resmi
- 11 — Şerefiyeler
  - a) Değerleme resmi
  - b) Harcamalara iştirak payı
- 12 — Müşterek ve murtabit Emlâkin giderlerine iştirak payı
- 13 — Binaların numaralanma giderlerine iştirak payı
- 14 — Su, elektrik, havagazı ruhsat harcı
- 15 — Yapı Ruhsat ve denetleme harcı
- 16 — Temizletme ve Aydınlatma Resmi
- 17 — Mezar yeri ücreti
- 18 — Petrol ve Maden Kanunlarına göre alınan resimler
- 19 — Damga Vergisi
- 20 — Harçlar (Tapu harçları)
- 21 — Dellaliye Resmi
- 22 — Tasarruf Bonosu.

Yukarıda zikredilen vergi ve resimlerden ilk altısı tetkik konusu yapılacaktır.

10 Ağustos 1970 tarihinde yürürlüğe giren 1318 sayılı Finansman Kanunu ve 1972 Martında yürürlüğe girecek olan 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu ile gayrimenkullerin vergilendirilmesi yeni bir sistem içine alınmış olmaktadır.

Mahalli idareler ve Belediyelerce tahsil edilen vergi ve resimler hariç tutulursa halen gayrimenkullere ilişkin vergiler şu şekilde sıralanabilir:

- 1 — Damga Vergisi
- 2 — Tapu Harçları
- 3 — Bina ve Arazi Vergisi
- 4 — Emlâk Vergisi
- 5 — Emlâk Alım Vergisi
- 6 — Bina İnşaat Vergisi

7 — Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi

8 — Gelir Vergisi

Damga Vergisi, doğrudan doğruya gayrimenkullerle ilgili olmayıp, gayrimenkullere ilişkin bir işlemin, özellikle ipotek işleminin yapılması sırasında alınmaktadır. Ancak tatbikatta genel olarak daire satışları önce arsa payı üzerinden yapılmakta ve müteahhit ile alıcı arasında arsa üzerinde yapılacak daire ile ilgili olarak akdedilen inşaat anlaşması üzerine ayrıca müteahhit lehine bir ipotek tesis edilmektedir. Bu ipotek dolayısıyla ipotek miktarı üzerinden 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre binde beş nisbetinde Damga Vergisi ve 492 sayılı Harçlar Kanununa göre de binde iki nisbetinde Tapu Harcı alınmaktadır.

Bu harçtan başka 492 sayılı Kanunun Tapu Harçları bölümünde yer alan ve genel olarak spesifik bazı tapu işlemlerini kavriyan harçlar alınmaktadır. Konumuz açısından önemli bir tapu harcı işlemini belirtelim: Yapı Kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden binde 1 tapu harcı alınmaktadır. Bilindiği üzere sosyalkonut karakterindeki binalardan % 35 nisbetinde alınmakta olan Emlâk Ahm Vergisine ilâveten böyle bir harcın tahsili, kooperatiflerin bina yapımı faaliyetlerini engelleyici bir anlam kazanmaktadır.

## I — K ı s ı m

### BİNA VE ARAZİ VERGİLERİ

Bina ve Arazi Vergileri 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu ile 1971 Martından itibaren yürürlükten kalkmış bulunmaktadır. Emlâk Vergisi 1972 Martından itibaren yürürlüğe gireceği için Bina ve Arazi Vergilerinin 1971 yılında tahakkuk ve tahsilleri ancak geçici yeni bir kanunla mümkün olabilecektir.

#### A — Bina Vergisi :

Osmanlı İmparatorluğu zamanında Emlâk Vergisi ismiyle arazi vergisiyle birlikte alınan bu vergi 1910 yılında arazi vergisinden ayrılarak Musakkafat Vergisi adını almış, bazı tadiller geçirdikten sonra 1931 yılında Bina Vergisi Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Bu vergiye 1932 yılında İktisadî Buhran Vergisi ve 1941 de de Millî Müdafaa Vergileri eklenmiştir.

Cumhuriyet devrinde, takdir edilmiş gayrisafi iratlara çeşitli misiller uygulanarak vergi hasılatının artırılması istenmiş, muafiyet süreleri belirlenmiş, Buhran ve Millî Müdafaa Vergilerine de bazı zamlar yapılmıştır.

Bilindiği üzere Bina Vergisi, Kanunun gerek karada ve gerekse denizdeki sabit inşaat olarak tanımladığı binaların gayrisafi iratları üzerinden alınmaktadır. Kanunda genellikle icar getirmemek kaydıyla Kamu kuruluşlarına ait binalara istisna tanındığı gibi iktisadi, sosyal, kültürel ve turizm gayeleriyle öngörölmüş muaflik ve istisna hükümlerine, rastlanmaktadır. Bu cümleden olarak zirai istihsalde kullanılan alât ve edavat depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağıllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcekhaneler, serler, fırınlar, işçi ve bekleme bina, kulübe ve barakaları, köy misafir odaları, balıkçıların deniz istihşâatında kullandıkları aletlere mahsus depolar ile kayithaneler, deniz ve göllerdeki balıkçı kulübelerine tanınan istisna ile resmi kuruluşlarca veya çiftçilerin kendi aralarında yaptıkları su bentleri, kanallar, destek duvarları için tanınan istisna tamamıyla ekonomik koruma gayesine matuf hükümler olarak zikredilebilir. Yine yangın, hezeyan, zelzele ve hastalıklarla mücadele için geçici olarak yapılan binalara ihtiyacın devamı müddetince tanınmış sosyal gayeli muafiyet, turizm teşvik belgesi almış olan müesseselere 10 yıl için tanınmış turizmi teşvik maksadına matuf muafiyet ile Halk Konutları Standardına uygun olan binalara tanınmış olan 5 ve 10 yıllık geçici muaflik, yön verici ve teşvik edici tedbirler olarak zikredilmeğe değer. Zaman zaman yenilenen Halk Konutları Standartları en son 28.11.1970 tarih ve 13681 sayılı Resmî Gazetede yeniden düzenlenmiş ve sosyal meskenlerle işçi meskenlerine 5 ve 10 yıllık muafiyet tanınmıştır.

