



T.C.

KARAMANOĞLU MEHMETBEY ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL ALIM SATIMLARINDA VERGİ KAYIP KAÇAĞI
VE BUNUN ÖNLENMESİNDE BİLGİ TEKNOLOJİLERİNİN ROLÜ
“KONYA ÖRNEĞİ”

Hazırlayan

Ali Rıza DOĞRUL

084203012003

İktisat Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Danışman

Yrd. Doç. Dr. Hakkı Mümin AY

KARAMAN – 2011

GAYRİMENKUL ALIM SATIMLARINDA VERGİ KAYIP KAÇAĞI VE
BUNUN ÖNLENMESİNDE BİLGİ TEKNOLOJİLERİNİN ROLÜ:
KONYA ÖRNEĞİ

Tezin Kabul Ediliş Tarihi: 14 / 02 / 2011

Jüri Üyeleri (Unvanı, Adı Soyadı)

Başkan : Doç. Dr.Nihat IŞIK

Üye : Yrd.Doç. Dr. Hakkı Mümin

Üye : Yrd. Doç. Dr. Mahmut YARDIMCIOĞLU

Üye :

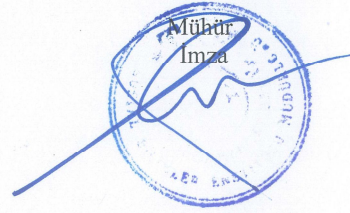
Üye :

İmzası



Bu tez, Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulunun 31/01/2011 tarih ve 04/67 sayılı oturumunda belirlenen jüri tarafından kabul edilmiştir.

Enstitü Müdürü: Prof. Dr. H. Bahadır AKIN



ÖNSÖZ

Ülkemizde kayıt dışı ekonomi ve buna bağlı olarak yaşanan vergi kayıp ve kaçakları son yıllarda gündemin hep üst sıralarında yer almıştır. Birçok sektörde kayıt dışılık hesap edilemez boyutlara ulaşmıştır. Gayrimenkul sektörü de, kayıt dışılığın ve vergi kayıp kaçığının üst boyutlarda olduğu önemli bir sektördür. Gayrimenkul sektörünün son yıllarda hızlı bir büyüme göstermesi ve bu sektörde faaliyet gösterenlerin büyük kazançlar elde etmesi, gözlerin bu sektör üzerine çevrilmesine neden olmuştur. Bu çalışma ile gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılık ve vergi kayıp-kaçığının nedenleri, etkileri, çözüm yolları ve hukuki sebepleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu çalışmayı sonuçlandırmamda görüşleri ile katkıda bulunan değerli hocam ve danışmanım Yrd. Doç. Dr. Hakkı Mümin AY'a ve Yrd. Doç. Dr. Mahmut YARDIMCIOĞLU'na, çalışmayı hazırlarken makalelerinden, raporlarından ve fikirlerinden faydalandığım meslektaşlarıma, desteklerini esirgemeyen aileme çok teşekkür eder, çalışmanın tüm ilgililere yararlı olmasını dilerim.

ÖZET

Bu çalışma gayrimenkul alım-satımında vergi kayıp ve kaçağı ve bunun önlenmesinde bilgi teknolojilerinin rolünü araştırmak amacı ile hazırlanmıştır. Tezde verilen örnekler ve yararlanılan veriler Konya ili üzerinden alınmış ve bu bilgiler ışığında sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Gayrimenkul sektöründeki vergi uygulamaları açıklanmaya çalışılmış, sektörde faaliyet gösteren kişilerin tabiiyetine göre (gerçek ya da tüzel kişi olmaları) 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. Çalışmanın ana konusu olan gayrimenkul alım-satımındaki vergi kayıp-kaçağının önlemesinin yolları, buna bağlı olarak gerek devlete gerek vatandaşa düşen görevler maddeler halinde sıralanmıştır.

Çalışmada 2008 yılı, 2009 yılı ve 2010 yılının ilk altı ayında Konya ilinde, konut kredisi alarak gayrimenkul satın alanların ödedikleri tapu harçları ile gayrimenkullerin ekspertiz (minimum değeri) değerleri karşılaştırılmış ve bunun sonucunda Konya ilinde ortaya çıkan vergi kaybı ülke geneline teşmil edilerek bir tahminde bulunulmuştur. Yapılan tahminde bu süreç zarfında bulunan vergi kaybı Konya ili için yaklaşık yetmiş milyon türklirası, bu rakamın ülke geneline teşmil edilerek bulunan sonucu ise yaklaşık bir milyar beşyüz milyon türklirasıdır. Bulunan bu rakam, gelir ve kurumlar vergisi beyanlarının çok düşük olduğu ülkemizde, bu durumun sebepleri açısından önemli bir göstergedir.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR LİSTESİ:.....	vii
TABLolar LİSTESİ.....	viii
GİRİŞ.....	1

I. BÖLÜM: KAMU GELİRLERİ VE TÜRLERİ

1. Kamu Gelirleri.....	5
1.1. Tanımı.....	5
1.2. Kamu Gelirlerinin Çeşitleri	6
1.2.1. Harçlar	6
1.2.2. Resimler	7
1.2.3. Şerefiyeler	7
1.2.4. Parafiskal Gelirler.....	8
1.2.5. Para ve Vergi Cezaları	9
1.2.6. Fonlar	9
1.2.7. Borçlanma Gelirleri	10
1.2.8. Senyoraj (Para Basma) Geliri.....	11
1.2.9. Vergi Gelirleri	11
1.3. Verginin Amaçları.....	12
1.3.1. Mali Amaçlar.....	12
1.3.2. Mali Olmayan Amaçlar	12
1.4. Verginin Sınıflandırılması	13
1.4.1. Dolaylı ve Dolaysız Vergiler	13
1.4.2. Spesifik- Ad Valorem Vergiler	14
1.4.3. Şahsi Vergiler - Gayrişahsî Vergiler	15
1.4.4. Gelir - Servet - Harcama Üzerinden Alınan Vergiler.....	15

2. BÖLÜM: GAYRİMENKUL KAVRAMI VE GAYRİMENKULUN VERGİLENDİRİLMESİ VE ALIM SATIMINDA VERGİ KAYIP VE KAÇAĞI

2.1. Gayrimenkul Kavramı.....	16
2.1.1. Bina.....	16
2.1.2. Arsa.....	17
2.1.3. Arazi.....	17
2.2. Gayrimenkul Satışlarının Vergilendirilmesi.....	18
2.2.1. Gayrimenkul Satışları ile İlgili Yasal Mevzuat.....	18
2.2.2. Gayrimenkul Satışlarında Devamlılık Sorunu	21
2.2.2.1. Devamlılık Unsuruna İdarenin Bakışı	23
2.2.2.2. Devamlılık Unsuruna Yargının Bakışı.....	24
2.2.3. Gerçek Kişilere Ait Gayrimenkul Satış Kazançlarının Vergilendirilmesi.....	25
2.2.4. Ticari Kazanç Olarak Nitelendirilmeyen Satışlar	26
2.2.4.1. Değer Artış Kazancı.....	26

