

---

---

## Gayri Menkul Alım Satım İşlemlerinde Vergi Kayıp Ve Kaçağı

Mahmut YARDIMCIOĞLU\* Ali Rıza DOĞRUL\*\* Hakkı M. AY\*\*\*

---

---

### ÖZET

Bu çalışma gayrimenkul alım-satımında vergi kayıp ve kaçağı ve bunun önlenmesine dönük çözüm önerilerini ortaya koymak amacı ile hazırlanmıştır. Çalışmada verilen örnekler ve yararlanılan veriler Konya ili üzerinden alınmış ve bu bilgiler ışığında sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği vergi uygulamaları bakımından sektöre has bazı uygulamalar vardır. Bu uygulamalar hem sektördeki çalışan kişilerin tabiyetlerine, hem de satıcının gayrimenkulü elden çıkarma amacına göre değişmekte, bunun yanında gayrimenkulün cinsine, metrekaresine ve kullanma amacına göre KDV uygulamaları ise çeşitli ve karmaşıktır. Çalışmada gayrimenkul sektöründeki vergi uygulamaları açıklanmaya çalışılmış ve genel olarak vergilendirilmesi anlatılmıştır. Yap-satçılık, müteahhitlik, iş takipçiliği, komisyonculuk, özel yapı ortaklığı ve kooperatif adı altında faaliyet gösteren birimlerin çalışma şekilleri örnekleri ile anlatılmış ve buna bağlı olarak oluşturdukları vergi-kayıp kaçağı ortaya konulmaya çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul, Vergi Kayıp ve Kaçakları, Denetleme.

### Real Estate Buying and Selling Tax Leakage and Loss Proposals for Solutions

### ABSTRACT

This study was prepared for tax losses and tax evasion when real estate buying and selling, and solution offers to prevent the proposal. Examples given in the study and utilized data have taken out of the province of Konya and have tried to obtain information in the light of this conclusion.

There are some applications in the sector has in terms of tax applications given the structure of the real estate sector. These applications have changed both characteristics of people working in the sector and property to the seller according to the purpose of disposal. And also KDV applications are varied and complex according to the size of and use of the type of real estate. The study has been carried out to explain tax applications in the real estate sector, to explain in general taxation. Build-and-sell, the construction business, business pursuits, commission agent, special partnership and cooperatives units have explained working styles with examples and accordingly have tried to put forward tax losses and tax evasion.

**Key Words:** Real Estate, Tax Losses and Tax Evasion, Audit.

\* Yrd. Doç. Dr. , Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, İİBF, İşletme Bölümü.

\*\* Yrd. Doç. Dr. , Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu.

\*\*\* Vergi Denetmen Yard. Konya Vergi Denetmenleri Grup Bşk.

## 1. GİRİŞ

Ülkemiz son yıllarda ekonomik büyüme ve kalkınma açısından çok önemli bir mesafe kat etmiştir. Oluşturulan ekonomik büyüme ve kalkınma, birçok sektörde kendini göstermiş, gayrimenkul sektörü de bu gelişme ve büyümeden önemli ölçüde etkilenmiştir. Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut açığının giderilmesi için yapılan çalışmalar ekonominin büyümesinde etkili olmuş, bu durum gayrimenkul sektörünü ekonominin motoru haline getirmiştir. Gayrimenkul sektöründeki büyüme hane halkının gelirindeki artışla beraber, devletin özellikle Toplu Konut İdaresi (TOKİ) aracılığıyla bu sektöre fiili olarak katılmasıyla katlanarak artmış, konut kredisi faizlerinin büyük oranlarda düşmesiyle de bu büyüme hızlanmıştır. Şehirleşme ve kentleşmenin hızla geliştiği ülkemizde, özellikle 1980'li yıllardan itibaren konut ve işyeri inşaatlarında teknolojik gelişmelerin de etkisiyle büyük bir canlılık yaşanmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki bu canlılık aynı zamanda ekonomiye dinamizm kazandırmakta, ülke insanına da önemli ölçüde istihdam sağlamaktadır.

Türkiye'deki hızlı ve genç nüfus artışı, iç-dış göç olayları, sanayi, hizmet ve imalat sektörlerindeki gelişmeler vb. şehirlerin büyümesi sonucunu doğurmuştur. Bu durum, özellikle büyük şehirlerde arsa ve arazi fiyatlarını yükseltmiş ve bu sektör, spekülasyon yollarla büyük kazanç ve servet sahibi insanlar yaratmıştır. Gayrimenkul sektöründeki bu gelişmeler ülkeye katma değer kazandırmakta ve ülke insanına önemli ölçüde istihdam oluşturmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün ekonomi içindeki bu önemi yanında, kendisine has özelliklerinden dolayı, vergi mevzuatı açısından ciddi problemlerle karşı karşıya kalmaktadır. Özellikle arsa, tarla, arazi gibi gayrimenkullerin satışında mevzuat açısından bazı eksiklikler vardır. Bu gayrimenkullerin ilk el satışlarının vergi mükellefiyeti olmayan vatandaşlar tarafından gayrimenkul alım-satımı yapan kişilere yapılması ve bu satışta resmi evraklar dışında herhangi bir fatura ya da evrak düzenlenmemesinden dolayı, bu gayrimenkullerin tekrar satışında KDV yönünden sakıncalar doğmaktadır. İnşaat sektöründe ise maliyetlerin tamamının belgelendirilememesi ve KDV'nin inşaat sektöründeki özellikli uygulamaları ise mükellefleri eksik beyanda bulunmaya yönlendirmektedir.

Türkiye'deki vergi gelirlerinin yapısına bakıldığında zaman, Gelir Vergisi ve Kurumlar Vergisinin toplam vergi gelirleri içerisindeki payının düşük miktarlarda kaldığı görülmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığının 2009 Faaliyet Raporunda açıkladığı genel bütçe vergi gelirleri içinde gelir vergisinin payı % 23, Kurumlar Vergisinin payı ise % 10,5 tir. Gelir vergisi gelirlerinin büyük kısmının ücretlilerin gelirlerinden alınan vergiler olduğu göz önüne alınırsa Gelir ve Kurumlar Vergisinin genel bütçe vergi gelirleri arasındaki payının ne kadar düşük olduğu görülmektedir. Bu durumun azaltılması, sağlıklı, adaletli ve güçlü bir vergi yapısının oluşması diğer sektörlerin yanında gayrimenkul sektöründe de vergi kayıp-kaçığının azaltılması ve önlenmesinden geçmektedir.

## 2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT

Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşmenin sonucu olarak, gayrimenkul alım satım ve inşaa faaliyetleri büyük yoğunluk kazanmıştır. Gayrimenkulün yatırım olarak da düşünülmesi sonucu ülke ekonomisinde çok önemli bir etkiye sahiptir. Ülke ekonomisinde oldukça fazla yer işgal eden gayrimenkul alım satım ve inşaa faaliyetinin vergilendirilmesinde yargıya taşınan önemli ihtilaflar olmaktadır (Bulut, 2010:1).

Gayrimenkul satışlarının vergilendirilmesinde izlenecek yol açısından, gayrimenkulün elde ediniminin ivazlı olup olmadığı, elde ediş tarihi, satış tarihi, bu satışların sürekli yapıp yapılmadığı, gayrimenkul satışının amacı ve bunun yanında satış adedi de önem taşımaktadır. Bu ölçütler gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucunda vergilendirmenin söz konusu olup olmayacağı, vergilendirilmesi gereken bir işlem bulunması durumunda ise, bu işlemin nitelik itibarı ile ticari kazanç mı, yoksa değer artış kazancı mı olarak vergilendirileceğinin tespitinde belirleyici unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

193 sayılı GVK’nın 37’nci maddesinde, gayrimenkul alım satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançlar ticari kazanç sayılmıştır. Aynı Kanun’un mükerrer 80’inci maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70’inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak dört yıl (1/1/2007 tarihinden itibaren iktisap edilenlerde beş yıl) içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artış kazancı olduğu hükme bağlanmıştır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında bu maddede geçen "elden çıkarma" deyiimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temliki, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiş, üçüncü fıkrasında bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 (bu tutar yıllar itibari ile güncellenmektedir) Türk Liralık kısmının gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır (GVK,37,80,70).

Diğer taraftan, aynı Kanun’un mükerrer 81. maddesinde, değer artışında safi kazancın elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlar la sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunacağı, hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarının VUK’nun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunacağı, mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü’nce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edildiği belirtilmektedir. (5281 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle 01.01.2006

tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere eklenen cümle. Yürürlük; 01.01.2006) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması gerektiği hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, gayrimenkul alım satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançların ticari kazanç olarak, gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren ticari bir organizasyon olmaksızın, şahsi ihtiyaç veya servetin korunması amacıyla beş yıllık süre geçmeden elden çıkarılması halinde elde edilen kazancın değer artış kazancı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren beş yıllık süre geçtikten sonra elden çıkarılması halinde ise, değer artışı kazancı hesaplanmayacak, dolayısıyla değer artışı kazancı da söz konusu olmayacaktır.

Değer artış kazancında safi kazancın tespit edilmesi esnasında kat karşılığı elde edilen gayrimenkullerin maliyet bedelini, müteahhit tarafından arsa karşılığında teslim edilen gayrimenkullerin inşaatı için yapılan harcamaların toplamı oluşturmaktadır. Bu bedel aynı zamanda kat karşılığı teslim edilen arsanın değerini ifade etmektedir. Bu durumda kat karşılığı yapılan inşaat arsa sahibine düşen daire veya iş yerlerinin tapuya tescil ettirildiği tarihte veya tapuya tescilinden önce kullanıma tahsis edildiği tarihte müteahhit tarafından fatura edilecek bedelin bu gayrimenkullerin maliyet bedeli olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu değer artış kazancının hesabında elden çıkarılacak gayrimenkulün maliyet bedelinin yukarıda izah edilen şekilde tespit edilememesi durumunda gayrimenkulün maliyet bedeli olarak VUK hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değer dikkate alınması gerekmektedir (VUK, Madde 72).

Öte yandan, mal ve hakların elden çıkarma bedelinin trampa ve takasta olduğu gibi ayın olarak alınması durumunda, hâsılâtın belirlenmesinde elden çıkarılan mal veya hakkın değil, satış karşılığında alınan mal veya hakkın emsal bedeli esas alınacaktır. Bu şekilde edinilen mal veya hakkın edinme bedeli olarak da bu mal veya hakkın emsal bedeli olduğunun kabulü zorunlu olmaktadır.

193 sayılı GVK'nın 85'inci maddesinde ise mükelleflerin, ikinci maddede yazılı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verecekleri hüküm altına alınmıştır. Öte yandan aynı kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86. maddesinin 1-a bendinde "kazanç ve iratların istisna haddi içinde kalan kısmı için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği" hüküm altına alınmış olup, istisna tutarını aşan değer artış kazancının beyan yükümlülüğü getirilmiştir (GVK,85,86).

Gayrimenkul satışlarının devamlı surette yapılması sonucu elde edilecek kazanç ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilecektir. Fakat devamlılık

konusunun vergi kanunlarında tam olarak açıklanmaması ve yoruma açık hale getirilmesi bazı sorunlara yol açmaktadır. Devamlılık konusunu genel olarak açıklamakta yarar vardır.

Gelir vergisi kanununa göre gayrimenkullerin elden çıkarılması neticesinde elde edilen kazancın vergilendirilmesi, söz konusu gayrimenkulün mülkiyetinin ticari işletme adına veya şahıs adına olması durumunda farklılık arz etmektedir. Devamlılık unsuru bulunmayan alım satımlarda elde edilen kazanç, değer artış kazancı olarak vergilendirilirken; gayrimenkul alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı surette uğraşılmasından doğan kazanç ise ticari kazanç olarak vergilendirilmektedir (Tuğlu, 2010:114).