Sosyal konutlara 10 yıllık muafiyet ancak şu şartlarda tanınmaktadır:

- a) Meskenin faydalı alanı 69,30 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecektir.
- b) Satış bedeli 70000 TL. yı aşmayacaktır.
- c) Bir ailenin ikameti için gerekli vasıfları haiz ve müstakil bir ev veya apartman dairesi olacaktır.

Bina ile ilgili bu şartların yanında muafiyetten faydalanacak şahıs'a ilgili şartlar da şöyledir:

- a) Aynı belediye sınırları içinde başkaca müstakil ev veya apartman dairesi bulunmamak,
- b) Başka başka yerlerde birden fazla ev veya apartman dairesi satın aldığı veya üzerine mesken inşa ettiği takdirde indirimden bir defa istifade etmiş olmak.



İşçi evleri için aranan şartlar ise şöyledir:

1 — Hak sahibi sigortalıların kurdukları işçi yapı kooperatifleri tarafından ipotekli kredilerle inşa ettirilen meskenler ve,

2 — Hak sahibine ipotek karşılığında kredi ile temlik edilmek üzere bizzat Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından yaptırılan meskenler,

Adı geçen kurumca halen tatbik edilen inşaat m<sup>2</sup> sahalarına ilişkin ölçüler içinde kalmak şartıyla işçi evleri addedilmektedir.

Asgari nitelikte olup 10 yıllık muafiyeti olan binalar ancak konut gayesi değiştirilirse muafiyet kalkmakta 5 yıllık muafiyet tanınmış olanlar ise icara verildiği takdirde muafiyeti kaybetmektedir.

On yıllık bina vergisi istisnası tanınmış olan bu binalardan Emlâk Alım Vergisi Kanununa göre de binde 70 yerine binde 35 nisbetinde vergi alınmaktadır.

Sosyal meskenlerden 69,30 m<sup>2</sup> ile 100 m<sup>2</sup> arasındaki binalar için muafiyet süresi 5 yıldır.

Bina vergisi, binanın takdir komisyonlarınca takdir edilen gayri safi iradı üzerinden hesaplanır. Gayrisafi iradın % 20 si tenzil edildikten sonra arta kalan safi iradın % 12 si Bina Vergisidir.

Yürürlüğe ilk kondukları zaman Bina Vergisinin 1/3 ü nisbetinde alınmakta olan Müdafaa Vergisi 489 sayılı Kanunla 1 Mart 1964 tarihinden itibaren şu durumu almış bulunmaktadır:

1 — Sahibinin bizzat oturduğu meskenlerden Bina Vergisinin % 25'i.

2 — Kiraya verilenlerden % 75'i,

3 — Ticarethanelerden % 100 ü.

İktisadi Buhran Vergisi, bina kiraya verildiği takdirde Bina Vergisinin 1/3 ü, sahibi bizzat oturduğu takdirde 1/6 sı nisbetinde alınmaktadır.

Bina Vergisi ile Buhran Vergisinin % 30 u Özel İdarelere % 70 i belediyelere bırakılmış olup Savunma Vergisi Devlete ait bulunmaktadır.

Bina vergisinin hesaplandığı gayrisafi iratlara, takdir edildikleri yıllara göre önce 1961 de 206 sayılı Kanunla, bilâhare yine aynı yıl 309 sayılı Kanunla bazı misiller uygulanmıştır.

Bina vergisinin hasılatı zaman zaman bazı misiller uygulanmak suretiyle arttırılmak ve böylece mahalli idare ve belediyelere ihtiyaçları

olan geliri temin etmek istenmiş ise de kanunda öngörülen her on yılda bir genel tahririn yapılmaması vergi hasılatını azalttığı gibi, aynı evsafı haiz binalar arasında gayrisafi iradın farklı yıllarda takdiri sebebiyle, vergi adaletsizliği de yaratmıştır. Önceleri bütün meskenlere tanınan 10 yıllık muafiyet sonraları 3 yıla indirilmiş, nihayet tekrar 10 yıla çıkarılmakla beraber bu kere alanı çok daraltılmıştır. Ancak bu sürenin oldukça uzun olduğu ifade edilebilir. 10 yıllık muafiyet süresi geçtikten sonra Verginin, 10 yıl evvel yapılmış gayrisafi irat takdiri üzerinden hesaplanması vergi hasılatını azaltan bir uygulama tarzıdır. Bina geliri, gelir vergisine tabi olduğu takdirde Bina Vergisinin Gelir Vergisinden mahsubu, üzerinde tartışılacak bir konudur. Bina Vergisinin, gelir vergisi matrahının tesbitinde gider olarak indirilmesi V.U.K. ile Gelir Vergisi kanunlarının espirisine daha uygundur.

1972 Martından itibaren yürürlüğe girecek Emlâk Vergisi Kanunu ile binalar, alım satım kıymetlerinin beyanı esaslı üzerinden vergilendirilecektir.

Böylece 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu, verginin rayiç bedel üzerinden alınmasını ve kıymetinin mükellefçe beyan edilmesini öngörmüştür. Her beş yılda bir tekrar beyanname verilecektir.

10 yıllık muafiyet, vergi değeri 50 bin liraya kadar olup yeniden inşa edilen ve mesken olarak kullanılan binalara tanınmıştır. 100 bin liraya kadar olanların ise 50 bin lirası, 150 bin liralık binalarda 25 bin lirası için muafiyet uygulanacaktır.

Vergi, mükellefçe beyan edilen rayiç bedel (vergi değeri) üzerinden şu nisbetlerde alınacaktır :

50 bin TL.ya kadar	%	07
100 " " "	%	08
150 " " "	%	09
150 " dan yukarı	%	010

Görüldüğü üzere düşük kıymetli binalarda vergi nisbeti oldukça yüksek kabul edilmiş, buna mukabil 150 bin liradan fazla kıymetteki binalar için seyyanen % 10 nisbeti kabul edilerek vergide adalet temini gözden uzak tutulmuştur.