2.2.4.2. Safi Değer Artışının Tespiti	27
2.2.4.3. Gayrimenkullerin İktisap Bedelinin Tespiti	28
2.2.4.4. Değer Artış Kazancının Beyanı	28
2.2.4.2. KDV Yönünden	30
2.2.5. Gelir Vergisi mükelleflerine Ait Gayrimenkul Satış Kazançlarının Vergilendirilmesi	30
2.2.5.1. Gelir Vergisi Yönünden	30
2.2.5.2. KDV Yönünden	31
2.2.5.3. Gayrimenkul satışlarında KDV Oranları	32
2.2.6. Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Gayrimenkul Satış Kazançlarının Vergilendirilmesi	33
2.2.6.1. Kurumlar Vergisi Yönünden	33
2.2.6.2. KDV Yönünden	34
2.3. Vergi Kayıp Kaçağı ve Kayıt dışı Ekonomi	35
2.3.1. Vergi Kayıp ve kaçağı	35
2.3.2. Vergiden Kaçınma	37
2.3.3. Kayıt Dışı Ekonomi	38
2.3.3.1. Kayıt Dışı Ekonominin Tanımı	38
2.3.3.2. Kayıt dışı Ekonominin Ortaya Çıkma Nedenleri	40
2.3.3.2.1. Mali ve Ekonomik Nedenler	41
2.3.3.2.2. Hukuki Nedenler	45
2.3.3.2.3. İdari Nedenler	46
2.3.3.2.4. Sosyal Nedenler	48
2.3.3.2.5. Psikolojik Nedenler	49
2.4. Gayrimenkul Sektöründe Vergi Kayıp ve Kaçağı	50
2.5. Gayrimenkul Satışlarına İlişkin Mevzuatın Yol Açtığı Kayıt Dışılık	55
2.5.1. Gayrimenkul Alım Satımlarında Farklı Bedel Uygulanması	55
2.5.2. Emlak Vergisi Değeri	56
2.5.3. Sektördeki Kayıt Dışı Müteahhit, Yap-Satçı ve Emlakçı Sorunu	60
2.5.4. Kayıt Dışı Hâsılat	61
2.5.5. Özel Yapı Ortaklığı	62
2.5.6. Müteahhit Kooperatifleri	66
2.5.7. Yapı Kooperatiflerine Tanınan KDV İstisnaları	67
2.5.7.1. 01.01.1998 Tarihine Kadar Tanınan KDV İstisnası	67
2.5.7.2. 01.01.1998 Tarihinden Sonra Tanınan KDV İstisnası	67
2.5.7.3. 03.07.2009 Tarihinden Sonra Tanınan KDV İstisnası	70
2.5.8. Gayrimenkul Sektöründeki Farklı KDV Oranlarının Hileli İşlemlere Yol Açması	73
2.5.9. Vergiyi Doğuran Olayın Ertelenmesi	74

3.BÖLÜM: GAYRİMENKUL ALIMSATIMINDA KARŞILAŞILAN VERGİ KAYIP KAÇAĞININ ÖNLENMESİNDE BİLGİ TEKNOLOJİLERİNİN ROLÜ

3.1. Bilgi Teknolojileri	77
3.1.1. Bilginin Tanımı	78
3.2. Bilgi Teknolojileri	80
3.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarında Bilgi Teknolojileri Kullanımı	82
3.4. Bilgi Teknolojileri Yoluyla Vergi Kayıp ve Kaçaklarının Önlenmesi	83

3.4.1. VDO – e-VDO ve Takdir Komisyonu Otomasyon Projeleri.....	84
3.4.2. Vergi Dairesi Başkanlığı/Defterdarlık Gelir Müdürlüğü Otomasyonu (DEFGEL)	85
3.4.3. e-Beyanname Uygulaması Çerçevesinde Yürütülen Çalışmalar	85
3.4.4. Merkezi Risk Analizi ve Katmanlaştırma Projesi (MERAK).....	85
3.4.5. Vergi Denetmenleri Otomasyon Sistemi (VEDOS).....	85
3.4.6. Veri Ambarı (VERİA) Projesi.....	86
3.4.6.1. Veri Ambarı.....	86
3.4.6.2. Veri Ambarı Sisteminde Bulunan Bilgiler	87
3.4.6.3. Veri Ambarı Projesi Kapsamında Devam Eden Çalışmalar	88
3.5. Gayrimenkul Alım Satımında Vergi Kayıp ve Kaçağının Önlenmesi.....	88
3.5.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	89
3.5.1.1. Proje Adı: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS).....	89
3.5.1.1.1. Mükellef Sicil Sorgulama.....	92
3.5.1.1.2. Mükellefin Sattığı-Aldığı Gayrimenkulü Sorgulama.....	92
3.5.1.1.3. Mükellefin İkametgâh Adresinin Belirlenmesi.....	92
3.5.1.1.4. Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS)	92
3.5.1.1.5. Kimlik Paylaşım Sistemi (KPS).....	93
3.6. Bilgi Teknolojileri Yoluyla Gayrimenkul Alım Satımında Önlenen Vergi Kaybı...95	
3.7. Bankalardan Alınan Bilgiler Yoluyla.....	96

4. BÖLÜM: GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ VERGİ KAYIP VE KAÇAĞININ ÖNLENMESİNE DÖNÜK ÖNERİLER

4.1. Emlak Vergisi Değerleri Gerçekçi Belirlenmelidir.....	100
4.1.1. Takdir Komisyonları Yeniden Oluşturulmalıdır	101
4.1.2. Takdir Komisyonları Sürekli Olarak Çalışmalıdır	102
4.1.3. Emlak Vergisi Değerleri Kademeli Olarak Belirlenmelidir	102
4.1.4. Gayrimenkul Satışlarında Emlak Vergisi belgesi Takdir Komisyonlarından Alınmalıdır.....	102
4.1.5. Emlak Vergisi ve Tapu Harçlarında İndirim Yapılmalıdır	103
4.2. Sektörde Kayıt Dışı Çalışan Müteahhit, Emlakçı Gibi Meslek Erbablarının Önüne Geçilmelidir	104
4.2.1. Gelir İdaresi, Sgk ve Emlakçılar Odası İş Birliği İçinde Olmalıdır	104
4.2.2. Belediyeler İmar ve İskân Ruhsatı Alanları Gelir İdaresine Bildirmelidir	104
4.2.3. Kayıtdışı Çalışmanın ve Vergi Kaçakçılığının Cezası Ağır Olmalıdır	105
4.3. Vergi Denetimi Yeniden Yapılandırılmalıdır	107
4.4. Gayrimenkul Sektöründe KDV Oranları ve Uygulamaları Yeniden Düzenlenmelidir	110
4.4.1. Arsa, Tarla ve Arazi Satışlarında KDV Uygulaması.....	110
4.4.2. Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması	112
4.5. İnşaat Sektöründe Belge Alımı Özendirilmeli, Kayıt dışı İstihdam Azaltılmalıdır	113
<i>SONUÇ</i>	116
<i>KAYNAKÇA</i>	119
<i>EKLER:</i>	129

KISALTMALAR LİSTESİ:

BİT	Bilgi İletişim Teknolojileri
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
EDTr	e-Dönüşüm Türkiye Projesi
e-VDO	Web Tabanlı Merkezi Vergi Dairesi Sistemi
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KPS	Kimlik Paylaşım Sistemi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MERNİS	Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi
NATO	Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü
OECD	İktisadi İşbirliği ve Gelişme Teşkilatı
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
TAKBİS	Proje Adı: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
VDO	Vergi Daireleri Otomasyonu
VEDOP	Vergi Dairesi Otomasyon Projesi
VEDOS	Vergi Denetmenleri Otomasyon Sistemi
VERİA	Veri Ambarı
VUK	Vergi Usul Kanunu

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: 2008 Yılı Gelir Vergisi Tarifesi

Tablo 2: Sektörlere Göre Vergi Kaçağı

Tablo 3: Tapu Harcı Gerçek Satış Değeri

Tablo 4: Bilginin Özellikleri

Tablo 5: 2008 Yılında Veri Ambarında Yer Alan Bilgiler

Tablo 6: Vergi Kimlik Numarasından Mükellefin Bağlı Olduğu Vergi Dairelerini

Sorgulama (Mükellef Sicil Bilgileri Sorgulama)

