

Tapu harçları ve veraset ve intikal vergileri

Gayrimenkullerin alım satımında veya ivazsız olarak el değıştirmesinde , tapuda işlem yapılması aşamasında tapu harcı, kanununda belirtilen sürelerde veraset ve intikal vergisi ödenmesi gerekir.

Ayrıca gayrimenkullerin cinsinde değışiklik olması halinde cins değışikliği harcı ödenir. Tapu harcının oranı işlem türüne ve gayrimenkulün niteliğine göre değışir. Oranlar Harçlar Kanunu'na bağılı tabloda gösterilmiştir.

Gayrimenkullerin miras ya da hibe yolu ile intikalinde ise tapu harcı yanında Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nda yer alan tarifede yer alan oranların, yine kanuna uygun olarak belirlenen matrahlara uygulanması ile belirlenen vergilerinin ödenmesi gerekir.

Emlak vergisi

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken, büro, işyeri gibi binalarla arsa ve araziler Emlak Vergisi Mevzuatı'nda belirlenen esaslara göre emlak vergisine tabidir. Bilindiğı gibi emlak vergisi gayrimenkul sahipleri, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa gayrimenkule sahip gibi tasarruf edenler öder. Vergi mart-nisan-mayıs ve kasım aylarında olmak üzere iki taksitte ödenebilir.

Emlak vergisi oranları gayrimenkulün cinsine göre farklılaştırılmış olup % 0.1 ile %0.6 arasında değışen oranlar söz konusudur. Ayrıca emlak vergisinin %10 tutarında 'taşınmaz kültür varlıklarının korumasına katkı payı' ödenir.

Öte yandan brüt alanı 200 m² aşmayan tek konuta sahip olan emekliler, işsizler, ev hanımları, özörlöler, gaziler ve şehitlerin dul ve yetimleri emlak vergisi ödemezler. Emekli, işsiz ve ev

hanımları emekli ve muhtaç aylığı dışında herhangi bir gelire sahipse istisnadan yararlanamazlar. Ancak 19.800 TL'sini geçmeyen menkul sermaye gelirleri istisna uygulanmasını engellemez.

Gerçek kişilerin kira gelirleri

Gerçek kişilerin elde ettikleri konut kira gelirlerinin 2008 yılı için, 2400 TL'si vergiden istisna olup aşan kısım %15-35 arasında değişen artan oranlı vergi tarifesine göre vergilendirilir. Bir yıla ait gelirlerin brüt tutarından 2400 TL'lik istisna indirildikten sonra kalan kısımdan gelirin elde edilmesi ile ilgili gerçek gider ya da %25 oranında götürü gider düşülerek bulunan tutardan varsa Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'uncu maddesinde sayılan indirimlerin yapılır; oluşan vergi matrahına vergi tarifesinde uygun gelen oranlar uygulanarak ödenecek vergi hesaplanır. Yıllık beyanname izleyen yılın 1-25 Mart tarihlerinde verilir. Vergiler mart ve temmuz aylarında olmak üzere iki taksit halinde ödenir. Gayrimenkulün işyeri olarak kiraya verilmesi halinde, elde edilen gelirden kira stopajı yapılması nedeniyle kira tutarının 19.800 lirayı aşması halinde yıllık beyanname verilir. Şahsi ticari işletmeye dahil gayrimenkullerin kira geliri ise ticari kazanç niteliğindedir. Ticari kazanç belirleme esaslarına göre vergilenir. Kurumlar vergisi mükellefi tüzel kişilerin kira gelirleri de ticari kazanç sayılır.

Gayrimenkul satış gelirlerinde değer artış kazançları

Gayrimenkullerin satışından sağlanan kazançların vergilenmesi gelir vergisi ve kurumlar vergisi mükelleflerinde farklı esaslara bağlanmıştır. Gerçek kişilere ait olup ticari işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin

5 yıl elde tutulmasından sonra satılması halinde (01.01.2007'den önce iktisap edilenler 4 yıl) satıştan doğan kazançlar vergiye tabi değildir. Beş yıl içinde satılması halinde, satış bedeli ile alış bedeli arasındaki (endeksleme farkı alış bedeline eklenir) fark değer artış kazancı olarak vergilenir. Ancak kazancın 6.800 YTL'si vergiden istisnadır
. Ticari işletmeye dahil gayrimenkul satışlarında ise satış kazançları için herhangi bir istisna söz konusu değildir. Alış bedelinin alım-satım arasındaki süreye göre endekslenerek yükseltilmesi de ön görülmemiştir. Miras yolu ile iktisap edilen gayrimenkullerin satışı halinde elde edilen kazanç miktarı ve elde tutma süresi ne olursa olsun vergiye tabi tutulmaz.

Kurumların gayrimenkulleri Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların yüzde 75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır. Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

Bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların % 75'lik kısmı da kurumlar vergisinden istisnadır.