Gayrimenkullerin alım ve satım faaliyetlerinin gelir vergisi kapsamında değerlendirilmesinde en çok ihtilafa neden olan konulardan birisi de gayrimenkul alım satım ve inşaa faaliyetlerinde “**devamlılık**” unsurudur. Gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançların, GVK’ya göre hangi gelir türü çerçevesinde vergilendirilmesi gerektiği vergi hukukunun yoruma açık konularından birisidir. Özellikle birden fazla gayrimenkul satışı yapılması halinde elde edilen kazancın ticari kazanç, değer artış kazancı ya da arazi kazanç kapsamında mı değerlendirilmesi gerektiği hususunda uygulamada tereddütler ortaya çıkmaktadır. Konuya ilişkin vergi kanunlarında net bir düzenleme yapılmamış olması, İdare ile Danıştay kararları arasında çeşitli ihtilaflar bulunması ve konuyla ilgili müstakar bir Danıştay kararının bulunmaması nedenleriyle bu tereddütler daha da artmaktadır (Korkmaz, 2010:152-153).

Gelir vergisi kanununun 37. maddesinde hangi kazançların gelir vergisi kanununun konusunu oluşturduğuna ilişkin ilk bendinde genel bir tanımlama yapıldıktan sonra ikinci fıkraya bağlı yedi ayrı bentte sayılan faaliyetlerden elde edilen kazançların; Gelir vergisi kanununun uygulanmasında ticari kazanç sayılacağı kurala bağlanmıştır. İkinci fıkraya bağlı 4. bentte ise; gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden sağladıkları kazançlara yer verilmekle, bu kazançların ticari kazanç olarak vergilendirilmesi açık olarak düzenlenmiştir. Birinci fıkra ticari organizasyon içinde yürütülen faaliyetleri, ikinci fıkra ise ticari bir organizasyon olmasa da ticari kazanç sayılarak vergilendirilecek faaliyetleri kapsadığından, ikinci fıkranın uygulanması gereken durumlarda ticari organizasyonun aranmasına gerek yoktur. GVK’nın 37. maddesinin ikinci fıkrasının dördüncü bendinde yer verilen “devamlı olarak uğraşmak” koşulundan ne anlaşılması gerektiği ayrıca düzenlenmemiştir. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde, faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü, muamelenin çokluğudur (Koçak, 2009:78-79). Bu tanımdan hareketle “Devamlılık unsuru” aynı kişiye farklı tarihlerde, farklı kişilere aynı tarihlerde, farklı kişilere farklı tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda, bir kısmının teslim alındığı takvim yılı içinde toplu olarak, diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde toplu olarak satılması halinde oluşacaktır.

Vergi incelemelerinde gayrimenkul alım-satımının hangi kapsamda vergilendirileceği konusu incelemelerde en çok ihtilafa yol açan ve mükellefle

inceleme elemanının en fazla karşı karşıya geldiği durumların başında gelmektedir. Devamlılık konusunda da ortak bir kanuni tanım ya da karar olmayınca durumun mahiyetine göre yorumlamalar ortaya çıkmaktadır. Mükellefin gayrimenkul alım satımındaki devamlılık unsurunun ortaya konulması ve bunun sonucunda ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi için ortak kanun koyucunun ya da yargı mercilerinin bağlayıcı ve kapsayıcı bir kararının olması şarttır.

### 3. GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA VERGİ KAYIP VE KAÇAĞI

#### 3.1. Vergi Kayıp ve Kaçağı

Vergi kayıp ve kaçağı nihayetinde vergiye karşı koyma davranışının sonucu olarak ortaya çıkmış bir olgudur. Vergi kayıp ve kaçaklarını bireysel ya da topluca kamu gücüne karşı baskı oluşturarak vergi kanunlarını etkilemek, hukuksal yollarla daha az vergi ödemek (vergiden kaçınma), doğrudan doğruya vergi kanunlarına karşı gelmek (vergi kaçakçılığı) ve ekonomik sıkıntıların yaşandığı devrelerde toplumsal ayaklanmalar sonucu vb. şekillerde görmek mümkündür. Ancak belirtmek gerekir ki her vergi kayıp ve kaçağı vergiye olan tepkilerden meydana gelmez. Örneğin, bir devletin mükelleflerine kanunlarla yaptıkları faaliyetlere dair bir takım istisna ve muafiyetler tanıyarak bir miktar vergi gelirinden vazgeçmesi ya da meydana gelen bir doğal afet sonucu bir bölgeye veya sektöre yönelik vergi alınmayacağına dair düzenlemeler de vergi kayıpları içerisinde yer alabilir (Çomaklı, 2008:54).

Vergi kaybı her şeyden önce hukuki bir terimdir ve 213 sayılı VUK'un 341. maddesinde, "vergi zıyar" başlığı ile tanımlanmıştır. Bu tanım anılan maddenin ilk fıkrasında, mükellef veya sorumlunun vergilendirme ile ilgili ödevlerini zamanında yerine getirmemesi veya eksik yerine getirmesi yüzünden, verginin zamanında tahakkuk ettirilmemesi veya eksik tahakkuk ettirilmesi olarak yapılmıştır (Candan, 2004:257). Vergi kaybı, bir üst kavram olarak ele alındığında hem vergi kaybını hem de vergi kaçığını ifade etmektedir. Geniş anlamda vergi kaybı bir ülkede var olan mali kanunlar çerçevesinde doğan ve/veya doğması gereken vergi alacağının çeşitli neden ve gerekçelerle hazineye intikal etmemiş ve/veya da edememiş olması anlamına gelmektedir. Burada, aslında Hazineye intikal etmesi gereken paranın hazine dışında kalmasının hangi nedene ve/veya gerekçeye dayandığı değil, paranın hazine dışında kalması önemlidir. Aslında geniş anlamda kayıp, düzenleme, uygulama, yargılama boşluk ve/veya da aksaklıklardan yararlanmak suretiyle kapsam dışına çıkma sonucu oluşan hazineye intikal etmeme anlamına gelmektedir (Karakoç, 2004:90). Vergiden kaçınma genel ifadeyle, mükelleflerin herhangi bir kasıt ve kötü niyetleri olmamasına rağmen, yasadan doğan yükümlülüklerini ihmal ve hata sonucu yerine getirmemeleridir. Vergiden kaçınma, ekseri şekilde yasalardaki boşluklardan yararlanılması ya da yasa hükmünün asıl amaç dışında kullanılması suretiyle meydana gelmektedir (Doğanyığıt, 2004:794). Mükellefler vergi kanunlarına aykırı hareket etmeden de, bir suç teşkil edecek harekette bulunmadan da vergiden kaçabilir. Vergiden kaçınma vergi mükelleflerinin, vergi matrahını azaltma, yok etme şekline verdikleri tepkilerdir (Kalenderoğlu, 2006:13).

Vergi kaçakçılığı ise dar anlamı ile “ vergi kanunlarına aykırı davranmak ve kanunları uygulamakla görevli bulunan idarenin aldığı önlemlere karşı gelmek suretiyle, ya da az vergi ödemek şeklinde olabilmektedir. Başka bir tanımla vergi kaçakçılığı, işletmenin ödeyeceği vergiyi azaltmaya imkân veren, vergi baskısına karşı vergi kanunlarına aykırı hareketlerdir (Şaan, 2008:7). Vergi kaçırma, ekonomik faaliyetlerde bulunan mükelleflerin vergi dairelerine kayıtlı olmamaları veya kayıtlı olup da yasalara göre bireylerin veya tüzel kişilerin ödemekle yükümlü oldukları vergi gelirlerini, sahte faturalarla veya çeşitli muhasebe oyunları ile vergiye esas belgelerin kasıtlı şekilde ortadan kaldırılması sonucu kayıtlarına yansıtılmamaları veya eksik oluşturmaları anlamına gelmektedir (Tecim, 2008:40). Vergi kaçırma, vergi kanunlarında öngörülen kurallara bilinçli ve kasıtlı olarak uyulmamasının neticesidir (Doğanyigit, 2004:794).

### **3.2. Gayrimenkul Sektöründe Vergi Kayıp ve Kaçağı**

Uzun yıllardan beri ülkemizde ekonomik işlemlerin yarısından fazlasının kayıt dışı cereyan ettiğine dair haberler neşredilmektedir. Daha çok Maliye Bakanlığı kaynaklı bu haberlerin dayanağının, vergi inceleme elemanlarının yıllık vergi inceleme icmal tablolarında gösterdikleri matrah farkı oranları olduğu bilinmektedir. Vergi incelemeleri sonucunda tespit edilen matrah farklarının incelenen matrahlara oranının, ülke ekonomisine teşmil edilmesi suretiyle bulunan kayıt dışı oranının sağlıklı ölçümlere dayandığı söylenemezse de, ülkemizde pek çok ekonomik işlemin ya kısmen veya tamamen kayıt dışında kaldığı bilinmektedir.

Kayıt dışı ile mücadele, mevcut yük ve mükellefiyetlerin daha geniş bir taban tarafından paylaşılacağı, rekabet eşitsizliğini gidereceği için kayıt altındaki işletmeler tarafından da desteklenmektedir. Ancak bu mücadele, yapısal tedbir ve politikaların bir bütünlük içerisinde, birbirini tamamlayan parçaların dinamik bir süreç yönetimi altında uygulanması ile etkili olacaktır. Aksi halde rekabet eşitsizlikleri, süreci kayıt dışılıktan yana çalışmaya zorlamakta olduğundan, mücadelenin başarısız olması halinde kayıt altında kalmanın maliyet ve riskinin artarak, kayıt altındaki işletmelere ek yükler getireceği tepkilerine yol açılmaktadır (Kutsal, 2007:1).

Gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye, 1950’li yıllardan bu yana yaşanan hızlı sanayileşmenin bir sonucu olarak, geniş kapsamlı bir kentleşme sürecinden geçmektedir. Nüfusun artması ve kırsal bölgelerden kentsel bölgelere göç hareketi, şehirlerin hızla büyümelerinde etkin rol oynamıştır. Gayrimenkul Piyasasında Ortaya Çıkan Eğilimler Araştırması’nın sonuçlarına göre, İstanbul tüm Avrupa şehirleri arasındaki en cazip üçüncü gayrimenkul yatırım piyasasıdır (Deloitte, 2010:6). Gayrimenkul sektörü son yıllarda hızla gelişmektedir. Banka faizlerinin düşmesi, bankaların kredi olanaklarının artması ve mortgage ile birlikte, gayrimenkul alım satımı son yıllarda en hareketli dönemini yaşamaktadır. Gayrimenkul sektörü son dönemde yaşanan olumlu gelişmeler sayesinde hali hazırda çok büyük bir ivme kazanmış durumdadır. Makro ekonomik dengelerin gidişatı, Türkiye’nin istikrarlı yapısı ve hayata geçirilen mortgagage sistemi sayesinde, projelerde ciddi bir artış gözlemlenmekte ve bu projelere her gün yenileri eklenmektedir. Uygun faiz ve

vadenin sağlanmasıyla, daha önce konut sahibi olmayı erteleyen ihtiyaç sahiplerinin de konut edinmek isteyecekleri aşikârdır ([http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/1205/konu\\_1205\\_b.htm](http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/1205/konu_1205_b.htm)).

Son yıllarda gayrimenkul ve inşaat sektöründeki bütün bu olumlu gelişmelere rağmen gayrimenkul sektörü ve bu sektörün amiral gemisi konumundaki inşaat sektöründeki kayıt dışılık başlı başına bir sorundur. Maliye Bakanlığı son yıllarda kayıt dışı mücadele ile ilgili ciddi çalışmalar yapmakta ve yapılan çalışmalardan gayrimenkul ve inşaat sektörü de nasibini almaktadır. Gayrimenkul alım satımlarında ve dolayısıyla inşaat sektöründe kayıt dışılığın olduğu ve bunun sonucunda vergi kayıp ve kaçığının olduğu her kesimin dilindedir. Gayrimenkul alım ve satımlarında tapuda gösterilen alış ve satış değerinin gerçek işlemdeki alış ve satış değerinden çok düşük olduğu, tapu devirlerinde baz alınan gayrimenkulün emlak vergisi değerinin belediyelerce Emlak Vergisi gelirlerinin kolay toplanabilmesi için çok düşük belirlendiği bilinmektedir. Bunun yanında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren birçok kişi kayıtdışı çalışmakta ve gayrimenkul sektöründe yap-satçı ve müteahhit olarak bilinen kişilerin sayıları gün geçtikçe artmaktadır.