Tablo 7: Vergi Dairelerince Tutulan Mükellef Sicil Bilgileri

Tablo 8: Gayrimenkullerle İlgili Olarak Tapu Sicil Müdürlüğü Tarafından Doldurulacak

Bilgi Formu

Tablo 9: T.C. Kimlik Numarası ile Mernisten Adres Bilgileri Sorgulama

Tablo 10: 2008 Gayrimenkul Satış İncelemesi 1. Dönem

Tablo 11: 2008 Gayrimenkul Satış İncelemesi 2. Dönem

Tablo 12: Gayrimenkul İncelemesi Sonuçları

Tablo 13: Banka Kredisi ile Gayrimenkul Alanların Listesi

Tablo 14: Emlak Vergisi Oranları

Tablo 15: 2011 Yılında Uygulanacak Tapu Harçları

Tablo 16: Gelir Tablosu

Tablo 17: Uzlaşma Sonuçları

Tablo 18: Yıllar İtibari ile Vergi Denetmen ve Yardımcılarının sayısı

Tablo 19: Vergi Denetmen Yardımcılığı Sınav ve Tarihleri

Tablo 20: Örnek İnşaat Maliyeti Tablosu

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 faydalanmıştır. 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 düzenlenememesinden 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.

Gayrimenkul alış satışlarının devir ve iktisaplarının resmi olarak yapıldığı ve satış olayına karine teşkil eden Tapu'da alım-satım harcı, gayrimenkulün satış bedeli üzerinden, emlak vergisi değerinin altında olmamak üzere alınmaktadır. Uygulamada emlak vergisi değerleri belirlenirken, bir takım sosyal, siyasal ve ekonomik şartlar göz önünde bulundurularak, emlak vergisi değerleri gayrimenkullerin gerçek değerlerinin çok altında belirlenmektedir. Gayrimenkul alım-satımı yapanlar da bu satış esnasında gerçek satış bedellerini beyan etmektense, daha az tapu harcı ödemek için emlak vergisi değerini düşük beyan etmekte ve daha az tapu harcı ödeme yoluna gitmektedir. Emlak vergisi değerinin eksik belirlenmesi sadece tapu harcı matrahını azaltmamakta, değer artış kazancı ve ticari kazanç kapsamında yapılan satışlarda Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi açısından büyük kayıplar oluşmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe kayıt dışı çalışanların olması da, sektör içerisindeki rekabet ortamını kayıtlı ve resmi çalışanların aleyhine bozmaktadır. Bu durum sektörün geleceği açısından ciddi sıkıntılar doğuracak, kayıtlı mükellefleri de kayıt dışına doğru itecektir. Sektörde emlakçı, komisyoncu, müteahhit, yap-şatçı vb. adlarla çalışanlar denetim yetersizliğinden ve mevzuattaki eksikliklerden yararlanarak faaliyetlerini kayıt dışı olarak sürdürmekte, sektördeki rekabeti etkiledikleri gibi büyük miktarlarda vergi kaybına sebep olmaktadır.

Ülkemizde son yıllarda kayıt dışı ekonomi ile mücadele çerçevesinde önemli çalışmalar yapılmaktadır. Maliye Bakanlığı da kayıt dışı ile mücadele kapsamında bazı sektörler yanında gayrimenkul sektörünü mercek altına almış ve bu sektördeki vergi kayıp-kaçağını önlemek için çeşitli araçların yanında bilgi teknolojilerinden de yararlanma yoluna gitmiştir. Son yıllarda bilgi teknolojilerinin kamu kurum ve kuruluşlarında yaygın olarak kullanılmaya başlanması ve bu bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları arasında paylaşılıyor olması da bu sektördeki kayıp-kaçağın önlenmesi açısından büyük faydalar sağlamaktadır. Gerek bankalardan alınan bilgiler, gerek Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan bilgiler, gerekse Devletin kurumları arasında yapılan bilgi paylaşımı, bu mücadeleye önemli veriler sağlamaktadır.

Türkiye'deki vergi gelirlerinin yapısına bakıldığında zaman, gelir 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-kaçağının azaltılması ve önlenmesinden geçmektedir.

Çalışma dört bölüme ayrılmıştır. Birinci bölümde kamu gelirleri, çeşitleri ve kamu gelirlerinden verginin özellikleri ve sınıflandırılması anlatılmış, ikinci bölümde gayrimenkul kavramı, gayrimenkulün vergilendirilmesi, vergi kayıp kaçağı ve kayıt dışı ekonomi ile gayrimenkul sektöründeki vergi kayıp ve kaçağı anlatılmıştır.

Üçüncü bölümde gayrimenkul alım satımında karşılaşılan vergi kayıp kaçığının önlenmesinde bilgi teknolojilerinin rolü anlatılmış, dördüncü ve son bölümde ise gayrimenkul sektöründeki vergi kayıp ve kaçığının önlenmesine dönük önerilerden bahsedilerek çalışma tamamlanmıştır.

I. BÖLÜM: KAMU GELİRLERİ VE TÜRLERİ

1. Kamu Gelirleri

1.1. Tanımı

Devlet, “Vatan” denilen sınırları belirlenmiş bir toprak parçası üzerinde yaşayan insanların yani toplumun oluşturduğu organize olmuş bir varlıktır. Doğal olarak, devleti oluşturan toplumun sonsuz ihtiyaçları vardır. Bu ihtiyaçlar toplumun varlığını devam ettirmeye yönelik olup çok çeşitlidir (Erdem, 1999:1). Ülkenin içinde bulunduğu koşullara, toplumsal ihtiyaçlara ve tercihlere bağlı olarak ortaya çıkan ve sınırları anayasa ile belirlenmiş bir kısım görevlerin devlet tarafından üstlenildiği görülmektedir. Devletin yüklenmiş olduğu görevleri yapabilmesi için gelire ihtiyacı vardır. Bu ihtiyaç devletin çeşitli kuruluşları aracılığıyla, farklı kaynaklardan sağlanır. Günümüzde devlet, ülke milli gelirinin üçte birine yakın bir bölümünü ekonomiden çeşitli şekillerde kamu geliri olarak çeker, kamu hizmetlerini gerçekleştirebilmek için tekrar ekonomiye enjekte eder. Kamu hizmetleri ve kamu giderleri ile ilgili açıklamalar sırasında belirtildiği üzere devlet; mali, sosyal ve ekonomik nitelikteki fonksiyonlar görmektedir. Bu fonksiyonların yerine getirilebilmesi, önemli finansal kaynakları gerektirir. İşte devletin yüklendiği fonksiyonları gerçekleştirmek amacıyla, anayasal sınırlar içerisinde başvurduğu ve değerlendirdiği çeşitli kaynaklardan elde ettiği gelirlerin tümüne kamu gelirleri denilmektedir (Akdoğan, 2005,99).

Devletin gelir elde ettiği kaynaklar çok çeşitlidir. Kamu gelirlerinin belli başlıları mamelek gelirleri, hizmet satışları gelirleri, vergiler, harçlar, vergiye benzer kamu gelirleri, borçlanmalar ve hazine imkânlarından sağlanan gelirlerdir (Türk, 1999:85).

1.2. Kamu Gelirlerinin Çeşitleri

Kamu gelirleri; vergiler, harçlar, resimler, şerefiyeler, parafiskal gelirler, para ve vergi cezaları, fonlar, borçlanma gelirleri, senyorej geliri ve diğer kamu gelirlerinden oluşmaktadır. Çalışmada kamu gelirleri sırasıyla açıklandıktan sonra, kamu gelirlerinin en önemlisi olan vergi gelirleri açıklanacaktır.