Beyan edilecek bina değerlerinin rayiç bedele uygunluğu Devletçe denetlenecek ise de bu hususta teşkilâtın yetersizliği sebebiyle iyimser olmağa imkân yoktur. "Takdir" de her zaman Sübjektif unsurlar rol oynar.

duğundan bu husus, adaletsizliklere sebebiyet verebilecektir. Eski Harçlar Kanunu ile alınmakta olan Tapu harçları uygulamasında olduğu gibi, bilâhare yürürlüğe konulan Emlâk Alım Vergisinde de henüz beyanların doğruluğu tam anlamıyla kontrol edilmezken bu usulü, yurt ölçüsünde bütün binalar için geçerli kılmak birçok sakıncaları da birlikte getirecektir.

Rayiç bedellerin kontrol ve murakabesi için objektif değerlendirme kıstasları tesbit edilerek bu kıstaslara göre rayiç bedellerin kontrolünün yapılması şikâyet ve adaletsizlikleri azaltabilecektir\*.

Emlâk Vergisi Kanununun Bina Vergisi ile ilgili hükümlerinde muafiyet süresinin 10 yıldan 5 yıla indirilmesi, verginin muafiyet süresinin bitimini takiben belirtilecek değeri üzerinden tarhedilmesi, düşük kıymetteki binalardan % 7 den daha az vergi alınması, 150 bin liradan yukarı kıymetler için de müterakki nisbetlerin uygulanması, beyan esasının kontrolünde objektif esasların uygulanması, prensiplerinin iyi belirtilmesi suretiyle rayiç bedeli düşük gösterilen binaların Devletçe ve başka şahıslarca satın alınması imkânının tanınması gibi değişiklik teklifleri ile sürülebilir.

#### B — Arazi Vergisi :

Osmanlı İmparatorluğu devrinde ancemaatin adıyla alınan ilk arazi vergisi bilâhare 1858 de çıkarılan Arazi Kanunname-i Hümayununa müsteniden yapılan tahrirler üzerine 1863 yılından itibaren gerçek hüviyetini kazanmıştır. 1865 de yapılan Tahrir-i Nüfus ve Emlâke Dair Umumi Nizamname hem arazi ve hem de binaların değerlendirilmesini amir iken bu nizamnameyi 1886 tarihli Emlâk Vergisi Nizamnamesi izlemiştir. 1910 yılında Bina Vergisi Musakkafat Vergisi adıyla ayrılınca Arazi Vergisi 1931 yılına kadar eski hükümlere göre tahsil edilmiş, bu tarihte 1833 sayılı Kanunla bugünkü şeklini almıştır.

Türkiye hudutları dahilindeki bütün araziler ile binaların mütemimi olmayan arsaların Arazi Vergisine tabi olacağını belirten Kanun fandanlık ve meyvelik gibi zirai, park, spor sahaları gibi sosyal mahiyette kamu tesislerine, mera, harman yeri gibi müşterek menfaati haiz sahalara, fundalık, bataklık gibi verimsiz alanlara, sefaretlerin arsalarına dai-

\*) Vergi Reform Komisyonunca hazırlanmış bulunan Emlâk Değerleme Kanun Tasarısı bina v e arazilerin değerlerinin takdiri için Değerleme Norm rejimini teklif etmektedir. Bk. Emlâk Değerleme Kanun Tasarısı ve gerekçesi, İstanbul Temmuz 1968.

mi muafiyet tanımış, ayrıca bağ, güllük, zeytinlik, fındıklık, ormanlık tesis edenlerle göçmenlere üç sene ile on iki sene arasında geçici muafiyetler derpiş etmiştir. Turizm teşvik belgesi almış olan müesseseler için muafiyet 10 yıldır. Verginin mükellefi araziye tasarruf edendir. Verginin nisbeti iratlı arazi ve arsalar için Takdir Komisyonlarınca takdir edilen kıymetin binde 10 u iratsız arsalar için binde beşidir.

Arazilerin takdir edilmiş kıymetleri 206 ve 309 sayılı kanunlarla bazı misiller uygulanmak suretiyle yükseltilmiştir.

Arazi vergisinin matrahını teşkil eden arazi kıymetlerinin takdiri en geniş anlamda 1936 yılında yapılmıştır. (Tahrir üç yıl sürmüştür) İyi, orta, çorak diye sınıflandırılan arazinin 1936 yılındaki bu genel tahririnde temel yaklaşım arazinin ürününü vergilendirmektir. Potansiyel ürünü tahmin etmek o günkü şartlara göre mümkün olmadığından arazinin vergi değeri, matrah olarak kabul edildi. Vergi değerinin takdirinde arazinin fiili satış değeri esas alındı, bu kıymetin tayin edilemediği ahvalde yıllık kira bedelinin 10 katı vergi değeri kabul edildi.

1936 tahriri kıymetleri, zaman zaman bazı misiller uygulanarak yükseltilmiş ise de nüfus artışı, şehirleşme ve enflasyon sebepleriyle bugün anlamını büyük ölçüde kaybetmiş durumdadır. Nitekim aşağıdaki tablolar bunu açıkça göstermektedir.<sup>9, 10</sup>

Arazi Türü	(TL.)	(TL.)	İl
	Dönüm kıymeti 1936	Dönüm kıymeti 1960	
Kuru Arazi	3	287	İzmir
Sulu Arazi	30	1082	
Bahçe	15	2400	
Kuru Arazi	2	136	Diyarbakır
Sulu Arazi	27	1044	Konya

  

	Bir dönüm değeri	Her mükellefin	Bir dönümün	Bir dönümün
		ödediği art. vergi	vergisi	ortalama gelir
Manisa	970 kr.	521 kr.	24 kr.	115 TL
Akhisar	1452 "	335 "	34 "	268 "
Turgutlu	2653 "	1208 "	57 "	262 "
Kula	233 "	567 "	8 "	19,8 "
Sarıgöl	150 "	363 "	24 "	102 "

9) Kenan Bulutoğlu: a.g.e.