Gayrimenkul ve inşaat sektörü ile ilgili kayıt dışı tahminleri farklı zaman ve kaynaklarda belirtilmiştir. Bu çalışmalardan bir örneği tablo 1'de gösterilmiştir.

**Tablo 1: Sektörlere Göre Vergi Kaçağı**

<b>SEKTÖRLERE GÖRE VERGİ KAÇAĞI</b>	
<b>SEKTÖRÜN ADI</b>	<b>VERGİ KAÇAĞI ORANI</b>
Tekstil (İplik imalinden Konfeksiyona)	%79
Otel, lokanta ve turistik işletmeler	%60
Özel sağlık işletmeleri	%48
Özel Eğitim ve öğretim işletmeleri	%37
Taşıma, depolama ve haberleşme hizmetleri	%27
İnşaat (Gayrimenkul) Sektörü	%25
Madencilik, kireç ve mermercilik	%25
Kültür ve eğlence hizmetleri	%22
Gıda ve yem Sanayi	%14
Çeşitli metal ve elektrikli aletler sanayi	%13
Serbest meslek faaliyetleri	%11

**Kaynak:** Altuğ,1999:365

Son yıllarda Maliye Bakanlığının yaptığı vergi incelemelerinde inşaat sektöründeki kayıt dışılık gözler önüne serilmektedir. Maliye Bakanlığının merkezi denetim elemanlarından olan Hesap Uzmanlarının vergi denetimlerinde, inşaat sektöründe kazanılan her 100 liranın 57,5 lirasının devletten gizlenerek, büyük tutarlarda vergi kaçırıldığını ortaya koymuştur (<http://www.sermimar.net/insaat-sektorunde-vergi-kacagi-artti.html>).



Gelir İdaresi Başkanlığının 2010 yılı faaliyet raporuna göre Türkiye'de en fazla vergi kaçığının gayrimenkul sektöründe olduğu açıklanmıştır. Değer artış kazancı risk analizi projesinde, 1.896 inceleme yapan vergi inceleme elemanları, satın aldığı gayrimenkulu 5 yıl içinde satan emlak sahiplerinin, değer artış kazancı kapsamında 86 milyon 330 bin 90 lira kazanç beyan ettiğini, buna karşılık 514 milyon 400 bin 95 liralık gelirini ise devletten kaçırdığını ortaya koymuştur (<http://www.bloomberght.com/sector-haberleri/haber/875036-vergi-kacagi-rekortmeni-gayrimenkul-sektoru>).

Yine Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından tespit edilerek Konya Vergi Dairesi Başkanlığına gönderilen ve Vergi Denetmeni ve Vergi Denetmen Yardımcıları tarafından 2010 yılında yapılan ve 2008 yılını kapsayan gayrimenkul incelemeleri sonuçlarına göre; 1. dönemde 40 adet mükellef tespit edilmiş ve bunlardan 37'sinin incelenmesi tamamlanmıştır. İnceleme sonucunda 18,196,828.19-TL matrah farkı bulunmuş ve 1,452,900.06-TL vergi tarh edilmiştir. İncelemede ayrıca 1,452,900.06-TL vergi zıyı cezası, 79,486.25-TL usulsüzlük cezası ve 1,183,457.50-TL özel usulsüzlük cezası kesilmiştir. İkinci dönemde ise 89 adet mükellef tespit edilmiş ve bunlardan 67'sinin incelenmesi tamamlanmıştır. İnceleme sonucunda 25,355,982.20-TL matrah farkı bulunmuş ve 2,087,251.08-TL vergi tarh edilmiştir. İncelemede ayrıca 2,085,306.12-TL vergi zıyı cezası, 39,364.00-TL usulsüzlük cezası ve 1,878,265.80-TL özel usulsüzlük cezası kesilmiştir. İncelemeler sonucunda ise 129 adet mükelleften 104 mükellefin incelenmesi tamamlanmış 43,552,810.39-TL matrah farkı bulunmuş, 3,540,151.14-TL vergi tarh ettirilmiş, 3,538,206.18-TL vergi zıyı cezası, 118,850.25-TL usulsüzlük cezası, 3,061,723.30-TL de özel usulsüzlük cezası kesilmiştir.

İncelenen mükelleflerden bazıları emlakçılık (gayrimenkul alım-satımı, komisyonculuk değil) yapmakta, bazıları inşaat müteahhitliği, bazıları da yap-satçılık yapmaktadır. İnceleme kriteri beş ve üzerinde gayrimenkul satışı yapanlar olarak belirlendiği için mükellefler (tahmini) toplam 1000 civarında (arsa, arazi, iş yeri ve konut olmak üzere) gayrimenkul satışı yapmışlardır. Aslında bu inceleme kayıt dışı çalışan gayrimenkul satış yapanların sadece 2008 yılında 5 ve üzerinde gayrimenkul satışı yapanlar seçilmiş, kayıtlı çalışanların beyanları incelenmemiştir. Yani 2008 yılında 4 ve altında gayrimenkul satışı yapıp ta diğer yıllar çok sayıda gayrimenkul satışı yapan mükellefler ise bu incelemenin dışında kalmıştır.

Dönemin Maliye Bakanı Kemal Unakıtan inşaat sektöründe yap-sat alanında kayıt dışılığın fevkalade önemli boyutlarda olduğunu belirtmiş, sektör ile işbirliği içinde sorunu aşmak konusunda kararlı olduklarını söylemiştir (<http://www.gayrimenkulturkiye.com.tr/gmst/http/index.php?action=displayNewsItem&ID=2421&type=0>).

Bu konuyla alakalı olarak, Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES) Başkanı Şükrü Koçoğlu özellikle inşaat sektöründeki kayıt dışılık konusunun sektörün en önemli sorunlarından biri olduğunu altını çizmiştir. Hiç hak etmedikleri halde inşaat sektörünün kayıt dışının en yoğun olduğu sektörlerden biri olarak gösterilmesinden rahatsızlık duyduğunu ifade eden

Koçoğlu, sektörde vergisini, sigorta primlerini düzenli ödeyenlerin bu nitelendirmeden rahatsızlık duyduğunu belirtmiştir. Koçoğlu, istatistiklerde, inşaat sektörünün kayıt dışılığın en yoğun olduğu sektör olarak gösterilmemesi ve bu alının değişmesi gerektiğini kaydetmiştir (<http://www.yapiveri.com/Haberler/kayitdisi-olarak-anilmaktan-rahatsızlar4484.html?Gun=30&Ay=11&Yil=2010>).

Gayrimenkul sektöründeki vergi kayıp ve kaçaklarının sebeplerini ve buna dönük çözüm önerileri aşağıda açıklanmıştır.

### **3.3. Gayrimenkul Satışlarına İlişkin Mevzuatın Yol Açtığı Kayıt Dışılık**

#### **3.3.1. Gayrimenkul Alım Satımlarında Farklı Bedel Uygulanması**

Gayrimenkul mülkiyetinin, satın alma, elde tutulma ve tekrar satma aşamalarındaki tasarruflar üzerinden alınacak kamu paylarının belirlenmesinde farklı işlem bedelleri ihdas edilmesi ve bu mülklerin zaman içerisinde oluşan maliyet değeri kayıpları ile piyasa değer artışlarının mahiyetinin tartışmaya açık olması sebebiyle, vergi ve harçlara matrah olacak değerleri üzerinde mevzuatta birlik ve istikrar sağlanamamaktadır. Halen gayrimenkullerden alınacak kamu paylarının hesabına esas olacak bedelin tespitinde değerler karmaşası yaşanmaktadır. Öncelikle, beyan değeri, vergi değeri, işlem bedeli, rayiç bedel, devir ve iktisap bedeli, emsal bedel, kayıtlı bedel, maliyet bedeli, satış bedeli, alım-satım bedeli, takdir edilen bedel, sözleşmede yazılı bedel, yeniden değerlendirilmiş bedel, düzeltilmiş değer, envanter bedeli, değer bahası kavramlarının yol açtığı karmaşanın sadeleştirilmesi gerekmektedir (Kutsal, 2010:1).

#### **3.3.2. Emlak Vergisi Değeri**

Gayrimenkul sektöründeki vergi kaybının temel nedeni emlak vergisi değerinin gerçekçi belirlenmemesidir. Bu yüzden emlak vergisi konusunu ayrıntılı olarak açıklamakta fayda vardır. Ülkemizde emlak vergisi kapsamına, Türkiye sınırları içerisinde bulunan binalar ile arazi ve arsalar girmektedir. Emlak vergisinde; binalar bina vergisine, arazi ve arsalar ise arazi vergisine tabi bulunmaktadır. Ülkemizde emlak vergisi denince akla daha çok binalar gelmekte, emlak vergisi binalar için ödenen vergi olarak algılanmaktadır. Ülkemizde emlak vergisi mükellefi yaklaşık 22 milyon vatandaş olduğu tahmin edilmektedir

([http://www.tuder.net/index.php?option=com\\_content&task=view&id=457&Itemid=1](http://www.tuder.net/index.php?option=com_content&task=view&id=457&Itemid=1)). Emlak vergisi binanın vergi değeri üzerinden hesaplanmaktadır. Bu nedenle, vergi değerinin nasıl belirlendiği önem taşımaktadır. Vergi değeri, Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesinde tanımlanmıştır. 29. maddeye göre, vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı VUK' un asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31'inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

Emlak vergisinin en önemli problemi taşınmazların vergiye esas değerinin belirlenmesidir. Taşınmazın değeri, şehirden şehre, köyden köye, binadan binaya değişmekte aynı şehrin bazı semtlerinde düşerken, bazı semtlerinde yükselmektedir. Binaların vergiye tabi değerinin tespit edilmesi sırasında her binanın spesifik özellikleri göz önünde bulundurulmamaktadır (Solak, 2006:99). 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57. m maddesinde " tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir" denilmekte olup kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 1-20/a maddesinde de; " 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 (cebri icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 15) oranında tapu harcı alınacağı hükme bağlanmıştır.

Emlak vergisi değerinden ne anlaşılması gerektiği ise kanunun 63'ncü maddesinde; "bu kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder." şeklinde açıklanmıştır (Irmak, 2007:75).

Bilindiği üzere gayrimenkul alım-satımlarında tapu harcı, hem alıcıdan hem de satıcıdan binde 15 (2011 yılında binde 16,5) oranında alınmaktadır. Yaygın olan uygulamada ise satıcılar alım satım harçlarına karışmadıklarından hem alıcının hem de satıcının ödemesi gereken bu harcın tamamı alıcı üzerinde kalmaktadır. Aynı şekilde eğer gayrimenkulü satan kişi müteahhit ya da inşaatçı olursa bu sefer tam tersi tapu harcının hepsi satıcı üzerinde kalmaktadır.

Gayrimenkul alımlarında masraf olarak sadece tapu harcı yoktur. Eğer gayrimenkul kredi ile alınmışsa bankaya ödenen faizlerin yanında, emlak komisyoncusuna verilen komisyon ücreti, dosya parası, DASK sigortası gibi ek ödemelerin yanında tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç tutarı da (hem alıcı hem de satıcı adına) alıcılar açısından ek bir maliyet olarak görülmektedir. Bu noktada alıcılar daha az harç ödemek için yüksek tutardaki gerçek alım satım bedeli yerine daha düşük olan emlak vergisi değeri üzerinden harç ödeme yoluna gitmektedir (Uçak, 2009:55-56) Gayrimenkul alım-satımlarında tapu harcına esas değer, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere alınacaksa emlak vergisi değerinin doğru ve gerçeğe yakın belirlenmesi çok önemlidir.