1.2.1. Harçlar

Harçlar devletin bazı hizmetleri nedeniyle alınan iktisadi değerler olup vergiden farklı olarak harçlarda karşılık vardır. Kamusal nitelikteki bir hizmetten bazı kişilerin özel yarar elde etmeleri söz konusu olabilir. Örnek olarak yargı harçları, noter harçları, eğitim harçları ile ölçü aletlerine yönelik harçlar gösterilebilir (Akdoğan, 2005:102). Harçlar fiyatlarla vergiler arasında yer alan kamu gelirleridir ve fiyatlara benzedikleri için karşılıklıdır. (Türk, 1999:91)

Vergi ile harç arasındaki benzer ve farklı noktalar şöylece sıralanabilir:

- Harçlar da vergiler gibi zorunlu olarak ödenirler. Nitekim Anayasamızın 73. maddesinde "Vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler kanunla konulur, değiştirilir veya kaldırılır" hükmü yer almaktadır.

- Vergiler karşılıksız olduğu halde, harçlar karşılıklıdır. Yani harçlarda belirli bir hizmet bedeli özelliği vardır. Ancak bu karşılık, sunulan hizmetin bedelinin tamamı şeklinde değildir.

Harçlar için ülkemizden pek çok örnekler verilebilir. Örneğin; pasaport hizmetlerinden yararlananların ödedikleri pasaport harcı, üniversite öğrencilerinin ödediği öğrenim harcı, yargı hizmetinden yararlanmak isteyenlerin dava açarken ödedikleri mahkeme harcı, gayrimenkul malı satın alanların satın aldıkları bu gayrimenkulü tapu

siciline tescil ettirdiklerinde ödedikleri tapu harcı, belediyelerin sundukları bazı hizmetler için aldıkları harçlar (Temizleme ve Aydınlatma Harcı, İşgal Harcı, Çalışma Ruhsatı Harcı, Bina İnşaat Harcı) bunlar arasında sayılabilir (http://www.ekodialog.com/kamu_maliyesi/harc_gelirleri.html E.T. 03.11.2010).

1.2.2. Resimler

Resim, belirli bir hizmetin veya işin görülmesi için yetkili makamlardan alınan izin karşılığında ödenen paralardır. Bir işin karşılığında ödenen para olması bakımından resim harca benzer. Ancak resim harçla aynı şey değildir. Harç, yapılan bir hizmetin karşılığı olmasına rağmen resim, belirli bir hakkın elde edilmesi veya ilgili makamdan alınan izin karşılığı ödenmektedir. Bununla birlikte resimler bazen harca, bazen de vergiye çok yaklaşmaktadır (http://anapod.anadolu.edu.tr/groups/mly205ssel/wiki/50a50/KAMUSAL_FINANSMAN.html, E.T 03.11.2010). Resimler, harçlara benzeyen bir gelir çeşidi olmalarına rağmen; harçta bir hizmet karşılığı söz konusu olduğu halde, resimde kamu kuruluşlarının belirli bir iş yapmağa yetki ve izin vermesi durumu vardır (Erginay, 1976:14). Ülkeden ülkeye değişmekle beraber, resimlerin kamu gelirleri arasında önemi fazla değildir. Daha çok yerel yönetim kuruluşları tarafından tahsil olunan resimlere, merkezi yönetim gelirleri arasında da rastlanabilmektedir (Akdoğan, 2005:104).

1.2.3. Şerefiyeler

Devlet, kamu tüzel kişileri ve özellikle belediyelerin gerçekleştirdikleri bayındırlık ve altyapı hizmetleriyle imar faaliyetlerinden dolayı bazı kimselerin mal varlıklarında önemli değer artışları olmaktadır. Bina, arsa ve arazi gibi gayrimenkullerde gayrimenkul sahibinin herhangi bir çabası, katkısı veya masrafı olmaksızın; ilgili kişinin iradesi dışında yapılan düzenleme ile önemli değer artışlarının gerçekleşmesi halinde, bu

değer artışının makul bir kısmının devlete intikal etmesi gerekmektedir. Bir evin, bir dükkânın, bir fabrika veya işyerinin, bir arsanın veya bir arazinin böyle bir müdahale ile kazandığı değer o yerlerin şereflenmesi anlamına alınarak, bu gibi yerlerin sahibinden alınan bu bedele "şerefiye" denilmiştir. Şerefiye'nin tahsili de vergiler gibi zorunludur. Ancak şerefiyeler vergiler gibi karşılıksız değildir. Şerefiyelerin miktarı yasal olarak belirlenmiştir. Örneğin yol harcamalarına katılma payları, kanalizasyon harcamalarına katılma payları, su tesisleri harcamalarına katılma payı, bina ve arsalarda vergi değerinin %2'sini geçemez (http://www.ekodialog.com/kamu_maliyesi/serefiye_gelirleri.html, E.T 03.11.2010).

1.2.4. Parafiskal Gelirler

Kamu hizmetlerinin genişlemesi ve sosyal refah devleti kavramıyla birlikte, geleneksel vergilerin yanı sıra, yeni gelir kaynaklarına ihtiyaç duyulmuştur. Parafiskal (vergi benzeri) gelirler, belirli amaçların gerçekleştirilmesi için kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ile mesleki kamu kurumlarına, bu amaçlarında kullanılmak üzere gelir toplama yetkisinin verilmesiyle ortaya çıkan bütçe dışı bir kamu gelirdir (<http://idari.cu.edu.tr/igunes/kamu/dosya11.htm>, Erişim 03.11.2010). Parafiskal gelirlerin özellikleri şu şekilde sıralanabilir.

- Parafiskal gelirler, kamusal hizmetler gören teşekküllerin finansmanını sağlamak amacıyla tahsil olunmaktadır. Bu gelirleri ödeyenler sözü geçen teşekküllerin mensupları yani, teşekkülün gerçekleştirdiği hizmetlerden yararlananlardır.

- Harçlar gibi karşılığı vardır. Parafiskal gelirlerin ödenmesi zorunludur. Sözü geçen gelirler bu yönü itibariyle vergiye benzemektedir.

- Parafiskal gelirler devlet bütçesi içinde yer almazlar. Hangi kamu kuruluşu tarafından tahsil ediliyorsa, o kuruluşun bütçesinde muhasebeleştirilir (Kalenderoğlu, 2006: 56; Nadaroğlu, 1998:202).

1.2.5. Para ve Vergi Cezaları

Para cezaları; toplum bireylerinin, birbirleri ile olan ilişkileri ve kamu düzeni açısından konulmuş bulunan kural ve koşullara uygun davranmayı sağlamaya, aksine hareket edenleri cezalandırmaya yönelik bir yaptırımdır. Vergi cezaları ise; mükelleflerin vergi yükümlülüklerini gereğine uygun bir şekilde yerine getirmelerini sağlamaya çalışır, tersine hareket edenlerin cezalandırılmalarını öngörür. Her ikisinde de ilk amaç, toplumun yasalara saygılı davranmasını sağlamaktır (Akdoğan, 2005:107). Sonuçta bu çeşit cezaların asıl amacı devlete gelir sağlamak değildir. Ama bu cezalar neticesinde toplanan paralar da devlete bir gelir sağlamış olur.

1.2.6. Fonlar

Fonlar, kalkınmada öncelikli bazı ekonomik, kültürel ve sosyal içerikli projeleri finanse etmek, alt yapı yatırımlarını tamamlamak, temel mal ve hizmetlerde fiyat istikrarını sağlamak, istihdama katkıda bulunmak gibi amaçlarla kurulmuştur. Fonlar, bazı kamusal faaliyetlerin bütçe dışı kaynaklarla finansmanı ve yönlendirilmesini sağlayan bir mali politikanın sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Kamusal anlamda fon, bir kanunla veya kanunla verilmiş bir yetkiye dayanılarak kurulan, belirli bir amaç ve iş için gerektiğince kullanılmak üzere ayrılıp, işletilen para ve likit değerler olarak tanımlanmaktadır (http://www.ydk.gov.tr/kit99/dokuzuncu_bolum.htm, E.T 05.11.2010).