10) Fehmi Yavuz: Arazi Vergisi ve Mahalli idarelerimiz SBF Dergisi Cilt XXI Haziran 1966 No. 2.

Tablodan anlaşıldığı üzere arazi kıymetleri 1936 ile 1960 arasında 50 misli artmıştır. Buna mukabil vergi geliri bu zaman zarfında sadece 2,7 misli artmıştır. (24,2 milyon) Toplam Devlet gelirleri içindeki yeri 1933 da % 3 iken 1960 da % 0,3 olmuştur<sup>11</sup>. Türkiye'nin 1963 bitkisel üretim değeri 33 milyar 243 milyon liradır. (Hayvansal ürünler hariç) Bu miktarı 10 ile kapitalize edersek, bu ürünün 332 milyar lira değerindeki topraklardan elde edilmesi gerektiği sonucuna varırız. % 1 nisbetindeki bir arazi vergisinin 3 milyar 32 milyon lira hasılat temin etmesi gerekir. Çift vergilendirmeyi önlemek, muafıkları geniş tutmak, değer tahminlerini müsamahalı yapmak gibi nedenlerle matrah üçte bire, vergi hasılatı da bir milyara düşse bile alınacak sonuç gerçek bir mali reform teşkil edecektir<sup>12</sup>. Konunun hal çaresi genel tahrir yapılması ve her on yılda bir bunun tekrarlanmasıdır.

1319 sayılı Emlâk Kanunu Arazi Vergisini yeni bir anlayış içinde sistemleştirmiştir.

Eski Arazi Vergisi Kanununda daimi olarak tanınmış, Devlete, Özel idare ve belediyelere ait kiraya verilmeyen numune fidanlıkları, meyvelik, tarla ve çiftliklere matuf muaflığın, devlete ait yol, park, meydan ve caddeler için öngörölmüş muaflığın ve nihayet icara verilmemek kaydı ile devlete ait hara, merinos çiftliği ve sığır damızlıklarına verilen muaflığın bu şekilde ayrı ayrı belirtilmiyerek Yeni Kanunda muaflık hükmünün Devlet, özel idare, belediye, köy tüzel kişiliği ve üniversitelere ait arazi ve arsaların özel idare, belediye ve köylerin işlettikleri su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava depolarına ait arazi ile, belediye sınırları içinde yolcu taşıma işletmelerine ait arazinin kiraya verilseler dahi vergiden muaf oldukları” tarzında şumüllü bir muafiyet maddesiyle belirlendiği görölmektedir. Ayrıca kamu menfaatlerine yararlı derneklerin (kurumlar vergisine tabi olmayan) araziler ve mezarlıklar daimi olarak arazi vergisinden muaf kılınmıştır.

Geçici muaflıkların (meyvelik, zeytinlik, fıstıklık ve fındıklıklar) süresinin arttırıldığı, ayrıca antep fıstığı, keçiboynuzu, kavaklık, palamut meşeliklerine de yeniden vücuda getirilmelcri kaydıyla 6 ilâ 25 yıllık muafiyetin tanındığı görölmektedir.

Geçici muafiyetlerle ilgili mukayeseli bir tablo aşağıda belirtilmiştir.

11) Kenan Bulutoğlu: a.g.e.

12) Fehmi Yavuz: a.g. makale.

	Eski Arazi Kanununda (yıl)	Emlâk Vergisi Kanununda (yıl)
— Bağlar	6	6
— Güllükler	6	6
— İncir Bahçeleri	8	10
— Fındıklıklar	10	
— Zeytinlikler (Aşılama)	10	15
— Zeytinlikler	12	15
— Ormanlar	20	50
— Dutluklar	10	
— Antep fıstığı (Aşılama)		15
— Antep fıstığı		20
— Kestanelik		20
— Keçiboynuzu		10
— Her nevi meyvelik		10
— Çay		10
— Narenciye		10
— Kavaklıklar		10
— Fıstık Çamlıkları		25
— Palamut Meşelikleri		25

Emlâk Vergisi Kanunu bataklıktan veya çoraklıktan ıslah edilmiş araziler için (bataklık, turbiyer, çorak, makilik, çalılık, taşlık) 10 yıllık bir muafiyet tesis ederek bu kabil faaliyetleri desteklemek istemiştir.

Kanun, mükelleflerin bir vergi dairesi bölgesindeki toplam vergi değeri 50 bin TL. olan arazilerinin tamamen, bu kıymetten fazla olanların ise 50 bin TL. lık kısmının vergiden müstesna olmasını derpiş ederek "küçük çiftliklerde" koruyucu bir istisna müessesesi tesis etmiş bulunmaktadır.

Verginin nisbetleri şöyledir :

- İlk 50 bin TL. için binde 2
- Sonra gelen 75bin TL. " 3
- " " 100 " " 4
- " " 100 " " 6
- " " 100 " " 8
- 425 bin TL. den fazla mat-  
rahlr için binde 10
- Arsalar için binde 15

Emlâk Vergisi Kanunu, eski Arazi Vergisinden tamamen farklı bir görüşle, vergi değerinin idarece takdiri yerine mükellefçe beyan edi me-

si esasını getirmiştir. Vergi, beyan edilen vergi değeri üzerinden tarh edilecektir.

Arsalar için her beş yılda, araziler için ise her on yılda bir beyanname verilecektir. Beyannamelerin kanunda öngörülen zaman içerisinde verilmemesi halinde 100, 250 ve 500 TL. lık özel usulsüzlük cezaları konulmuştur.

Beyan edilen vergi kıymetleri vergi dairesince rayiç bedelle mukayese edilir. Fark üzerinden kusur cezalı tarhiyat yapılır. Ancak takdir farkının rayiç bedelin % 50 sine tekabül eden kısmı için ceza uygulanmaz.

Takdir usulünün güçlüğü sebebiyle idarî kontrol altında beyan esasını kabul etmiş olan kanun koyucu, rayiç bedelin % 50 si nisbetinde cezasız bir marj tanıyarak bu sahadaki beyanlara adeta bu nisbette düşük beyanda bulunma olanağı sağlamıştır.