**Tablo 2: Tapu Harcı Gerçek Satış Değeri**

Konut Kredisi ile Gayrimenkul Alanın Adı-Soyadı / Unvanı	Kullanılan Kredi Tutarı	Gayrimenkulün Ekspertiz (Minimum) Değeri	Gayrimenkulün Harç Matrahı
XXX	80.000,00 TL	107.000,00 TL	17.000,00 TL
XXX	130.000,00 TL	350.000,00 TL	82.000,00 TL
XXX	80.000,00 TL	120.000,00 TL	52.000,00 TL
XXX	100.000,00 TL	115.000,00 TL	35.400,00 TL
XXX	45.000,00 TL	120.000,00 TL	33.000,00 TL
XXX	60.000,00 TL	75.000,00 TL	5.000,00 TL
XXX	80.000,00TL	160.000,00 TL	59.000,00 TL
XXX	93.500,00 TL	110.000,00 TL	50.000,00 TL
XXX	110.000,00 TL	135.000,00 TL	85.000,00 TL
XXX	58.000,00 TL	80.000,00 TL	1.000,00 TL
<b>Toplam</b>	<b>836.500,00 TL</b>	<b>1.372.000,00 TL</b>	<b>419.400,00 TL</b>

Tablo 2’de görüldüğü üzere satılan gayrimenkullerin hemen hepsinde ödenen tapu harcının gayrimenkulün, banka tarafından verilen ekspertiz (minimum) değerinin altında olduğu görülmektedir. Burada değinilmesi gereken konu şudur. Tapu harcı, gayrimenkulün belirlenen emlak vergisi değerinin altında olamaz. Tapu harcı belirlenirken alıcı ve satıcı tapu müdürlüğüne gittiği zaman emlak vergisi değeri için belediyelerden emlak vergisi değerini gösterir bir belge isteniyor. Bu getirilen belge ile tapuda harç miktarı belirlendikten sonra devir işlemi yapılıyor. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere gayrimenkuller için ödenen tapu harçları emlak vergisi değerinin altında olamayacağına göre gayrimenkullerin değeri ile bu gayrimenkuller için belirlenen emlak vergisi değerlerinin arasındaki fark açıkça görülmektedir. Burada devletin uğradığı vergi kayıp ve kaçığı sadece tapu harcı ile sınırlı kalmamakta, devlet hem gelir vergisi hem de KDV kaybına uğramaktadır.

#### **3.4. Gayrimenkul Satışlarına İlişkin Piyasadaki Uygulamaların Yol Açtığı Kayıtdışılık**

##### **3.4.1. Sektördeki Kayıt Dışı Müteahhit, Yap-Satıcı ve Emlakçı Sorunu**

Gayrimenkul alım satımlarında vergi kayıp ve kaçığının en önemli nedenleri arasında sektörde faaliyet gösteren emlakçı, yap-satıcı ve müteahhitlerin önemli bir kısmının kayıt dışı çalışmasıdır. Gayrimenkul sektörünün geliştiği son yıllarda ülkemizde emlakçı ve müteahhit enflasyonu yaşanmaktadır. Günlük sohbet ve konuşmalarda bu durum sık sık gündeme gelmekte ve çok karlı bir iş olmasından dolayı da herkes bu sektöre girmenin çabası içine girmektedir. Bu konu hem oluşturduğu vergi kayıp ve kaçığı yönünden devletin büyük bir gelir kaybına uğramasına yol açmakta, hem de sektörde resmi olarak (vergi dairesine, ticaret odasına, meslek kuruluş ve odalarına kayıtlı) çalışan emlakçı, müteahhit ve yap-satıcı olarak çalışanları

mağdur etmektedir. Zaman zaman çeşitli basın organlarında bu konu ile alakalı haberler çıkmakta ve bu konu gündeme gelmektedir. Gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılık bu sektörün temsilci ve üyelerini de rahatsız etmektedir. Trabzon İnşaatçılar Esnaf ve Sanatkârlar Odası Başkanı Ayhan TAFLAN kayıt dışı sorununun inşaat sektörüne olduğu kadar ülke ekonomisine de büyük zararlar verdiğini belirtmiştir. Ülke ekonomisinin lokomotifini olan inşaat sektöründe emeği geçen kayıtlı esnaf ve sanatkârın önünün açılması isteniyorsa bu işi kayıtsız yapanlara ilgili kurumlarca cezai yaptırımların uygulanması gerektiğini kaydetmiştir. (<http://www.lpghaber.com/Insaat-Sektorunde-Kayit-Disi-Sorunu-Cozum-Bekliyor--haberi-533573.html>). Yine aynı konu ile alakalı olarak Adana Emlakçılar Esnaf Odası Başkanı Burhan Coşkun; üyelerini işyerinde ziyaretlerinde şikâyet olarak en fazla işsizlik, yüksek vergiler, kayıt dışı faaliyet gösteren emlakçılarla mücadele konusunun gündeme geldiğini belirtmektedir. Adana'da 300 civarında kayıtlı emlakçının olduğunu, bunun 2 katı emlakçının da kayıt dışı korsan faaliyet gösterdiğini ve kayıtlı esnafa zarar verdiğine değinmiştir. Coşkun, "korsan emlakçı vurgun yapsa, dürüst esnafımızın adı kötüye çıkacak. Devletimiz, kayıt dışı çalışan, korsan emlakçılar ile daha sıkı mücadele etmeli. Yetkililerimiz, sicil kaydı bulunan, odasına kayıtlı, aidatını ve vergisini ödeyen esnafımıza yardımcı olmalıdır demiştir (<http://www.haberler.gen.al/2009-06-19/emlakcilar-da-korsandan-sikayetci/>). Sektördeki kayıt dışılığın boyutlarını ise İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı Sabri Ateş açıklamıştır. Ateş Türkiye'de emlakçılıktan, aileleri hariç yaklaşık 500 bin kişinin ekmek yediğini, buradaki büyük bir çarpıklığın ise "Türkiye'de 400-500 bin kişinin bu işi yapmasına rağmen, bunların üçte birinin, yani sadece 125-150 bininin vergi dairesine kaydı olduğunu gerisinin ise kayıt dışı çalıştığını" söylemiştir. Sabri Ateş; Evinden bile bu işi yapan var. Emlakçı arkadaşlar kan ağlıyor. Kayıt dışı alım-satımlardan dertliyiz demiştir. ([http://www.hurriyetemlak.com/real\\_estate/emlakyasam/haber\\_detay.php?cid=4390](http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=4390)).

### 3.4.2. Kayıt Dışı Hâsılat

Gayrimenkul sektöründe vergi kayıp-kaçığına neden olan en yaygın ve piyasa şartlarında en çok rastlanılan yöntem, hâsılatın bir kısmını gizlemek ya da sahte fatura kullanmak yoluyla maliyetleri artırmaktır. Bu yöntemde satılan konut, arsa, arazi ve tarlaların, tapuda resmi satış işlemleri yapılırken, satış bedelleri emlak vergisi değerinden gösterilerek gerçek satış bedeli gizlenmektedir. Bu işlemi yapan mükellef yıllık beyanname verirken satılan gayrimenkulleri ya tapu bedeli üzerinden yada satış bedelinin çok altında bir bedel üzerinden beyan ederek satış hâsılatının büyük bir kısmı gizlenmektedir. İnşaat ve yap-sat sektöründe ise maliyetleri artırmak yada satışlarda fatura düzenlenirken satış bedelinin altında belge düzenlemek kullanılan yaygın yöntemdir.

### 3.4.3. Özel Yapı Ortaklığı

Özel Yapı Ortaklığı olarak adlandırılan inşaat yapım faaliyeti, eskiden beri devam eden ancak son dönemde hızla yaygınlaşan bir yapılaşma modeli olarak yerini almaktadır. Nüfusun hızla artması ve bu paralelde konutlara olan talebin

de yükselmesi sebebiyle inşaat sektöründeki konut talebine yönelik bu tür inşaat faaliyetlerine sıkça rastlamak mümkündür.

Özel yapı ortaklığı adı verilen sistemde müteahhit kavramının dışında bu tür inşaat faaliyetlerini yürüten şahıslar, yaptığı inşaatı “Özel Yapı Ortaklığı” kendi işini ise “İnşaat Organizatörlüğü/ operatörlüğü/ koordinatörlüğü” olarak ifade etmektedir. Ancak bu şahıslar çoğunlukla mesleği inşaat mühendisliği veya mimarlık olan ve hâlihazırda kat karşılığı inşaat işleri yapan müteahhitler olarak da karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu şahıslar sadece konut sahibi olmak isteyen kişileri bir araya getirdiklerini, yapılan inşaatı koordine ettiklerini, bilinen anlamda müteahhitlik faaliyetinde bulunmadıklarını ve bu iş karşılığında ücret veya komisyon aldıklarını iddia etmektedirler. Bunlar bir yandan resmi olarak müteahhitlik faaliyeti yaparken diğer yandan bu faaliyetlerinin bir kısmını da özel yapı ortaklığı adı altında kayıt dışı bir zemine taşımışlardır.

Vergi Kanunlarımıza bakıldığında, “Özel Yapı Ortaklığı” veya “İnşaat Organizatörlüğü/ operatörlüğü/ koordinatörlüğü” kavramlarına ilişkin hiçbir düzenleme bulunmadığı anlaşılmaktadır. Diğer hukuk dallarında da bu konuda bir tanımlama ve düzenleme bulunmadığından öncelikle sözü edilen kavramlarda yapılan işin niteliğini belirlemek gerekecektir.

Özel yapı ortaklıkları, sadece kat karşılığı olarak yapılan inşaat işlerinde ortaya çıkmaktadır. Bu uygulamada, öncelikle arsa sahibi (malik) ile inşaatı yapacak kişi (müteahhit) anlaşmakta ve müteahhit malike arsası karşılığında inşaatın bağımsız bölümlerinden (daire-dükkân-garaj) pay vermeyi taahhüt etmektedir. Aslında bu tür inşaat taahhüt (müteahhitlik) işlerine kısaca “Kat Karşılığı Arsa” uygulaması demek gerekmektedir. Müteahhitlik faaliyeti yürüten ama çoğu zaman kendilerini işin organizatörü olarak tanımlayan şahıslar tarafından gerçekleştirilen inşaat faaliyetine başlanmadan taraflar kendi aralarında Yargıtay kararları doğrultusunda noter aracılığıyla bir sözleşme yapmak zorundadırlar. Bu bağlamda malik ile müteahhit arasında noterde bu iş için “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Mal Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” düzenlenmektedir.

Kendilerini organizatör olarak tanımlayan söz konusu şahıslar, arsa sahibiyle yapmış oldukları sözleşmeden sonra, inşa edilmesi düşünülen binanın kendi tasarrufuna bırakılacak bağımsız bölümleri için dışarıdan tedarik ettikleri üyelerle aralarında bir ortaklık sözleşmesi düzenlemektedir. Buna göre daire sahiplerinden aylık aidatlarını toplamakta, böylece paralar bu kişiler tarafından inşaatın yapımı için kullanılmaktadır. Çünkü inşaatla ilgili malzeme alımları inşaatı yapmayı taahhüt eden müteahhit/ organizatör tarafından yürütülmektedir. Başka bir ifade ile inşaatın yapımına ve organizasyonuna ilişkin her türlü işlemle (işçi ve usta temini, malzeme alımı, her türlü ödeme ve tahsilât, konut sahibinin yükümlülüklerine ilişkin işlemler vs.) müteahhit/organizatör ilgilenmektedir.