Gerek niteliği ve gerekse sağladığı siyasi, idari ve mali kolaylıklar nedeniyle gittikçe yaygınlaşan fon uygulaması, kamu hesap düzeninin işleyiş sistemine olan

uyumsuzlukları dolayısıyla da sorunlara yol açabilir bir nitelik taşıdığından giderek büyük ölçüde terk edilmiştir (Akdoğan, 2005:111).

1.2.7. Borçlanma Gelirleri

Eğer normal kamu gelirleri bütçe harcamalarını finanse etmeye yetmezse; aradaki fark, devlet borçlanması yoluyla kapatılmaktadır. Hükümetler, başta Merkez Bankası olmak üzere mali kurumlara, vatandaşlara, yabancı ülkelere ve uluslararası finansman kuruluşlarına borçlanarak, hem bütçe açığını kapatmaya hem de büyük ölçekli kamu projelerini finanse etmeye çalışırlar (Şener, 1998:196).

Devlet borçları sürelerine göre kısa, orta ve uzun vadeli, sağlandıkları kaynaklara göre iç ve dış borçlar şeklinde sınıflandırılır. İç borçlanma kaynakları özel kişi ve kuruluşlar, sosyal güvenlik kuruluşları ve iktisadi kamu kuruluşları, bankalar ve Merkez Bankasıdır. Dış borçlar ise, bir ülkenin, belli bir süre sonunda anapara ve faizini geri ödemek koşuluyla, yabancı ülkelere sağladığı kaynaklardır. Bu kaynaklar; Devletlerarası yardımlar, Ticari Banka Kredileri, Çok Uluslu Şirketlerin verdikleri borçlar ve özel yabancı sermaye yatırımlarıdır (Kalenderoğlu, 2006:236-237).

1994 yılına kadar Hazine Merkez Bankasına bütçe ödeneklerinin %15'ine kadar borçlanabiliyordu. Bu borçlanma kısa vadeli avanslar adını alır ve diğer borçlanmalarda olduğu gibi geri ödenmek zorundadır. Uygulamada ise bu avanslar geri ödenmemiştir. Merkez Bankasından kısa vadeli avanslar biçimindeki borçlanma bir anlamda devletin kendine borçlanmasıdır (Pınar, 2007:106).

1.2.8. Senyoraj (Para Basma) Geliri

Vergi ve diğerk kamu gelirleri kamu harcamalarını karşılayamadığında, aradaki farkın kapatılması için, hükümet genellikle para basarak finansman ihtiyacını karşılar (Şener, 1998:195).

Para basmaktan doğan gelirler; uygulanması kolay, gelir yaratıcı etkisi çok kısa bir süre içerisinde sağlanabilen bir uygulama olmakla birlikte, ülkenin ekonomik yapısı ve koşulları üzerinde önemli etki yaratabilmesi, ekonomik dengeyi bozucu sonuçlara neden olması dolayısıyla gelişigüzel ve sık başvurulabilecek bir kaynak olarak değerlendirilemez (Akdoğan, 2005:112).

1.2.9. Vergi Gelirleri

Vergi, Devletin ve yetkili diğerk kamu kuruluşlarının, yükledikleri fiskal ve ekstra fiskal görevleri gerçekleştirmek üzere, gerçek veya tüzel kişilerden; cebren, karşılıksız olarak ve egemenlik gücüne dayanarak aldığı para şeklindeki değerlerdir (Akdoğan, 2005:117).

Vergi zaman içinde gelişmiş kurumsallaşmış, sağlam bir düşünce sistemine kavuşmuş bir kavramdır. Bu kavramı klasik ve modern maliyeciler birbirinden farklı şekilde tanımlamışlardır.

Klasik maliyecilere göre verginin tanımı: Klasik maliyenin kıta Avrupası'nda kurucusu ünlü Fransız maliyecisi Gaston Jeze'dir. Bu maliyeci vergiyi şöyle tanımlar: "Vergi, kişilerden kamu giderlerini karşılamak üzere, cebri, nihai ve karşılıksız olarak istenen parasal bir yükümlülüktür."

Modern maliyecilere göre verginin tanımı: "Vergi kişilerden kamu harcamalarını karşılamak ve/veya devletin ekonomik ve sosyal hayata müdahalesini

sağlamak üzere cebri, nihai ve karşılıksız olarak doğrudan doğruya istenen parasal bir yükümlülüktür (Türk, 1999:98).

1.3. Verginin Amaçları

1.3.1. Mali Amaçlar

Bir vergi sisteminin en önemli işlevlerinden biri, kamu giderlerinin finansmanı için gerekli olan gelirleri temin etmektir (Turhan, 1998:33).

Vergilemenin temel amacı mali amaçtır. Mali amaç, kamu harcamalarının temel finansman kaynağının vergi olması demektir. Dolayısıyla devletin, sürekli büyüyen harcamalarını finanse etmek için mevcut vergi oranlarını artırarak veya yeni vergiler getirerek gelirlerini artırma arayışı içerisine girmesi gerekmektedir. Bu nedenle vergiler kamu finansmanının en önemli aracı durumundadır. Vergilemenin mali amacını gerçekleştirmesi, kamu harcamalarını karşılama oranı ile ölçülmektedir. Böylece, vergilerin gelir sağlama amacı kamu harcamalarını ne ölçüde karşıladığına bağlı olmaktadır (Sakal, 2003:74).

1.3.2. Mali Olmayan Amaçlar

Tarafsız vergi görüşü günümüzde, müdahaleci ve düzenleyici vergi anlayışı şekline dönüşmüş, ekonomik birimlerin tüm kararları üzerinde etkili olabilmek anlayışı ağırlık taşır hale gelmiştir. Geleneksel amaçlar yanında; ekonomik dengenin sağlanması ve korunması, ekonomik kalkınma veya büyümenin gerçekleştirilmesi, tam istihdamın sağlanması ve gelir dağılımının düzeltilmesi yönlerinden vergi ile ilgili düzenleme ve uygulamalardan yararlanılması genel kabul görmüş bir maliye politikası aracı olarak ortaya çıkmıştır. Devlet ve ona paralel olarak maliye anlayışında meydana gelen gelişmelerin katkısıyla verginin fonksiyonları değişikliğe uğramış, tarafsız devletin yerini müdahaleci

devlete bırakması sonucu, tarafsız vergi de müdahaleci bir karakter kazanmıştır. Bu durum geleneksel hizmetlerin yanı sıra, ekonomik ve sosyal alanlarda devletin yeni görevler yüklenmesine neden olmuştur (Akdoğan, 2005:131).

Günümüzde vergi sadece mali amaçla değil, mali olmayan amaçlarla da toplanmaktadır. Mali olmayan amaçların ağırlık kazanması durumunda ise mali amaç olumsuz etkilenebilmektedir. Ancak vergilerin mali fonksiyonunun bu mali olmayan fonksiyonları arasında kaybolmamasına özellikle dikkat edilmesi gerekmektedir. Çünkü devletin elinde belirli bir gelir bulunduğu ancak mali olmayan fonksiyonları gerçekleştirebilmek mümkündür. Bu bakımdan, mali olmayan fonksiyonların mali fonksiyonu ortadan kaldıracağı durumlarda bu fonksiyonlara bir son vermenin gerekli olacağı kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Etkin bir vergi politikası bu nedenle uygulanmak istenen maliye politikasının bir aracı olarak önem kazanmaktadır (http://www.alomaliye.com/mehmet_ozkara_devlet_anlayisinda.htm, E.T 08.11.2010).