Beyan edilen kıymetlerin rayiç bedele uygunluğunu kontrol görevi Vergi Daireleri için gerçekten büyük bir handikap teşkil etmektedir. Objektif değerlendirme normlarının bulunması ve değerlemelerin bu normlar yardımıyla denetlenmesi şikâyetleri azaltacak ve denetimde sürat temin edecektir.

## II — K ı s ı m

### FİNANSMAN KANUNU İLE KONULAN VERGİLER

#### 1 — Bina İnşaat Vergisi :

Bina İnşaat Vergisi Gider Vergileri Kanunu içinde düşünülmüş olup binaların herbir konut veya işyeri biriminin inşasında m<sup>2</sup> ye göre alınan bir vergidir.

Genel, katma, özel idare ve belediye bütçelerinden karşılanan binalar, hastahane, prevatoryum, sanatoryum gibi sağlık tesisleri, fabrika, değirmen, ve imalâthane gibi sanayi tesisleri, D.P. Teşkilâtı teşvik belgesini haiz otel, moteller ve kooperatifler tarafından yapılan sanayi ve küçük sanat siteleri, devlete veya derneklere devredilmek kaydıyla yapılan okullar ve okul yurtları vergiden istisna edilmiştir. Deprem, su baskını gibi afetlerin vuku bulduğu bölgeler için beş yıllık muafiyet tanınmıştır.

Genel olarak konutların 100 m<sup>2</sup> lik kısmı vergiye tabi değildir.

Vergi nisbetleri inşaatın betonarme, ahşap ve sair cinsten olmasına göre m<sup>2</sup> ye göre değişmekte ve 101 m<sup>2</sup> den itibaren müterakki bir nisbet cari bulunmaktadır.

	M <sup>2</sup>	Betonarme,		
		Kargir M <sup>2</sup> de (TL)	Ahşap M <sup>2</sup> de (TL)	Sair M <sup>2</sup> de (TL)
Konut	101—120	20	10	7
	121—150	50	20	10
	151—201	60	30	15
	200 den fazla	125	50	25
İşyeri	0— 50	25	15	10
	51—100	50	25	15
	100— yukarı	75	35	25

Vergi nisbetleri 100 binden fazla şehirlerde % 5 ilâ % 15 nisbetinde arttırılmakta olup 20 binden az nüfuslu yerlerdeki inşaatlar vergiden tamamen istisna edilmiştir.

Bina inşaat vergisi inşaat ruhsatı alınırken ödendiğinden tahsili kolay bir vergidir. Ancak verginin peşinen tahsili inşaat müteahhitlerinde likit sıkıntısı yaratmaktadır. Verginin müterakki karakteri lüks inşaatların yapımını önleyici bir gayeye hizmet etmektedir. Ancak işyerlerine hiç muafiyet tanınmaması, sabit tesis masraflarını artmasına yol açtığından mahzurludur. Kanaatimizce, bina maliyetlerine ilâve edilen bina inşaat vergisinin emlak alım vergisinde olduğu gibi belirli bir süre için ertelenmesi ve ekonomik ve sosyal gayeler dikkate alınmak suretiyle bazı işyerleri için de muafiyet tanınması düşünülmelidir.

20 binden az nüfuslu yerler için tanınmış olan istisna cömert bir istisnadır. Bu istisnanın beş yıllık plânlarda kalkınma potansiyeli bakımından yatırım yapılmasına elverişli bulunan ve şehirleşmenin teşvik edildiği bölgedeki şehirlere tanınması faydalı olabilecektir.

## 2 — Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi :

Özellikle 1950 yılından sonra gerek şehirleşme faaliyetlerinin gelişimi ve gerekse fiat yükselmeleri ve iskan sorunları gayrimenkullerin kıymetlerini büyük ölçüde yükseltmiş, enflasyonla birlikte bu saha spekülâtif plasmanlar için cazip bir hal almıştır.

Yukarıdaki faktörler sebebiyle hasıl olan kazançların Gelir Vergisi hükümleri tarafından kavranamaması dolayısıyla Gelir Vergisi Kanununun ilgili maddelerini değiştirmek yerine ayrı bir kanun yürürlüğe konmuştur.



Bu kanun, bütün gayrimenkullerin devir ve temlikinden ve trampa-sından hasil olan değerleri vergiye tabi tutmuş, devirlerin ivazlı veya ivazsız olması arasında (veraset yoluyla intikaller, mirasçılar arasındaki hibeler ile taksim ve ifrazlar hariç) bir fark gözetmemiştir.

Devlete, özel idare, katma bütçeli idareler, belediye ve köylere ait gayrimenkul devirlerini vergiden muaf tutan kanun, belediye hudutları dışında veya şehirlerin müstakbel inkişaf sahaları haricindeki devir ve temliklerden hasil olan değer farklarının 40 bin lirası veya iktisap olunan değerlerin % 10 u; belediye hudutları ve şehrin gelişme alanları içindeki devirlerden hasil olan değer farklarının 5000 TL. sı ve zirai arazilerde 25000 TL. sı veya iktisap olunan kıymetin % 10 u içinde istisna tanı-mış bulunmaktadır. İşletmelerin aktifine dahil bulunan gayrimenkule-rin devri vergiye tabi değildir.

Devir ve temlik edenin ödemekle mükellef olduğu vergi, iktisap edi-len kıymet ile bina ve arazide vergi değeri demek olan iktisap maliyeti arasındaki farktan kanunun öngördüğü giderlerin tenziliyle bulunan mat-rah üzerinden hesaplanmaktadır. Bilindiği üzere 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre vergi değeri arazide takdir edilen kıymet, binalarda tak-dir edilen safi iradın 10 katıdır. Şayet vergi değerinden yüksek bir ikti-sap maliyeti yoksa devir bedelinden vergi değeri tenzil edilecek ayrıca gayrimenkulün iktisabı için ödenmiş bulunan vergi, resim, harç, faiz ve komisyonlar ve iktisaptan itibaren geçen her yıl için iktisap maliyetinin % 5 i nisbetinde götürü gider ile ödenmiş bulunan bina ve arazi vergi-leri düşülecektir.