Yukarıda da ifade edildiği gibi, sisteme dâhil olan üyeler, inşaat süresince her ay yapılan harcamaları karşılamak üzere taksitler halinde organizatöre

ödeme yapmaktadırlar. Bu haliyle bakıldığı zaman yapılan iş, temelden taksitli olarak daire satışı olarak görünmektedir. Ancak yapılan işlem taksitli satış işlemi gibi durmakla birlikte, kendisini müteahhit olarak değil organizatör olarak tanımlayan kişi yapmış oldukları işin inşaat müteahhitliği değil, konut sahibi olmak için bir araya gelmiş ve üye olarak tabir edilen kişilerin konut edinme çabalarına aracılık etmek ve yapılan inşaat işini organize etmek olarak izah etmektedirler. Nitekim bu işi yapanlar her ay yapılan harcamalar karşılığında toplanan paralardan belirli bir yüzde aldıklarını ve başka da bir kazançları olmadığını belirtmektedirler.

Kanunlarımızda, konut sahibi olmak isteyenlerin ticari bir gaye gütmeyen bir araya gelerek konut inşa etmelerini düzenleyen yasal hükümler zaten mevcuttur. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile konut sahibi olmak isteyenlerden en az 7 kişi bir araya gelerek konut yapı kooperatifi kurmaları halinde bir takım vergi avantajlarıyla konut sahibi olmaları mümkündür. Yani herhangi bir ticari gaye gütmeyen konut sahibi olmanın yolu kooperatifleşmektir. Kooperatiflerin şartları, usul ve esasları kanun, yönetmelik ve tebliğlerle düzenlenmiştir. Oysa Özel Yapı Ortaklığı'nın tabi olduğu yasal bir mevzuat bulunmamaktadır. Kurulması için herhangi bir izne gerek yoktur. Hatta bu oluşuma istenilen isim mükerrer olsa dahi konulabilmektedir. Bu da özel yapı ortaklığı olarak adlandırılan oluşumun hiçbir yasal zemininin olmadığını göstermektedir.

Kayıt dışı ekonomik faaliyetlerin yüksek oranda devam ettiği ülkemizde inşaat sektöründe zaten belgeli olarak faaliyetlerin yürütülmesinde zorluklar yaşanmaktadır. Bununla birlikte hukuk sistemimizde "Özel Yapı Ortaklığı"na ilişkin hiçbir düzenleme bulunmaması nedeniyle bu işi yapanlar resmi olarak hiçbir yere kayıt yaptırmamaktadır. Kayıt zorunluluğu olmayan müteahhitler herhangi bir mükellefiyet de tesis ettirmediklerinden elde ettikleri kazançlarını beyan etmemektedirler. Ayrıca inşaatın yapımı süresince kayıt dışı çalışılmasından dolayı belge alma zorunluluğu olmadığından, gerçekleştirilen inşaat ile ilgili hiçbir belge alınmamakta ve bu durum büyük miktarlarda vergi kaybına neden olmaktadır.

#### **3.4.4. Müteahhit Kooperatifleri**

Kooperatif tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler ile İl Özel İdareleri, Belediyeler, Köyler, Cemiyetler ve Dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlardır. Bu tanım çerçevesinde kooperatiflerin özellikleri şöyledir (Karyağdı ve diğerleri, 2001:2):

- Kooperatifler tüzel kişiliğe haizdir.
- Ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerine, özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulurlar.
- Ortaklar yardımlaşma, dayanışma ve kefalet düşüncesiyle bir araya gelirler.

—Gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulurlar.

—Ortak sayısı ve sermaye sayısı değişkendir.

KVK'nın 4. maddesinde sayılan kurum ve kuruluşlar Kurumlar Vergisinden muaf tutulmuşlardır. Bu düzenlemeye paralel olarak, genelde aynı kurum ve kuruluşların mal ve hizmet teslimleri KDV Kanunu'nun 17. maddesiyle KDV den de istisna tutulmuştur. Yapı kooperatiflerine tanınan istisnalar ile ilgili çeşitli tarihlerde düzenlemeler yapılmış ve istisnaların kapsamı daraltılmıştır. Bütün daraltmalara rağmen yapı kooperatiflerine tanınan vergi avantajları müteahhitleri bu yola çekmektedir.

#### **3.4.5. Gayrimenkul Sektöründeki Farklı KDV Oranlarının Hileli İşlemlere Yol Açması**

Gayrimenkul alım-satımında KDV uygulaması; arsa, arazi ve işyeri satışlarında %18, konut satışlarında ise net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki konutlar için %1 iken, net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan konutlar için ise %18 olarak gerçekleşmektedir. Satış fiyatı 100.000,00-TL olan ve net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup> olan bir daire için %1 yani 1.000,00-TL KDV öderken, net kullanım alanı 151 m<sup>2</sup> olan ve aynı satış bedeline sahip bir daire için 18.000,00-TL KDV ödenecektir.

KDV Kanunu'ndaki bu uygulama piyasa koşullarında bazı hileli işlemlerin yapılmasına yol açmaktadır. Örneğin toplam alanı 150 metrekareden büyük olan bir daire satıştan önce araya inşa edilen ve sonradan kaldırılabilir bir duvar ile ikiye bölünmekte, alıcı %1'er KDV ödeyerek iki daireyi de satın almakta ve aldıktan sonra da aradaki duvarı kaldırarak tek daire haline getirmektedir. Rakamlarla örneklemek gerekirse, KDV hariç satış fiyatı 180.000 TL olan 120 metrekare bir dairenin KDV'si 1.800 TL ve KDV dâhil toplam satış fiyatı 181.800 TL iken, KDV hariç satış fiyatı 240.000 TL olan 160 metrekare bir dairenin KDV'si 43.200 TL ve KDV dâhil toplam satış fiyatı 283.200 TL olmaktadır. İki dairenin KDV'siz satış fiyatları arasında sadece 60.000 TL fark varken, KDV'li fiyatları arasında 101.400 TL fark oluşmaktadır. Yani toplam 41.400 TL KDV farkı doğmaktadır. Yalnızca KDV'den kaynaklanan bu farkı ödemekten kaçınmak için daire iki parçaya bölünerek 2 ayrı daireymiş gibi satılmakta satıştan sonra birleştirilmektedir. Örneğimizdeki 160 metrekarelik daire 80'er metrekarelik iki daire gibi satıldığında toplamda 43.200 TL yerine sadece 2.400 TL KDV ödenmektedir (Ozansoy, 2009:2).

#### **3.4.6. Vergiyi Doğuran Olayın Ertelenmesi**

Vergiyi doğuran olay VUK' un 19. maddesinde tanımlanmıştır. Kanuna göre; "Vergi alacağı, vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar. Vergi alacağı mükellef bakımından vergi borcunu teşkil eder." Vergiyi doğuran olayın ne zaman meydana geldiğinin belirlenmesi önem taşımaktadır. Çünkü Kanun metninden anlaşılacağı üzere vergiyi doğuran olayın meydana gelmesine bağlı olarak idarenin de vergi alacağı doğmaktadır. Bu nedenle vergi alacağının tahakkuk etme zamanının doğru tespit edilememesi devletin gelir kaybına neden olmaktadır. Bu kayıp



enflasyon oranının yüksek olduğu zamanlarda çok önemli miktarlarda olurken, enflasyon oranının düşük olduğu zamanlarda göreceli olarak düşük olmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe de vergiyi doğuran olayın belirlenmesinde bazı özellikli durumlar vardır. Buna göre gayrimenkul sektöründe vergiyi doğuran olay; satılarak işletmeden çekilen gayrimenkuller için vergiyi doğuran olay fatura tarihi itibari ile meydana gelir. Fakat Gayrimenkul teslimlerinde vergiyi doğuran olay; gayrimenkulün tasarruf hakkının devredildiği tarihte meydana gelmektedir. Bu gibi durumlarda vergiyi doğuran olayın, tapuda devir işleminden önce de meydana gelebileceği tabiidir.

#### **4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ VERGİ KAYIP VE KAÇAĞININ ÖNLENMESİNE YÖNELİK ÖNERİLER**

##### **4.1. Emlak Vergisi Değerleri Gerçekçi Belirlenmelisi**

Gayrimenkul alım-satımlarında vergi kayıp-kaçaklarının en temel sebebi emlak vergisi değerinin gerçek hayata, ticari teamüllere ve piyasa şartlarına uygun belirlenmemesidir. Emlak vergisi gelirleri ülkemizde belediyeler tarafından toplanan ve belediye gelirlerinin en önemli kalemleri arasında bulunmaktadır. Dolayısıyla belediyeler bu geliri en az vergi kaybıyla kolayca toplayabilmek için düşük bedelli vergi oranları belirlemektedir. Belediyelerin bu amacı kendi faydalarına iken bu uygulama ile merkezi idare büyük bir vergi gelirinden mahrum kalmaktadır. Gayrimenkullerin emlak vergisi değerleri gerçekçi ve mantığa uygun belirlenmelidir.

Emlak vergisi dört yılda bir takdir komisyonları tarafından belirlenmektedir. Takdir komisyonları 213 sayılı VUK' un 72. maddesine göre belirlenir.

Arsalara ait takdir komisyonu, 213 sayılı VUK'un 72. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

- a) Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan),
- b) İlgili belediyeden yetkili bir memur,
- c) Tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur,
- d) Ticaret odasınca seçilmiş bir üye,
- e) İlgili mahalle veya köy muhtarından,

Arazilere ait takdir komisyonu, 213 sayılı VUK'un 72. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

- a) Vali (başkan),
- b) Defterdar,
- c) Tarım ve Köy işleri Bakanlığı il müdürü,
- d) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- e) İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden,

213 sayılı VUK'un mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmüne göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsa ve araziye ait takdir komisyonu kararlarını inceleyecek merkez komisyonu ise;

- a) Vali veya vekâlet vereceği memurun başkanlığında,
  - b) Defterdar veya vekâlet vereceği memur,
  - c) Vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü,
  - d) Ticaret odasınınca görevlendirilecek bir üye,
  - e) Serbest muhasebeci mali müşavirler odasınınca görevlendirilecek bir üye,
  - f) Esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden,
- oluşmaktadır.

Takdir komisyonları kanunda görüldüğü üzere kamu kurum ve kuruluşlarında görev yapan kişilerden oluşmakta, emlak değeri belirlenirken konuya vakıf, emlak değerini belirlemede uzman kişilerden herhangi bir şekilde yardım alınmamaktadır. Bu değerler belirlenirken sosyal koşullar, siyasi ve ekonomik nedenler göz önünde tutulmaktadır. Bu komisyonların belirlediği emlak vergisi değerleri de gerçek alım satım değerinin çok altında kalmaktadır. Belirlenen bu değerler de gayrimenkul alım satımında vergi kaybının temel nedenini oluşturmaktadır. Emlak vergisi değerlerini gerçek değerlere yakın tespit etmek için yapılması gereken bazı düzenlemeler vardır. Bu düzenlemelerden bazıları şunlardır.

Takdir komisyonlarında kamu görevlilerinin yanında, gayrimenkul alım-satımı yapan ve bu konuda uzman olan kişilerden mutlaka faydalanılmalıdır. Emlakçılar odasından, müteahhitlerden, mimarlar ve mühendisler odasından ve esnaf ve sanatkârlar odası gibi meslek odalarından temsilciler ya da seçilecek kişiler takdir komisyonlarında yer almalıdır. Takdir komisyonlarında çalışan kişilerin çalışacakları süre sınırlandırılmalı (iki ya da en fazla üç yıl olmalı) ve çalıştıkları süre içerisinde özlük hakları ve sosyal güvenceleri olmalıdır.

Takdir komisyonları sürekli olarak çalışmalı, şehirlerin değişen imar ve ekonomik gelişimine paralel olarak her yıl emlak vergisi değerlerini yeniden belirlemelidir. Örnek vermek gerekirse kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni açılan bir cadde ya da kurulan yeni bir bölgede, bu çalışmalar sonunda gayrimenkul fiyatları dörde hatta beşe katlanmaktadır. Takdir komisyonları bu uygulamaları yakından takip etmeli ve değerlendirme yaparken bu gelişmeleri göz önünde bulundurmalıdır.