1.4. Verginin Sınıflandırılması

Vergiler konularına, mükelleflerin şahsi durumlarına, tarife şekline ve yansıma durumuna göre sınıflandırılır. Genel olarak vergiler şu şekilde sınıflandırılırlar.

1.4.1. Dolaylı ve Dolaysız Vergiler

Mükellef kendi vergisini ödüyorsa ve bu vergi yükü başkalarına devredilmiyorsa bu vergi dolaysız vergi olarak adlandırılır. Emlak Vergisi ve Gelir Vergisi bu tür vergilere en güzel örneklerdir. Tahsil durumu açısından, eğer bir vergi belirli dönemlerde ilgili mükellef adına tarh ve tahsil ediliyorsa dolaysız vergidir. Örneğin, Kurumlar Vergisi. Bir mükellefin vergisi başkalarına devrediliyorsa, mükellef vergisini kendisi ödemiyeceği devredilen vergi dolaylı vergi olarak adlandırılır. Örneğin KDV. Vergi

belirli olmayan zamanlarda ve mükellefe bağılı olmaksızın tarh, tahakkuk ve tahsil ediliyorsa dolaylı yapıdadır.

Dolaylı ve dolaysız vergi ayırımında ölçü vergilerin yansıma durumu ve tahsil durumudur. Piyasanın yapısı, mal ve hizmetlerin arz ve talep durumları, ekonomik koşullar verginin yansımasını etkiler. Daha önce yansıyan bir vergi ekonomik durumların değişmesine göre daha sonra yansımayabilir. Verginin tahakkuk ve tahsil şekli, verginin alınma süresi ve vergi konusunun düzenli ve sürekli olma durumunu belirlemektedir.

Türk Vergi sistemi içerisinde yer alan vasıtasız vergiler: Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi, Emlak Vergisi, Veraset ve İntikal Vergisi, Motorlu Taşıtlar Vergisi dir.

Vasıtalı vergiler: Mal ve hizmetlerden alınan vergiler, Katma Değer Vergisi, Ek Vergi, Taşıtlar Alım Vergisi, Akaryakıt Tüketim Vergisi, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi, Damga Vergisi, Harçlar dır.

Dış Ticaretten Alınan Vergiler: Gümrük Vergisi, Akaryakıt Gümrük Vergisi, Tek ve Maktu Vergi şeklindedir.

1.4.2. Spesifik- Ad Valorem Vergiler

Vergi borcunun hesaplanma biçimine dayanan bir ayırımdır. Vergi borcunun ağırlık, hacim, uzunluk gibi ölçüler üzerinden hesaplanarak belirlendiği vergiler spesifik vergilerdir. Resim ve harçlar spesifik vergilere en güzel örnektir. Matrah değerleri üzerinden hesaplanan vergiler ise advalorem vergilerdir. Bu vergilere örnek olarak KDV verilebilir. Fiyat değişmelerinde, konulan verginin nispi ağırlığının sürekli değişmesi, spesifik vergilerin fiyat hareketlerini izlemede yetersiz kalması ve spesifik tarifelerin gelir vergisi, Kurumlar Vergisi, KDV gibi belli vergi türlerine uygulama imkânının olmaması nedeniyle günümüzde spesifik tarifelerin uygulandığı vergilerin sayısı oldukça azalmıştır.

1.4.3. Şahsi Vergiler - Gayrişahsî Vergiler

Mükellefin kişisel durumunu, ailevi durumunu dikkate alan, diğer bir ifade ile kişinin evli ya da bekâr oluşunu, çocuklarının bulunup bulunmamasını, sakatlık halini ve buna benzer durumları dikkate alan ve artan oranlı olan vergiler şahsi vergiler, bunları dikkate almayan ve eşit oranlı tarifeye göre alınan vergiler ise gayri şahsi vergilerdir. Şahsi vergilere örnek olarak Veraset ve İntikal Vergisi verilirken, gayri şahsi vergilere ise Emlak Vergisi verilebilir.

1.4.4. Gelir - Servet - Harcama Üzerinden Alınan Vergiler

Günümüzde en çok kullanılan ayırımlardan birisi de vergi matrahının niteliğine göre yapılan ayırımdır. Bu ayırıma göre, verginin matrahını gelirin oluşturması gelir üzerinden alınan vergileri, vergi matrahını servetin oluşturması servet üzerinden alınan vergileri, verginin matrahını harcamaların oluşturması ise harcamalar üzerinden alınan vergileri ortaya çıkarmaktadır. Gelir üzerinden alınan vergilere Gelir ve Kurumlar Vergisi, servet üzerinden alınan vergilere emlak, motorlu taşıtlar, veraset ve intikal vergisi, harcamalar üzerinden alınan vergilere ise mal ve hizmetler üzerinden alınan KDV örnek olarak verilebilir (<http://muhasebedersleri.com/butce-vergi/vergi-2.html> E.T 26.11.2010).

2. BÖLÜM: GAYRİMENKUL KAVRAMI VE GAYRİMENKULÜN VERGİLENDİRİLMESİ VE ALIM SATIMINDA VERGİ KAYIP VE KAÇAĞI

2.1. Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkulün sözlük anlamı taşınmaz maldır. Bu nedenle bir mala gayrimenkul diyebilmek için o malın taşınmaz bir nitelikte olması gerekmektedir. Bu anlamda bina, arsa, arazi ve maden ocakları sözlük anlamına uygun malları ifade etmektedir. Gayrimenkulün ekonomik açıdan anlamı dayanıklı mal olarak kullanılmakta ve hukuki sermaye kapsamına alınmaktadır (Aytekin, 2007:1).

Gayrimenkul kavramı deyince uygulamada alınıp satılan türleri olan arsa, arazi ve binanın tanımını yapmakta fayda vardır (Pür, 2002:7).

2. 1. 1. Bina

Yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerekse su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsayacağı, ancak, yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ile benzerlerinin bina sayılmayacağı Emlak Vergisi Kanunu'nun 2'inci maddesinde açıklanmaktadır. Madde hükmüne göre, inşaatın bünyesine giren madde ve malzemenin mahiyeti herhangi bir önem arz etmemekte ve yapılar taş, demir, tahta, kerpiç ve benzeri hangi malzemedен yapılmış olursa olsun bina sayılmaktadır. Bu sebeple, vergiye tabi olmak bakımından, binanın arza ne suretle bağlı olduğunu, yer altında veya üstünde bulunduğunu aramaya lüzum bulunmamakta, binanın karada, denizde veya gölde inşa edilmiş olması da vergiye tabi olması bakımından önem taşımamaktadır.

2. 1. 2. Arsa

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları (bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz)

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınaî tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınaî veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanlarının sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.

2. 1. 3. Arazi

Arazi, vergi hukukunda genel olarak, arz üzerinde sınırları dağ, çit, duvar, ağaç, yol gibi tabii ve suni işaretlerle çevrilmiş bulunan yeryüzü parçası olarak tarif edilmekte, arazinin içinde bulunan gölcükler, kaynaklar ve dikilen şeyler de araziden sayılmakta ve arazi kavramına dâhil olmaktadır.

2.2. Gayrimenkul Satışlarının Vergilendirilmesi

Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşmenin sonucu olarak, gayrimenkul alım satım ve inşa 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 inşa 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 yapılıp 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.