Devirden itibaren 1 ay içinde beyanname verecek olan mükellefler satış ve devir anında devir bedelinin % 3 ünü teminat olarak Vergi Dai-resine yatacaklardır. Bu devir ve temlik sebebiyle gelir vergisi beyan-namesi verilecekse sadece % 3 teminat alınacak, ayrıca gayrimenkul Kıy-met Artış Vergisi tarhedilmeyecektir. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa göre aşağıda gösterildiği üzere:

1 — Gelir Vergisi Kanununun 37/4 maddesi mucibince gayrimen-kullerin alım satımıyla devamlı olarak uğraşan ticaret erbabı,

2 — Aynı maddenin 6. fıkrası mucibince satın alınan veya trampa suretiyle iktisap edilen araziye iktisaptan itibaren 5 yıl içinde parselleye-rek satan ticaret erbabı,

3 — Kanunun 81/1. maddesi mucibince satın alma, trampa veya inşa suretiyle iktisap ettikleri gayrimenkulleri, iktisaptan itibaren 4 yıl içinde satarak bir takvim yılı içinde 10 bin TL. dan fazla geliri arızî ola-rak sağlıyanlar;

Beyanname vereceklerinden bunlar sadece % 3 teminat yatırmakla mükellef olup, ayrıca gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi ödemiyeceklerdir.

Şu halde, araziyi iktisap tarihinden 5 yıl geçtikten sonra parselleyip satan ticaret erbabı ile gayrimenkullerini iktisap tarihinden itibaren 4 yıl geçtikten sonra satanlar ve 4 yıl içinde satmakla beraber 10000 TL. den az gelir sağlıyanlar Gelir Vergisi Kanununa göre beyanname vermeyeceklerinden Finansman Kanununa göre Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi beyannamesi vermek ve bu vergiyi ödemek zorundadırlar.

Arızî kazanç yönünden bu iki kanun dikkat çekici sonuçlar vermektedir. Bir misalle açıklıyalım : Arızî olarak 10100 TL. elde eden ve Gelir Vergisi Kanununa göre teklif edilen mükellef (2 çocuğu evli ise) 1105 TL. gelir vergisi öder. Buna mukabil 9000 TL. arızî gelir elde eden bir şahıs 193 sayılı Kanunun 81/1 maddesi mucibince Gelir Vergisine tabi olmadığından Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi ödemek durumundadır. Ödiyeceği vergi  $9000 \times \% 15 = 1350$  TL. dir. 7300 TL. lık bir arızî kazanç temin eden bir şahıs gelir vergisi ödemediği halde 1105 TL. Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi (10100 TL. gelir elde eden bir Gelir Vergisi mükellefinin Gelir Vergisi kadar) ödemek durumundadır. Kanaatimizce Gelir Vergisinden muaf tutulmuş 10.000 TL. dan az Gayrimenkul kazançlarının, Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisinden de istisna edilmesi uygun olcaaktır.

Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisinde vergi değerleri, takdir yılına göre Kanunda tesbit edilmiş bulunan bazı misillerle çarpılmaktadır. Bu misiller şöyledir.

a) 1.1.1947 den önceki takdirler için	12
b) 1.1.1947 — 1.1.1959 için	18
c) 1.1.1959 — 1.1.1965 için	5
d) 1.1.1965 — 1.1.1968 için	2
e) 1.1.1968 —	1,5

Kanunda, mükelleflerin diledikleri takdirde, Emlâk Vergisi Kanunu yürürlüğe girinceye kadar gayrimenkullerinin devir ve temlikinden doğan değer farklarının tesbitinde; Emlâk Vergisi Kanunu yürürlüğe girdikten sonra gayrimenkul ahıcları tarafından beyan olunacak vergi değerlerinin (kesinleşmiş değerler) iktisap maliyeti yerine geçmesini ve vergi tahakkukunun bu beyandan sonra yapılmasını talebedebilecekleri belirtilmektedir.

Emlâk Vergisi Kanunu bir yıl ertelendiği ve kanun çok iyimser bir tahminle 1.3.1972 den itibaren yürürlüğe gireceği için Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisinin tesis ettiği yukarıda zikredilen imkânın kullanılması vergi hasılatını büyük ölçüde düşürmektedir. Aslında vergi verenler, kanaatimize göre bu maddeyi bilmiyenlerdir.

Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi ile ilgili bir gözlemin sonuçları şöyledir: Kanunun yürürlüğe girdiği 10 Ağustostan 1970 yılı son gününe kadar İstanbul'da 9900 gayrimenkul devir ve temlik olmuş bunlardan sadece 1642 tanesi beyanname vermiş, mükelleflerden 650 tanesi yukarıda zikrettiğimiz erteleme hükmünün uygulanmasını talep etmiş ve sadece 1 kişi için verdiği beyanname üzerinde vergi tarhiyatı yapılmıştır. Vergi dairesinin mevcut işlerle bunalmış durumda olması, Finansman Kanununun uygulanması için yetiştirilmiş eleman temin edilmemesi, veya mevcut elemanların yetiştirilmemesi beyannameler üzerine yapılması gereken rayiç bedel kontrollerini imkânsızlaştırmakta ve tahakkuk, hemen hemen hiç mesabesine inmiş bulunmaktadır. Verginin nisbetleri şöyledir:

50.000 TL. için	% 5
sonraki 50 bin TL. için	% 20
sonraki 200 bin TL. için	% 30
sonraki 300 bin TL. için	% 40
600001 TL. dan yukarı	% 50

Bu konuyla ilgili izahlarımızı tamamlarken verginin hesabına ait bir örnek vermek istemekteyiz :

1948 de alınmış bir bina 1971 yılında 300.000 TL. ya satılmıştır. Binanın gayrisafı iradı 1000 TL. dir. Bugüne kadar ödenmiş bina vergisi, ve sair faiz ve komisyonlar 15.000 TL. dir. Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi şöyle hesaplanır :