Uygulamada emlak vergisi değerleri mahallelerde sokak ve caddelerin hepsinde her cadde ve sokağın emlak vergisi değerleri ayrı ayrı belirlenmekte, götürü bir rayiç bedel belirlenerek arsa ve arazilerin hepsi için uygulanmaktadır. Gerçek hayatta ise bu değerler alım-satım bedelinin altında kalmalıdır. Rayiç bedeller en düşük ve en yüksek oran olarak belirlenmeli ve gayrimenkulün konumuna göre (cephe, büyüklük, yola yakınlık vs.) her gayrimenkul için götürü değil subjektif değerler belirlenmelidir.

Uygulamada tapuda bir gayrimenkul satın alırken gayrimenkulün sınırları içerisinde bulunan belediyeden emlak vergi değeri ve borcunun olmadığına dair bir belge istenmekte, bu belge üzerinden (emlak vergisi değerinden az olmamak üzere) tapu harcı matrahı belirlenerek harç alınmaktadır. Bu uygulama değiştirilmeli, belediyelerden alınan emlak vergisi değerini içeren

belge takdir komisyonlarından alınmalı, takdir komisyonu ise, gayrimenkul arsa ya da arazi ise gayrimenkulün çapı üzerinden gayrimenkulün konumuna göre en düşük ve en yüksek bedel arasından bir değer tespit etmeli, gayrimenkul bina ise imar ruhsatı üzerinden gayrimenkulün fiziki ve mimari özelliklerine göre bir bedel belirlenmelidir.

Gayrimenkul alım-satımında vergi kaçakçılığının nedenleri arasında tapu harcının alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı alındığı ve bu bedeli düşük ödemek için gayrimenkulün satış değerinin emlak vergisi değeri ile aynı miktarda gösterildiğine önceki bölümlerde değinilmiştir. Emlak vergisi değerleri gerçeğe uygun belirlenirse vatandaşların üzerine çok büyük bir emlak vergisi ve tapu harcı yükü binecektir. Vatandaşların ödeyecekleri vergiyi ve harcı eski miktarlara yakın tutabilmek amacıyla gayrimenkul satış değerlerinin düşük gösterilmesi uygulamasının önüne geçebilmek için emlak vergi ve tapu harçları oranlarında indirim yapılmalıdır. Tablo 3'te Emlak Vergisi oranları, Tablo 4'te ise tapu harçları oranları gösterilmektedir. Bu oranlar vatandaşlara büyük bir vergi yükü getirmektedir. Eğer emlak vergisi değeri alım satım değerine yakın belirlenirse bu yük iyice artacaktır. Yeni uygulama için vergi oranlarında indirim yapılmalıdır. Örnek vermek gerekirse; vatandaşın 100.000,00-TL bedelle satın aldığı ve büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde olan bir gayrimenkulün (daire) emlak vergisi değeri 50.000,00-TL dir. Bu daire için yıllık ödeyeceği emlak vergisi bedeli 100,00-TL, gayrimenkulü satın alırken ödeyeceği tapu harcı 825,00-TL olacaktır. Bu gayrimenkulün emlak vergisi değeri takdir komisyonlarınca gerçek bedel üzerinden belirlenirse ödenecek emlak vergisi 200,00-TL, tapu harcı ise 1.650,00-TL olacaktır. Vatandaşın eski vergi miktarı kadar ödemesi için emlak vergisi ve tapu harçları oranlarında % 50 indirim yapılması gerekir.

**Tablo 3: Emlak Vergisi Oranları**

	<b>Konut</b>	<b>İş Yeri</b>	<b>Arsa</b>	<b>Arazi</b>
<b>Normal Yöreler</b>	Binde 1	Binde 2	Binde 3	Binde 1
<b>Büyükşehir Sınırları ve Mücavir Alanlar İçin</b>	Binde 2	Binde 4	Binde 6	Binde 2

**Tablo 4: Tapu Devir ve İktisabında Ödenen Harçları**

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 (Cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı	<b>Binde 16,5</b>
Tapuda kaydı bulunmayan gayrimenkullerin, zilyetlik devir sözleşmeleri ile devrinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Hesaplanacak harç, zilyetlik devir sözleşmeleri yapılmadan önce, şekli ve muhtevası Maliye Bakanlığınca tespit edilecek bir beyanname ile bildirilir ve beyanname verme süresi içinde ödenir.	<b>Binde 16,5</b>
Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında ticaret mahkemesince tayin olunan değer üzerinden devir alan için ve gayrimenkul devir hallerinde devir eden için	<b>Binde 16,5</b>
Gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla iktisabında tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel muayyen zamanlarda bir şey yapmak veya vermektan ibaret olduğu takdirde mükellefiyet bedeli beher sene verilecek veya yapılacak şeylerin 20 misline eşit sayılır) devir alan için	<b>Binde 16,5</b>
Gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alan için	<b>Binde 16,5</b>
Gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden devir alan için	<b>Binde 16,5</b>
İvaz karşılığında kuru mülkiyet iktisabında devir bedeli üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı	<b>Binde 16,5</b>

#### **4.2. Sektörde Kayıt Dışı Çalışan Müteahhit, Emlakçı Gibi Meslek Erbablarının Önüne Geçilmesi**

Gayrimenkul alım-satımında vergi kayıp ve kaçığının oluşmasında önemli etkenlerden birisi de sektördeki kayıt dışı çalışanlardır. Piyasada, emlakçılar odasına kayıt yaptıran emlakçıların üç katı kadar emlakçının olması, yap-satçı ya da müteahhit dediğimiz kişilerin ise ne kadarının kayıtlı ne kadarının kayıtsız çalıştığının tespit dahi edilememesi bu piyasanın kayıt altına alınmasını zorlaştırmaktadır. Bu durum sektörde resmi-kayıtlı çalışanları zor durumda bırakmakta, devlet hem vergi hem de sosyal güvenlik primi açısından bir kayıp yaşamaktadır. Sektörde kayıt dışılığın mutlaka önün geçilmelidir. Bunun için; emlakçiler odası üyeleri vasıtasıyla kayıt dışı çalışanları tespit ederek vergi dairesine bildirmeli, Vergi daireleri de SGK ile iş birliği yaparak bu durumu kayıt altına almalıdır.

Bina ya da iş yeri inşaatı yapılacak ise belediyelerden mutlaka imar ve iskân ruhsatı alınması zorunludur. Belediyelerde imar ve iskân ruhsatını verdiği zaman bu ruhsatları kimlerin aldığını, inşaatın mahiyetini, binanın fiziki özelliklerini bildiren bir formu online olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'na göndermeli ve bu bilgiler veri ambarında saklanarak ilgili kişinin beyanları ile karşılaştırıldıktan sonra gerekli görülmesi halinde incelemeye sevk edilmelidir.

Gayrimenkul sektöründe kayıt dışı çalışmanın temelinde ülkemizde var olan vergi yasalarının ve uygulamalarının payı büyüktür. Kayıt dışı çalışan kimse ya hiç incelenmeyeceğini ya da incelenirse çok küçük cezalarla kurtulacağını düşünerek yakalanıncaya kadar kayıt dışı çalışmayı yeğlemektedir. Vergi kaçakçılığı vergi kanunlarında ağır bir suç olarak tanımlanmış ve cezası çok ağır biçimde (üç kat vergi zıyaı cezası ve hapis cezası) belirlenmesine rağmen uygulamada bunun tam tersi yapılmaktadır.

Somut bir örnekle destekleyecek olursak; Konya’da kayıt dışı yapsatçılık yapan bir şahıs 2008 yılında 10 dairelik bir inşaat yapmış ve 2010 yılında vergi incelemesine tabi tutulmuştur. Vergi incelemesi sonucunda tarhiyat öncesi uzlaşma talep etmiştir. Yargı kararlarında inşaat taahhüt işlerinde hâsılat belli ise hâsılatın %20’sinin, hâsılat saptanamayıp giderleri saptanabiliyor ise giderlerin %25’inin kar olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmesine rağmen söz konusu inşaatın özel inşaat olması ve mükellefin ifadesi de göz önüne alınarak kar oranı %15 olarak kabul edilmiştir. Daireler 150 m<sup>2</sup>’nin altındadır. Bu işlemin sonucunda mükellefin 2008 yılı gelir tablosu şu şekilde oluşturulmuştur.

Mükellef 2008 yılında inşasını ve satışını yaptığı 10 adet daireden toplam 695.000,00-TL hâsılat elde etmiş ve % 15 kar oranı üzerinden iç yüzde yöntemiyle yapılan hesaplama sonucunda 6.881,19-TL KDV tahakkuk etmiş ve bu inşaattan toplam 103.217,82-TL kar elde etmiştir. Mükellefe daire satışlarında fatura düzenlemediği için 68.000,00-TL özel usulsüzlük cezası kesilmiştir. Mükellefin elde ettiği 103.217,82-TL kar üzerinden 30.774,24-TL gelir vergisi tarh ettirilmiş bir katta vergi zıyaı cezası kesilmiştir. Mükellef kayıt dışı çalışmamış olsaydı ve bu gelirini 2008 yılında beyan döneminde beyan etmiş olsaydı ödeyeceği vergi (30.774,24+6.881,19) 37.665,42-TL olacaktı. Mükellef tarhiyat öncesi uzlaşma hakkını kullanarak vergi idaresi ile uzlaşma yoluna gitmiştir. Uzlaşma sonucunda vergi asıllarına %30 oranında indirim yapılmış, vergi cezalarına ise %95 oranında indirim yapılmıştır. Vergi idaresinin yaptığı bu indirimler Mükellefin vergi idaresi ile önceden bir uyumsuzluğu yoksa standarttır. Uzlaşma sonucunda mükellefin ödeyeceği vergi aslı (37.665,42\*0,7) 26.358,80-TL, vergi cezası ise (105.665,42\*0,05) 5.283,27-TL olmak üzere toplam miktar 31.642,07-TL olmuştur. Mükellefe yaklaşık vergi aslı ve cezaları ile birlikte 143.000,00-TL tarh ettirilirken uzlaşma sonucunda 2008 yılında normal beyan döneminde ödeyeceğinden daha az bir vergi ödeyerek bu incelemeyi bitirmiştir. Yani mükellef kayıt dışı çalışmasının sonucunda ödüllendirilmiştir.

Vergi kanunlarındaki cezalar ne kadar ağır olursa olsun uygulamada maalesef bu durum tersine çevrilmektedir. Mükellef de inceleme oranının çok düşük olduğu bir ortamda “zaten yakalanmam, yakalanırsam da az bir ceza ile kurtulurum” düşüncesi ile kayıt dışına yönelmektedir. Uzlaşma müessesesinin bu düşünceye destek verdiği açıktır. 2010 yılında merkezi uzlaşma komisyonu sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo 5:Merkezi ve Koordinasyon Uzlaşma Komisyonu Sonuçları**

Birimi	Başvurulan Dosya Sayısı	Uzlaşılın Dosya Sayısı	Uzlaşmaya Konu Olan Vergi (TL)	Uzlaşma Sonucu Vergi (TL)	Uzlaşmaya Konu Olan Ceza (TL)	Uzlaşma Sonucu Ceza (TL)
Merkezi Uzlaşma Komisyonu	32	26	1.221.246.629	129.130.956	893.738.592	0
Koordinasyon Uzlaşma Komisyonu	81	61	195.820.709	31.145.074	261.702.179	1.135.436
<b>Toplam</b>	<b>113</b>	<b>87</b>	<b>1.417.067.338</b>	<b>160.276.030</b>	<b>1.155.440.771</b>	<b>1.135.436</b>

**Kaynak:** Gelir İdaresi Başkanlığı 2010 Faaliyet Raporu

Tabloda görüldüğü üzere 2010 yılında ülke genelinde vergi incelemesi sonuçlarına göre tarh edilen vergi ve cezalar Gelir İdaresinin ilgili birimlerince, mükellef ile yapılan uzlaşma sonucu vergi ve cezaların büyük kısmının silindiği görülmektedir. Uzlaşma komisyonlarınca tarh edilen verginin yaklaşık %90'ını, kesilen cezaların ise %95,7'si merkezi ve koordinasyon uzlaşma komisyonları tarafından silinmektedir. Kanun koyucu vergi kanunlarında vergi kaybı ve kaçakçılığının ve kayıt dışı çalışmanın cezalarını çok ağır bir biçimde koymasına karşın vergi idarelerince bu cezalar uygulanmamakta, kayıt dışı çalışan ve vergi kaybına yol açan vatandaş ve mükellefler ödüllendirilmektedir.