Gayrimenkul satışlarının vergilendirilmesini genel olarak açıkladıktan sonra, bu kısımda gayrimenkul satışlarının özellikleri ayrı ayrı açıklanacaktır.

2.2.1. Gayrimenkul Satışları ile İlgili Yasal Mevzuat

193 sayılı GVK’nın 37’nci maddesinde, gayrimenkul alım satım ve inşa 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 ziraâ 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" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, 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 Kanununun 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 inşa 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 inşatta 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, hâsılatın 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 dahil 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.

2.2.2. Gayrimenkul Satışlarında Devamlılık Sorunu

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 inşa 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. Gelir vergisi kanununun 37. maddesinde hangi kazançların gelir vergisi kanununun konusunu oluşturduğuna ilişkin ilk bendinde genel bir tanımlama yapıldıktan sonra ikinci fıkraya bağılı yedi ayrı bentte sayılan faaliyetlerden elde edilen kazançların; Gelir vergisi kanununun uygulanmasında ticari kazanç sayılacağı kurala bağlanmıştır. İkinci fıkraya bağılı 4 işaretili 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 fıkrada ticari organizasyon içinde yürütölen faaliyetleri, ikinci fıkrada ise ticari bir organizasyon olmasa da ticari kazanç sayılarak vergilendirilecek faaliyetleri kapsadığından, ikinci fıkranın uygulanması gereken durumlarda ticari organizasyonun aranmasına gerek yoktur. Maddi ve şekli unsurlarıyla ticari bir organizasyonun olması durumunda, gayrimenkul alım ve satım kazancı açısından GVK’nın 37.maddesinin ilk fıkrasına göre ticari kazanç ortaya çıkar. Örneğın, emlakçılık faaliyeti ile uğraşan, gayrimenkul alım satım faaliyetini meslek olarak yapan bir şahsın sadece bir tane gayrimenkul satışı yapmasından elde etmiş olduğı kazanç GVK’nın 37.maddesinin ilk fıkrasına göre ticari kazanç olarak Gelir Vergisinin konusunu oluşturur. Gayrimenkul alım satım faaliyetini meslek olarak yapmayan bir şahsın sadece bir tane gayrimenkul satışından elde etmiş olduğı kazanç için GVK’nın Mükerrer 80. Maddesine göre şartların oluşması durumunda değer artış kazancı açısından gelir vergisi ortaya çıkar. GVK’nın mükerrer 80. Maddesindeki şartların oluşmaması durumunda tek bir gayrimenkul satışı dolayısıyla elde edilen kazanç dolayısıyla herhangi bir şekilde gelir vergisi söz konusu olmayacaktır. (Bulut,2010:1)

GVK’nın 37. maddesinin ikinci fıkrasının dördüncü bendinde yer verilen “devamlı olarak uğraşmak” koşulundan ne anlaşılması gerektiğı 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). 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.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançların, GVK'ya göre hangi gelir türü çerçevesinde vergilendirilmesi gerektiği vergi hukukunun yorumuna 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).

2.2.2.1. Devamlılık Unsuruna İdarenin Bakışı

Devamlılık unsuru ile ilgili Gelir İdaresi Başkanlığı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü tarafından verilmiş olan bir özelge de aşağıdaki kıstaslar temel alınmaktadır.

Ticari bir organizasyonun varlığının açıkça görülmemesi halinde de, kazanç sağlamak amacıyla birden fazla alım veya satım işlerinde bulunulması durumunda

faaliyetin devamlılık gösterdiğinin kabulü ile bu faaliyet sonucu elde edilen gelirin ticari kazanç sayılması gerekir.

Gayrimenkullerin alım-satım veya inşa işlerinden elde edilen gelirin, devamlılık arz etmesi, bu işlerin bir emek sermaye organizasyonu dâhilinde yapıp organizasyonun bütün unsurları ile değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması veya bir organizasyon bulunmama ile birlikte alım-satım faaliyetlerinin bir kişisel gereksinimin giderilmesi servetin korunması dışında kazanç sağlamak niyet ve kastıyla yapılması halinde elde edilen gelir ticari kazanç sayılacaktır.

Gayrimenkul alım-satımı, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapıldığında, alım-satımın ticari faaliyetin unsuru sayılacağı açıktır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde, faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü, muamelenin çokluğudur. Muamelenin çokluğu, gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla defada veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmasıdır.

2.2.2.2. Devamlılık Unsuruna Yargının Bakışı

Danıştay'ın gayrimenkul alım satımındaki “devamlılık” unsuru konusundaki görüşü de netlikten uzaktır ve zaman içinde de değişiklik göstermiştir. Danıştay'ın vermiş olduğu kararlarda objektif ölçüt olarak muamelelerdeki çokluk prensibi genel olarak benimsenmiştir.

- Vergi dava daireleri, 14.11.2003 tarih E.2003/233, K.2003/414 sayılı kararında: “Bir yıl içinde birden çok satışın varlığı devamlılık koşulunun oluştuğunu göstermekte olup, bu işlemlerin kazanç sağlama gayesiyle yapılmadığı kanıtlanamamıştır” şeklinde bir karar verilerek kazanç sağlamama gayesinin ispatlanamadığı için ticari kazanç sayılacağı,

7. Daire, 21.05.2004 tarih E.2001/876, K.2004/1416 sayılı kararında: “ Devamlılık unsuru, alım ve satım işleminin birden fazla yapılmış olmasını ifade eder” şeklindeki kararıyla aynı işlemin birden fazla yapılmış olmasının ticari kazanç sayılacağı,

3. Daire, 10.10.2006 tarih E.2006/1708, K.2006/2559 sayılı kararında: “Gayrimenkul alım, satım ve inşa işlerinin bir vergilendirme döneminde birden çok kez yinelenmesi yahut birden fazla vergilendirme döneminde işlem yapılması halinde devamlılık koşulunun gerçekleştiğinin kabulü gerekmektedir” şeklindeki kararıyla da ticari faaliyetin açıkça görülmesi durumunda ticari kazanç kapsamında değerlendirilmesi sonucuna varılmıştır.

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.

2.2.3. Gerçek Kişilere Ait Gayrimenkul Satış Kazançlarının Vergilendirilmesi

Gerçek kişilerin sahibi olduğu gayrimenkul satışlarının vergilendirilmesinde bunların satış adedi, edinim tarihi ve amacı önem taşımaktadır. Gerçek kişilerin sahibi olduğu gayrimenkulleri satmaları halinde elde edecekleri kazançlar GVK’da "değer artış kazancı" olarak tanımlanmıştır. Değer artış kazancı kapsamında değerlendirilecek bu

satışların devamlılık arz etmemesi şartı ile birlikte ticari bir organizasyon dâhilinde yapılmamış olmasına bağlıdır. Ancak; arsa, arazi, bağ, bahçe, tarla vb edinme tarihinden itibaren beş yıl (31.12.2006 tarihinden önce 4 yıl elde bulundurma, 01.01.2007 tarihinden sonra 5 yıl elde bulundurma olarak değiştirilmiştir.) geçtikten sonra satılırsa elde edilen kazancın tutan ne olursa olsun vergilenmez (Miras ya da hibe şeklinde elde edilen gayrimenkuller için 5 yıllık süre aranmaz bu şekilde edinilen gayrimenkuller, ne zaman satılırsa satılsın elde edinilen kazanç gelir vergisine tabi değildir (Altunbaşak, 2007:1). Eğer bu satışlar devamlılık arz ediyorsa veya ticari bir organizasyon dahilinde yapılıyorsa vergilendirme ticari kazanç kapsamında yapılacak, dolayısıyla hem Gelir Vergisi'ne hem de Katma Değer Vergisi'ne tabi olacaktır.