— Satış bedeli		300.000
— Binanın iktisap maliyeti	64.000	
— vergi değeri $800 \times 10 = 8.000$		
— uygulanacak misil	8	
— İktisap maliyeti		
$8000 \times 8 = 64.000$		
— 1948 - 1971 vergi giderleri	15.000	
— 1948 - 1971 götürü gider yekûnu	73.600	
— Gider emsali $\% 5 \times 23 = \% 115$		
	115	
— Götürü gider $64.000 \times \frac{115}{100} = 73.600$		
	+	
Yekûn maliyet	152.600	— 152.600
Vergi Matrahı		147.400
Uygulanacak Nisbotler		
(% 15, % 20 ve % 30)		
Tarhedilecek vergi		31.720

Bina alım satımı veya inşasıyla uğraşanlar gelir vergisine tâbi olduklarından bunlardan G. M. K. Artış Vergisi alınmamaktadır. Ancak bu şahıslar % 3 teminat ödemektedirler. Teminatların ileride Gelir Vergisinden mahsup edilse dahi, bir yıl müddetle bekletilmesi olanaksızdır. Bu gibi şahıslar için teminat likit imkânını da arttırmak için % 1 yapılabilir.

### 3 — Emlâk Alım Vergisi :

198 sayılı Kanun ve 1318 sayılı Finansman Kanunu ile yapılan değişiklik sonunda gayrimenkullerin ivaz karşılığında iktisabı irtifak hakkı ve gayrimenkul mükellefiyeti tesisi, arsa üzerinde bina yapımı ve gayrimenkullerin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulması ve trampa edilmesi Emlâk Alım Vergisi mevzuuna alınmıştır.

Bilindiği üzere Finansman Kanunundan önce mükellefler satışları arsa payı üzerinden yapmakta, vergi bu pay üzerinden ödenmekte, bina inşa edilince cins tashihi ile % 01 nisbetinde harç ödenmekle iktifa olunmaktaydı. Yapılan değişiklikle bina yapımı da vergiye tâbi tutulmuştur.

Gayrimenkullerin satın alan, lehine gayrimenkul irtifak hakkı tesis edilen ve bina inşasında iskân belgesini (kullanma izni) alanların mükellef kabul edildiği Emlâk Alım Vergisinde, Devlet, özel idare, belediye, kamuya yararlı dernekler ve kordiplomatlar tarafından vâki alımlar ile arkeolojik araştırmalar için yapılan alımlar ve Ziraat Bankası kredileriyle yapılan köylü meskenlerinin çiftçiler tarafından iktisabı daimi muafiyete tâbi tutulmuştur.

Âfet bölgelerinde bu vergi âfetten itibaren 5 yıl müddetle yapılan binalar için uygulanmamaktadır. Ayrıca tek bir şahıs veya 3. dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarla usul ve fûruğ ile birlikte yapılan yapılar için de genel olarak 50.000 TL. lık bir istisna kabul edilmiş bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin devrinde satış bedelinin, irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyeti tesisinde ödenen bedelin, sermaye olarak konulma halinde ticaret mahkemesi takdirinin, bina yapımında satış bedelinin ve sair hallerde (trampa, ölünceye kadar bakma akti ile temlik) rayiç bedelin matrah ittihaz edildiği ve nisbetin genel olarak binde 70 olduğu Emlâk Alım Vergisinde en önemli husus söz konusu değerlerin rayiçe uygunluğunun kontrolüdür.

Rayiç bedelden düşüklük arzeden vukuat Takdir Komisyonuna sevk edilir. Yapılan takdir sonunda bulunan rayiç bedel ile beyan edilen

kiymet arasındaki fark, rayiç bedelin % 25 i ile 5000 TL. dan fazla ise söz konusu % 25 ile 5000 TL. nın toplamı üzerinden cezasız ikmal vergi, farktan % 25 ile 5000 TL. nın tenzilinden arta kalan miktar üzerinden de küsur cezalî ikmal vergi tarhedilir. Örnek : beyan edilen kiymet 40.000 TL. rayiç bedel 70.000 TL. ise aradaki 30.000 TL. lık fark 70.000 TL. lık rayiç bedelin % 25 i olan 17.500 TL. ve 5000 TL. dan fazladır. Tarhiyat şöyle yapılır.

	İkmal Vergi	Ceza
17500 + 5000 = 22500 X % 070	1575	—
30000 — 22500 = 7500 X % 070	525	262.50 TL.

Genel Vergisi nisbeti % 070 olmakla beraber, tapu sicilinde devamlı ve müstakil hak olarak kaydedilmeyen irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyeti, ölünceye kadar bakma akti karşılığı yapılan devirler, sosyal meskenler ve işçi evleri, sermaye şirketine sermaye olarak konulan irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin tesisinde vergi nisbeti % 035 tir.

Arsa üzerine bina yapımının beyanname ile Vergi Dairesine bildirilmesi hali hariç Emlâk Alım Vergisi tapuya yapılan yazılı beyan üzerine tarh olunmakta ve bu vergi doğuran olaylar Tapu İdaresince "kiymet ve vukuat ilmuhaberleriyle" vergi dairesine bildirilmektedir.

Bu bildirimlere konu teşkil eden cebri icra, istimlâk, şuyunun iza'esi, gayrimenkullerin sermaye olarak konulması ile kamuya yararlı derneklerin ve kamu idarelerinin satışları rayiç bedel mukayesesine tâbi tutulmaz.

Finansman Kanunu ile vergi şumulüne alınan bina yapımları do'ayısiyle aynı kanunun iki defa vergilendirilmesi vakıası ortaya çıkmış bulunmaktadır. Bina yapılırca vergi alınmakta, satılınca tekrar alınmaktadır. Bu mükerreriği önlemek için Maliye Bakanlığı, bina yapımında iskân müsaadesi alınan bina ve daireler için 1 yıllık bir süre tanımıştır. Bu süre içinde gayrimenkul satılırsa tecil edilen vergi müşteriden tahsil edilmekte, bir yıl içinde satılmazsa müteahhitler vergiyi ödemektedir. Bu olaydan sonraki satışlar tekrar vergi konusu yapılmaktadır.