#### **4.3. Gayrimenkul Sektöründe KDV Oranları ve Uygulamaları Yeniden Düzenlenmelidir**

Gayrimenkul alım satımında vergi kayıp ve kaçığının nedenleri arasında KDV uygulamaları ve bu uygulamanın doğurduğu problemler vardır. KDV kanununun 1. maddesine göre ticari, sını, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV'nin konusunu oluşturmaktadır. Dolayısıyla satılan ya da teslim edilen gayrimenkuller için KDV doğmaktadır. Gayrimenkülü satan ya da teslim eden kimse işlemin sonunda belge düzenleyerek KDV hesaplamak zorundadır. KDV uygulaması bazı sorunlar doğurmaktadır. Bu sorunlar şu şekilde sıralanabilir.

##### **4.3.1. Arsa, Tarla ve Arazi Satışlarında KDV Uygulaması**

Yürürlükteki KDV uygulamasına göre; arsa, tarla ve arazi satışlarında KDV %18 dir. Bu gayrimenkuller vergiye tabi mükelleflerden satın alındığı zaman karşılığında belge alınabilmekte, dolayısıyla indirim konusu yapılabilecek KDV söz konusu olabilmektedir. Fakat bu gayrimenkuller vergiye tabi olmayan kişilerden alındığı zaman bir belge alınamamakta ve indirim konusu yapılacak KDV doğmamaktadır. Bu durum kayıt dışılığa yol açmaktadır. Bu durumu bir örnekle açıklamakta fayda vardır.

Gayrimenkul alım-satımı ile işgal eden bir kimse 1000 m<sup>2</sup> bir arsayı 50.000,00,TL bedelle satın alıyor. Satın aldığı bu gayrimenkülü 15 gün sonra 60.000,00-TL bedelle satıyor. Bu gayrimenkülü satarken belge düzenleyip KDV hesaplaması gerekir. Toplam satış bedeli 60.000,00-TL olduğu için bu bedel KDV dâhil satış bedelidir. Bu hesaplamadan hareketle KDV hariç satış fiyatı 50.847,46-TL, hesaplanan KDV tutarı 9.152,54-TL olacaktır. Eğer bu gayrimenkülü vergiye tabi kişilerden alırsa KDV hariç alış fiyatı 42.372,88-TL,

indirilecek KDV'de 7.627,12-TL olacaktır. Bu durumda karıda (50.847,46 – 42.372,88) 8.474,58-TL olacaktır. Bu alışverişte her hangi bir problem olmamaktadır. Eğer bu gayrimenkulü vergiye tabi olmayan bir kişiden almış olursa o zaman sıkıntılar baş gösterecektir. 50.000,00-TL bedelle aldığı gayrimenkulü KDV hariç 50.847,46-TL bedelle satacağı için karı 847,46-TL olacaktır. Bu gayrimenkulü satın alınırken ve satarken yaklaşık 1.800,00-TL tapu harcı ödeneceği için bu satıştan zarar edecektir. Bu durum gayrimenkul alım-satımlarında kayıt dışılığa yol açmaktadır.

Arsa, arazi ve tarla alım satımındaki bu durumun düzeltilmesi gerekmektedir. KDV kanununda mahsup yöntemi geçerlidir. Mal ve hizmet satılırken ya da teslim ederken hesaplanan KDV'den, mal ve hizmet satın alınırken ödenen KDV'ler düşülecek ve fark çıkması durumunda ya ödenecek KDV doğacak ya da gelecek aya devreden KDV oluşacaktır. Bu durumun düzeltilmesi için bazı çözüm yolları olabilir. Bu çözüm yolları;

❖ Bu gayrimenkuller vergiye tabi olmayan kişilerden alınır, satın alan mükellef satın aldığı kişiye bir belge düzenleyerek bu belge ile hesaplanacak KDV indirim konusu yapılabilmelidir.

❖ Gayrimenkul vergiye tabii olmayan bir kişiden alınmış olursa bu gayrimenkullerin satışı KDV'den istisna edilebilir.

❖ KDV, mal ve hizmet satışı ya da teslimlerinde arada oluşan katma değerden alınan bir vergidir. Bu gayrimenkullerin satışında toplam satış bedelinden değil de alış ve satış bedeli arasında oluşan bedel üzerinden KDV alınmalıdır. Bu durum sektördeki kayıt dışılığı azaltabilir.

#### **4.3.2. Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması**

Yürürlükteki KDV uygulamasına göre, net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında olan konut teslimlerinde KDV %1, net kullanım alanı net 150 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan konut teslimlerinde KDV %18 dir. Bu uygulama da gayrimenkul alım-satımında vergi kayıp-kaçığına yol açmaktadır. Konut teslimlerindeki bu oran o kadar keskindir ki 100.000,00-TL'ye satılan bir konutun net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise ödenecek KDV 1.000,00-TL, net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üzerinde ise ödenecek KDV 18.000,00-TL olmaktadır. Dolayısıyla bir metrekare de değişen KDV 17.000,00-TL olmaktadır. Bu durum hileli işlemlere yol açmasının yanında, mükelleflerin vergiden kaçınma sebebi de olabilmektedir. Gayrimenkul inşa edecek bir müteahhit projesini net kullanım alanını 150 m<sup>2</sup>'nin altında olacak şekilde çizdirmekte yada projelerini yanıltıcı şekilde incelemelere ibraz etmektedir. Bu durumu en aza indirecek tedbirler alınmalıdır. Bu tedbirlerde konut teslimlerinde yeni bir KDV uygulamasına geçmektir.

Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin uygulaması bu konuda yol gösterici olabilir. TOKİ farklı m<sup>2</sup>'lerde konutlar üretmekte ve bu konutları da çeşitli şekil ve usullerde satmaktadır. TOKİ'nin dar gelirlilerin yararlanması ve satın alması amacıyla üretmiş olduğu konutların ortalama alanı 90 m<sup>2</sup>'dir. Bu uygulama sosyal adaleti sağlamak ve adaleli bir düzenleme yapmak için bir fikir verebilir. Yani konut teslimlerinde KDV'de en düşük oran

olan %1 bu m<sup>2</sup>'deki dairelere uygulanmalıdır. Buradan hareketle KDV oranları şu şekilde belirlenebilir.

Net Kullanım alanı 90 m<sup>2</sup> ve altı olan konut teslimlerinde %1

Net Kullanım alanı 90 m<sup>2</sup> ile 120 m<sup>2</sup> arasında olan konut teslimlerinde %8

Net Kullanım alanı 120 m<sup>2</sup> ile 150 m<sup>2</sup> arasında olan konut teslimlerinde %15

Net Kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan konut teslimlerinde %18 olarak belirlenebilir.

#### **4.4. İnşaat Sektöründe Belgesellik Kavramının Önemi ve Kayıt dışılığın Önlenmesi**

Gayrimenkul sektörünün önemli bir ayağını oluşturan inşaat sektöründe kayıt dışı istihdam ve bu istihdamdan kaynaklanan nedenlerle, inşaat maliyetlerinin bir kısmının belgelendirilememesi gayrimenkul alım-satımında vergi kayıp-kaçığının temel nedenleri arasında yer almaktadır. Emek yoğun bir sektör olan inşaat faaliyetlerinde, çok değişik alanlarda ve farklı yapılarda işçi çalıştırılmaktadır. Taşeron adı altındaki kişilere inşa işleri verilmekte ve bu kişilere farklı işler yaptırılmaktadır. Taşeronların organizasyonunda yapılan inşaat işçiliklerinin büyük ve önemli kısmında da belge alınamamaktadır. İnşaat taşeronlarının büyük bölümü vergi mükellefi değildir ve kayıt dışı çalışmaktadır. Bu kayıt dışılık konut ya da işyeri imalatlarında fiili maliyetler ile kaydi maliyetler arasında önemli farklar oluşturmaktadır. İnşaat maliyetleri gerçeği yansıtamayınca hâsılatlar gizlenmeye başlamaktadır. Konut ya da işyeri imalatlarında fiili maliyetler ile kaydi maliyetler arasındaki farkı bir örnekle açıklamaya çalışalım.

Olayın anlaşılması için somutlaştırdığımız inşaat örneğinden devam edecek olursak, Konya'da 2009 yılında kat karşılığı inşaat işi olarak yapılmıştır ve inşaat maliyetleri gerçek bedeller üzerinden tabloya alınmıştır. Bir blokta, net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında 23 daire olarak inşa edilen binada, arsa sahiplerine arsa bedeli olarak 9 daire verilmiştir. Örnek inşaat maliyeti tablosunda binanın maliyetleri verilmiştir. İnşaatın toplam maliyeti 1.136.500,00-TL olarak gerçekleşmiş ve arsa sahiplerine verilen dairelerden sonra müteahhide 14 daire kalmış, dairelerin ortalama satış fiyatları 95.000,00-TL olmuştur. Toplam satış hâsılatı (95.000,00\*14) 1.330.000,00-TL olmuş, bu inşaattan elde ettiği kar da 193.500,00-TL olmuştur. Müteahhit maliyetlerinin 949.000,00-TL'lik kısmını belgelendirebilmiş, 187.500,00-TL'lik kısmını ise belgelendirememiştir. Müteahhit, dairelerin gerçek satış bedeli üzerinden faturalarını düzenlerse beyan edeceği (1.330.000-949.000) 381.000,00-TL olacaktır. Bu durumda mükellefin ödeyeceği vergi 127.375,00-TL olacak, ayrıca (1.330.000\*0,01) 13.300,00-TL KDV ödeyecektir. Mükellefin vergi yükü ise yaklaşık %72 olacak; yani mükellef kazancının %72'sini vergi olarak verecektir. Mükellefler bu durumda ya eksik beyanda bulunma yoluna gidecek ya da sahte fatura kullanma yolunu seçecektir. Mükellef açısından risk taşımaya rağmen bu yolların seçildiği, vergi incelemelerinde sıklıkla görülmektedir.

Aşağıdaki tabloda görüleceği üzere inşaat maliyetlerinden olan işçilik giderlerinin ya tamamı ya da tamamına yakını belgelendirilememektedir. İşçilik



hizmetlerini veren kişi ya da taşeronların tamamı belgesiz ya da kayıtsız çalışmamaktadır. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren, Limitet ya da Anonim Şirket olarak örgütlenen tüzel kişilerin işçilik hizmetlerinde belge aldıkları ve daha çok vergi mükellefi olan taşeron ya da işçilerle çalıştıkları vakidir. Bunun yanında İnşaat sektörü içerisinde çok önemli paya sahip olan kat karşılığı konut ya da işyeri yapımlarında ve yap-şatçılık olarak adlandırılan küçük çaplı yapım işlerinde bu şekilde taşeron ya da işçilerle çalışmak çok yaygın değildir. İnşaat işlerinin çok yoğun olduğu dönemlerde bu şekilde kayıtlı işçi ve taşeron bulmak da ayrıca zordur. Bu şekildeki kısıtlardan dolayı işçilik hizmetleri kayıt dışı kalmakta ve bu faaliyetlerde inşaat maliyetlerine yansıtılmamaktadır. Sektördeki kayıt dışı istihdamın önüne geçilmesi, inşaat işlerinde çalışan işçilerin vergilendirilmesinde özel bir rejim uygulanmalıdır. Bu uygulamada inşaat sektöründe işçilik hizmetleri veren kişiler için özel bir belge verilmeli, bu belgeye sahip olan işçilerin belli şartlar dâhilinde yıllık gelirinin bir bölümü vergiden istisna edilmeli sigorta vs. giderleri için teşvikler uygulanmalı müteahhidin ödeyeceği sigorta giderlerinden düşülmelidir. Bu uygulamanın suiistimal edilememesi için de sektörde kullanılan inşaat malzemelerinin randıman oranları belirlenmeli ve belirli bir oranda malzeme artı işçilik veya sadece işçilik olma durumuna göre maliyet üzerinden ödeme yapabilirliğini sağlayacak bir düzenleme getirilmelidir.