Bu sistem müteahhitlerin en fazla şikâyet ettiği bir husustur. Tatbikatta iskân ruhsatının alımı bekletilmekte, bu zaman zarfında bina veya daire satılınca ruhsat alınarak verginin alıcı tarafından ödenmesi temin olunmaktadır. Kanaatimizce bina inşaatını meslek edinenlerin bu vergiden müstesna tutulması, sadece lüks inşaat yapanlardan verginin süre ile bağılı olunmaksızın alınması uygun olacaktır.

## III. K İ S İ M

## FİNANSMAN KANUNUNUN EKONOMİK SONUÇLARI

Şehirleşme hareketleri, nüfus artışları ve fiyat yükselmeleriyle gayrimenkul kıymetlerinde hasıl olan kıymet farklarının spekülâtif karakteri sebebiyle vergilendirilmesinin vergi adaleti açısından tutarlılığı Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisinin ve arsa payları üzerinden yapılan satışlar sebebiyle meydana gelen vergi ziyamı önleme gayesi Emlâk Alım Vergisinde bina yapımını vergilendirmeye matuf değişikliğin kabul ve tedvinine imkân hazırlamıştır. Gerek bu vergilerin ve gerekse Bina İnşaat Vergisiyle birlikte İşletme Vergisinin de nalburiye, inşaat hırdavatı, boya ve sıhhi tesisat malzemesi grubunu kavramak suretiyle yürürlüğe konması, inşaat ve konut endüstrilerinde hissedilir bir durgunluğun ortaya çıkmasına âmil olmuştur. Her ne kadar evvelce de işaret edildiği gibi Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi şumullü ve tesirli bir şekilde uygulanmamakta ise de, diğer vergiler tam bir şok tesiri yapmıştır. Durgunluk ve tereddüdün ilk sebebi halkın ve müteahhitlerin söz konusu vergilerin mahiyet ve miktarını bilmemesi ve hesaplayamamasıdır. Ayrıca, gerek İşletme Vergisi ve gerekse, gayrimenkullere ilişkin vergilerin maliyetlerde meydana getirdikleri artışlar talebi de büyük ölçüde kıstmıştır.

Bu durgunluk inşaat ve konut sektörüne bağlı iki yüz kadar tahmin edilen sanayi dallarında da satış ve imalâtın yavaşlaması ve işsizliğin artması şeklinde tesirler husule getirmektedir. Bu zincirleme olaylar, söz konusu vergilerden beklenen hâsılatı düşüreceği gibi, Gelir Vergisi hâsılatına da menfi yönden tesir icra edecektir.

İstanbul Sanayi Odası Finansman Kanununun inşaat ve konut sektörlerinde hâsıl ettiği menfi tesirleri belirten bir rapor hazırlanmıştır<sup>13</sup>. Bu raporda 1969 ve 1970 yılları Temmuz - Kasım dönemi inşaat ruhsatları ve bu ruhsatlarda yer alan ev, apartman, ticarî, sınaî, sıhhi, kültürel ve sair yapıların m<sup>2</sup> ve kıymetleri mukayese edilmektedir.

	1969			1970		
	Sayı	M <sup>2</sup>	(bin TL.)	Sayı	M <sup>2</sup>	(bin TL.)
Temmuz	8.286	1.897.280	708.242	7.325	2.130.611	857.890
Ağustos	7.018	1.631.748	622.127	5.854	1.247.074	456.078
Eylül	7.079	1.688.231	1.204.092	5.677	1.145.330	458.206
Ekim	6.061	1.425.411	555.770	4.165	994.062	428.423
Kasım	4.865	1.137.372	451.897	3.238	957.567	631.188

13) İstanbul Sanayi Odası (Kale Seramik A.Ş.) Finansman Kanununun İnşaat sektöründe meydana getirdiği olumsuz tesirler.

Tablonun tetkikinden anlaşıldığı üzere, özellikle Ağustos - Kasım 1969 dönemine kıyasen Finansman Kanununun yürürlükte olduğu Ağustos Kasım 1970 döneminde gerek inşaat ruhsatı miktarı ve gerekse ruhsata konu olan yapıların m<sup>2</sup> ve kıymetlerinde önemli azalmalar görülmektedir.

Bu azalmaların 2. Beş Yıllık Plânın şehirleşme ve sanayileşmede öngördüğü inşaat, konut ve sabit sermaye yatırımlarını ve dolayısıyla milli gelirdeki artış hızını (bu yatırımların kısa devrede başka sahalara gitmeyeceği düşüncesiyle) azaltacağı ileri sürülebilmektedir.

Raporda, orman ürünleri, plâstik işleme, pişmiş kil ve çimentodan gereçler, cam, çimento, seramik, seramik, demir, çelik; diğer metaller; makine imalât, elektrik makine ve gereçleri sanayilerinde 1971 yılında 18.732 milyonluk kıymet yaratılacağı bunun 12.731.2 milyonunun inşaat sektörü ile ilgili sanayi dallarında ortaya çıkacağı hesaplanırken, Finansman Kanunu sebebiyle tahminen 3528,2 milyonluk bir azalmanın ortaya çıkacağı ileri sürülmektedir. Bu sanayi dallarının hâsıl edeceği talep 1971 yılında 24.117,5 milyon (15.205,6 milyon inşaatla ilgili) olacakken, 4.333,9 milyonluk bir düşme tahmin edilmektedir.

Hesaplanan diğer azalma rakamları şöyledir :

Gayrisafi milli hasılda	6.598.— Milyon
— Sanayi	1133
— İnşaat	1738
— Konut	1225,5
	<hr/>
	4101,5
— Ücretlerde	2496,5
Konut yatırımlarında	1.225,5 Milyon
(4300 X 0,285 = 1.225,5)	

Finansman Kanununun inşaat ve konut sektöründe ve bu sektöre bağlı yan sanayilerde meydana getirdiği menfî tesirlerin süratle giderilmesini sağlayacak tedbirlerin alınmasında ekonominin gelişmesi ve plânda öngörülen kalkınma hızına erişilmesi yönünden sayısız yararlar mevcuttur.