**Tablo 8: Örnek İnşaat Maliyeti Tablosu (TL)**

Yaptırılan iş	Tutarı	Belgelenen Giderler	Belgelenemeyen Giderler
Proje Bedeli, İmar Harcı ve Resmi Giderler	110.000,00	110.000,00	
Demir	160.000,00	160.000,00	
Demir işçiliği	30.000,00		30.000,00
Kalıp tahtası, kerestesi ve malzemesi	30.000,00	30.000,00	
Kalıp işçiliği	60.000,00		60.000,00
Mobilya, Kapı Ve Pencere	110.000,00	110.000,00	
Balkon ve Merdiven Korkulukları	30.000,00	30.000,00	
Hazır Beton	90.000,00	90.000,00	
Tuğla	70.000,00	70.000,00	
Sıva malzemesi	40.000,00	40.000,00	
Sıva işçiliği	20.000,00		20.000,00
Fayans ve Seramik	25.000,00	25.000,00	
Fayans işçiliği	15.000,00		15.000,00
Boya Malzemesi	13.000,00	13.000,00	
Boya işçiliği	7.000,00		7.000,00
Alçı Malzemesi	30.000,00	30.000,00	
Alçı işçiliği	30.000,00		30.000,00
Sihhi Tesisat Malzemesi	21.000,00	21.000,00	
Sihhi Tesisat işçiliği	9.000,00		9.000,00
Kalorifer Tesisatı ve İşçiliği	45.000,00	45.000,00	
Elektrik Tesisat Malzemesi	23.000,00	23.000,00	
Elektrik işçiliği	7.000,00		7.000,00
Çatı Kaplama	12.000,00	12.000,00	
Bina Yalıtım Malzemesi	26.000,00	26.000,00	
Bina Yalıtım İşçiliği	8.000,00		8.000,00
Çevre Düzenlemesi	14.000,00	14.000,00	
SGK Giderleri	50.000,00	50.000,00	
Tapu Masrafları	30.000,00	30.000,00	
Elektrik, su, telefon giderleri	20.000,00	20.000,00	
Nakliye giderleri	1.500,00		1.500,00
<b>TOPLAM</b>	<b>1.136.500,00</b>	<b>949.000,00</b>	<b>187.500,00</b>

İnşaat yapılırken bu maliyetlerin yanında müteahhidin iş takibi ve işin yapımı sırasında yaptığı bir takım harcamalar da vardır. Bu harcamalar, özel araç harcamaları, sağlık giderleri, kira giderleri, eğitim giderleri, seyahat giderleri gibi müteahhidin harcamalarıdır. Bu harcamalarda gider olarak kaydedilebilmelidir.

## 5. SONUÇ

Ekonomi programlarında veya günlük sohbetlerde son yıllarda en çok duyulan konuların başında kayıt dışı ekonomi kavramı gelmektedir. Kayıt dışı ekonomi ile ilgili yapılan çalışmalarda, ülkemiz kayıt dışılık anlamında dünya ortalamasının çok üzerinde bir orana sahiptir. Birçok araştırmacıya göre ülkemizdeki kayıt dışı ekonominin boyutu % 50-60'lara kadar çıkmaktadır. Bu durumda neredeyse ekonomik birimlerin yarısından fazlası faaliyetlerini devletten gizlemekte ve vergisini eksik ödemekte veya hiç ödememektedir. Kayıt dışı ekonomiyi azaltmak ve nihai olarak ortadan kaldırmak için problemin temelini inilmeli ve sektörler itibari ile çalışmalar yapılmalıdır. Her sektörün yapısına göre düzenlemeler yapılmalı ve sektörler itibari ile kayıt dışılık önlenmelidir.

Kayıt dışı ekonominin yoğun olduğu sektörlerin başında gayrimenkul sektörü gelmektedir. Gayrimenkul sektöründeki vergi kayıp ve kaçığının temel nedeni vergi mevzuatındaki eksiklikler, Emlak Vergisi değerlerinin gerçek değerinin altında belirlenmesi ve sektörde faaliyet gösteren kurum ve kişilerin kayıt dışı çalışmalarıdır. Vergi mevzuatımızdaki eksiklikler ise bu kayıt dışılığı desteklemektedir.

Gayrimenkul sektöründeki vergi kayıp-kaçığının önlenmesi için bir takım çalışmaların ve düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Bu düzenlemeler çalışmada gayrimenkul sektöründeki vergi kayıp ve kaçığının önlenmesine dönük öneriler başlığı altında açıklanmıştır. Bu ve buna benzer uygulamaların sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için, bu düzenlemelerin mutlaka yasal mevzuatla desteklenmesi gerekir.

Ülkemizde vergi bilinci tam olarak yerleşmemiştir. Avrupa ve özellikle Amerika Birleşik Devletleri'ne oranla vergi bilincimiz son derece düşüktür ve vatandaşlar gelirlerini doğru ve eksiksiz beyan etme konusunda isteksiz davranmaktadırlar. Bunun nedenleri ise çok çeşitlidir. Vatandaşın devlete güvensizliği, ödediği vergilerin karşılığını alamamaları, devletin topladığı vergilerin yaklaşık her yıl yaklaşık 50 milyar Türk lirası borç faizi ödemelerine gitmesi, vergi ceza ve müeyyidelerinin uygulanmaması, vergi inceleme oranlarının çok düşük olması gibi unsurlar bu bilincin yerleşmemesine sebep olarak gösterilebilir. Vergi bilincinin artırılması için devlet harcamaları ve gelirleri şeffaflandırılmalıdır. Hesap verilebilirlik ve denetim mekanizmasının kamu kurum ve kuruluşlarının her kademesine yayılması zorunludur.

Vergi bilincinin yerleştirilmesinde bir diğer ve önemli husus ta ülkemizde vergi denetiminin ve incelemelerinin mutlaka gelişmiş ülkelerin standartlarına yakın bir ortalamağa yükseltilmesidir. Mevcut denetim elemanı sayısının yetersiz olması, vergi denetiminin çok başlı olması ve yıllardır üzerinde çalışılmakta olan Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ve vergi denetiminin yeniden yapılandırılması reformunun yıllardan beri gerçekleştirilememesi inceleme oranlarının % 2-3 civarında olması ise vergi bilincinin yerleştirilmesini zorlaştırılan etkenlerin başında gelmektedir

## KAYNAKÇA

- Altuğ, O. (1999). Kayıt dışı Ekonomi. İstanbul: Türkmen Kitabevi
- Aytekin, S.(2007 Mart-Nisan). Gayrimenkul Kavramı Ve Gayrimenkullerin Kiralanmasında KDV Uygulaması. Mali Çözüm Dergisi Sayı 80, 207-220
- Bulut, F. Gayrimenkul Alım Satım Kazancının Vergilendirilmesinde Özellik Arz Eden “Devamlılık” Unsuru, <http://www.bilgidenetim.com/makale/goster/313> E.T. 01.12.2010
- Candan, T. (2004). Yargı Kararları Işığında Vergi Kayıp ve Kaçağının Değerlendirilmesi, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık 2004, ANKARA
- Çomaklı, Şefik E. (2008 Ocak) AB İlerleme Raporları Çerçevesinde Türkiye’deki Vergi Kayıp Ve Kaçaklarının Önlenmesine Yönelik Uygulamalar, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 22 Sayı: 1
- Deloitte. (Ocak 2010). Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Yatırım Destek Ve Tanıtım Ajansı Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu
- Doğanyığıt, S. (2004) Vergi Kayıp ve Kaçağının Önlenmesinde Yeni Arayışlar: Mükellef Haklarının Korunması ve Mükelleflerin Vergiye Karşı Dirençlerinin Minimize Edilmesi, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık, ANKARA
- Doğanyığıt, S. (2004) Vergi Kayıp ve Kaçağının Önlenmesinde Yeni Arayışlar: Mükellef Haklarının Korunması ve Mükelleflerin Vergiye Karşı Dirençlerinin Minimize Edilmesi, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık, ANKARA
- İrmak, R. (2007 Şubat). Gayrimenkullerin Satış Bedellerinin Emlak Vergisi Değerinden Yüksek Olduğunun ... Vergi Raporu Sayı 89, 74-77
- Kalenderoğlu, M. (2006). Kamu Maliyesi Bütçe Ve Borçlanma Ankara: Agon Yayınları
- Karakoç, Y. (2004). Hukuki Nedenlerden Dolayı kaynaklanan vergi kayıp ve kaçakları, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık, ANKARA
- Koçak, H.(2009 Kasım) Gayrimenkulün Elden Çıkarılmasında Kazanç Türünün Tespiti, Yaklaşım Dergisi, Sayı 203, 78-82
- Korkmaz, S. (2010, Haziran). Gayrimenkul Satışlarından Elde Edilen Kazanç Türünün Tespiti Ve Vergilendirilmesi. Vergi Raporu Dergisi Sayı 129, 152-164
- Kutsal, A. Gayrimenkullere İlişkin Mevzuatın Yol Açtığı Kayıt Dışılık, <http://www.erciyesymm.com/makale Yazdir.aspx?d=050051>. E.T 28.12.2010
- Kutsal, A. Kayıt dışılığın Önlenmesinde İki Öneri, <http://www.erciyesymm.com/makaleoku.aspx?d=055&t=tb> E.T 28.12.2010
- Ozansoy, A. (2009 Şubat). İnşaat Sektöründe KDV, Yaklaşım Dergisi Sayı: 194, 57-63
- Pür, Hüseyin P. (2002) Gayrimenkulde Vergi Uygulamaları. Pür Yeminli Mali Müşavirlik Limitet Şirketi yayınları
- Solak, Mehmet Z. (2006 Eylül). Emlak Vergisi Matrahının Tespitinde Yaşanan Sorunlar. Vergi Sorunları Dergisi Sayı 216, 99-105
- Şaan, A. (2008). Türkiye’de Vergi Kaçakçılığının Önlenmesinde Vergi Denetiminin Etkinliği. Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Bölümü Maliye Anabilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Tecim, Burak Ali H. (2008). Kayıt Dışı Ekonomide Vergi Ve Vergi Denetiminin Önemi. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat

Anabilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Tuğlu, A. (2010 Nisan). Gayrimenkul Takasının Vergilendirilmesi, Yaklaşım Dergisi Sayı 208, 114-118

[http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/1205/konu\\_1205\\_b.htm](http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/1205/konu_1205_b.htm) 28.12.2010

<http://www.bloomberght.com/sector-haberleri/haber/875036-vergi-kacagi-rekortmeni-gayrimenkul-sektoru> E.T.12.05.2011

<http://www.gayrimenkulturkiye.com.tr/gmst/http/index.php?action=displayNewsItem&ID=2421&type=0> 31.12.2010

<http://www.haberler.gen.al/2009-06-19/emlakcilar-da-korsandan-sikayetci/> 28.12.2010

[http://www.hurriyetemlak.com/real\\_estate/emlakyasam/haber\\_detay.php?cid=4390](http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=4390) 31.12.2010

[http://www.tuder.net/index.php?option=com\\_content&task=view&id=457&Itemid=1](http://www.tuder.net/index.php?option=com_content&task=view&id=457&Itemid=1), 08.11.2010

<http://www.yapiveri.com/Haberler/kayitdisi-olarak-anilmaktan-rahatsızlar-4484.html?Gun=30&Ay=11&Yil=2010>,28.12.2010