2.2.4. Ticari Kazanç Olarak Nitelendirilmeyen Satışlar

2.2.4.1. Değer Artış Kazancı

Değer artış kazancı kapsamında değerlendirilecek bir gayrimenkul satışının vergilendirilmesi ile ilgili hak ve ödevler göz önüne alınırken dikkat edilmesi gereken husus, gayrimenkulün elde ediliş tarihi ve bir bedel karşılığı iktisap edilip edilmediğidir.

Gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabidir.

Buna göre aşağıda belirtilen mal ve hakların beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancıdır;

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,

- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları.

Ancak; bedelsiz olarak veya veraset yoluyla edinilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar ile gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak beş yıldan fazla bir süre elde tutulduktan sonra elden çıkarılmasından doğan kazançlar vergilendirilmeyecektir.

Gayrimenkulün eşe veya çocuğa alınması, ödemenin de aile reisi tarafından yapılması halinde “ivazsız” yani karşılıksız bir intikal söz konusu olacağından bu durum veraset ve intikal vergisine tabidir (GİB, 2008).

2.2.4.2. Safi Değer Artışının Tespiti

Değer artış kazancında vergilendirilecek kazançta “safı değer artışı” denilmektedir. Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından aşağıdaki indirimlerin düşülmesi suretiyle bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucunda elde edilen değer artış kazancından indirilebilecek giderler;

- Elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedeli,
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderler,
- Ödenen vergi ve harçlar.
- Maliyet bedelinin tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; VUK

hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek bedel esas alınacaktır (GİB, 2008).

2.2.4.3. Gayrimenkullerin İktisap Bedelinin Tespiti

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan gayrimenkullerin, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'na belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilecektir. 2006 yılının Ocak ayından itibaren toptan eşya fiyat endeksi yerine, üretici fiyat endeksi yayımlanmaktadır. Bu nedenle 01.01.2006 tarihinden sonra yapılan endekslemelerde toptan eşya fiyat endeksi yerine üretici fiyat endeksi dikkate alınacaktır.

Ancak, bu endekslemenin yapılabilmesi için söz konusu artış oranının %10 veya üzerinde gerçekleşmesi gerekmektedir (GİB, 2008).

2.2.4.4. Değer Artış Kazancının Beyanı

Değer artış kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği, elde edilen iradın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına bağlıdır. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde yıllık beyanname verilecektir.

Beyanname, elde edilen değer artış kazancının safi miktarının açıklanan istisna sınırını aşması durumunda, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın Mart ayının başından yirmi beşinci günü akşamına kadar yıllık beyanname ile beyan edilip, GVK'da belirtilen oranlar üzerinden gelir vergisi hesaplanarak, Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere 2 eşit taksitle ödenecektir (GİB,2008).

Tablo.1. 2008 Yılı Gelir Vergisi Tarifesi

Bulunacak değer artış kazancına 2008 takvim yılı için uygulanacak vergi tarifesi aşağıdaki gibidir;
7.800 YTL'ye kadar %15
19.800 YTL'nin 7.800 YTL'si için 1.170 YTL, fazlası %20

44.700 YTL'nin 19.800 YTL'si için 3.570 YTL, fazlası %27
44.700 YTL'den fazlasının 44.700 YTL'si için 10.293 YTL, fazlası %35

Kaynak: 193 Sayılı GVK Madde:103

Değer artış kazancının hesaplanmasını şu şekilde örneklendirebiliriz:

Bay Mehmet MUTLU 12.05.2006'da 100.000 YTL' ye satın almış olduğu gayrimenkulü 10.06.2008'de 200.000 YTL'ye satmıştır. Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan 2006 Mayıs ayının üretici fiyat endeksi 127,76, elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan 2008 Mayıs ayının üretici fiyat endeksi 163,93 tür. Bu durumda endeksleme oranının ilgili dönemde %10' un üzerinde artmış olduğu görülmektedir. ($163,93/127,76 = \%28,31$) Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli; $100.000 \text{ YTL} * (163,93/127,76) = 128.310,89 \text{ YTL}$ olarak dikkate alınacaktır. Buna göre Bay MUTLU, satmış olduğu gayrimenkulden dolayı $(200.000 - 128.310,89) = 71.689,11 \text{ YTL}$ tutarında istisna öncesi değer artış kazancı elde etmiş olacaktır. Söz konusu kazançta 6.800 YTL tutarında istisna uygulanarak bulunacak $(71.689,11 - 6.800) = 64.889,11 \text{ YTL}$ 'ye GVK'nın 103. maddesindeki vergi nispetleri uygulanarak mükellefin 2008 yılı için ödeyeceği gelir vergisi hesaplanacaktır. Hesaplanan Gelir Vergisi 17.359,18 YTL ($44.700 \text{ YTL}'$ sı için 10.293) ($20.189,11 \text{ YTL} \times \%35 = 7.066,18$) Bulunan bu miktar, 2009 yılının Mart ayının yirmi beşinci günü akşamına kadar yıllık beyanname ile beyan edilip, Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödenecektir. Diğer taraftan, gayrimenkulün satış bedelinin tapuda düşük gösterilerek değer artış kazancının eksik beyan edilmesi ve durumun idarece tespit edilmesi halinde; eksik beyan edilen vergi ve vergi zıyaı cezasının idare tarafından tarh edilerek gecikme faizi ile tahsil edileceği unutulmamalıdır (GİB,2008).

2.2.4.2. KDV Yönünden

3065 sayılı KDV Kanunu'nun birinci maddesinde KDV'nin konusuna giren işlemler sayılmıştır. Bu maddeye göre;

Bir teslimin KDV'nin 1/1. maddesine göre KDV'ye tabi olması için;

- Teslimin Türkiye'de yapılması,
- Teslim konusu malın teslim anında Türkiye'de yapılması,
- Malın ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde teslimin gerçekleştirilmesi gerekir.

KDV Kanunu'nun konusuna giren işlemlere bakıldığında değer artış kazançlarına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Gerçek kişilerin sahip olduğu konut ya da iş yerinin satışından dolayı elde ettiği kazanç ise değer artış kazancıdır ve KDV'nin konusuna girmemektedir. Bu nedenle satış işleminde KDV aranmayacaktır (Altunsabak, 2007:1).

2.2.5. Gelir Vergisi mükelleflerine Ait Gayrimenkul Satış Kazançlarının

Vergilendirilmesi

2.2.5.1. Gelir Vergisi Yönünden

193 sayılı GVK'nın ticari kazancın konusunu teşkil eden 37. maddesinde, ticari ve sınaî faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hüküm altına alınmış, 4. fıkrasında ise Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden dolayı kazançları ticari kazanç olarak kabul edilmiştir. VUK'un 19. maddesinde vergiyi doğuran olay şu şekilde tanımlanmıştır: Vergi alacağı, vergi kanunlarının vergiyi

bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar. Dolayısıyla Gelir Vergisi mükelleflerinin aktiflerine kayıtlı arsa, arazi, konut ya da işyerlerinin elden çıkarılmaları halinde elde edilen kazanç ticari kazançtır ve GVK'daki ticari kazançların vergilenmesine ait hükümlerin uygulanması gerekir (GVK 37, VUK 19).

2.2.5.2. KDV Yönünden

Gelir ve Kurumlar Vergisi mükellefleri aktiflerinde kayıtlı olan gayrimenkulleri elinden çıkarmaları halinde, fatura düzenlemek ve ayrıca KDV tahsil etmek zorundadırlar (Yıldız,2007:79). KDV Kanunu'nun 1. maddesi hükmü uyarınca Türkiye'de yapılan ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV'nin konusuna girmektedir. KDV Kanunu'nun 2. maddesine göre teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir. Aynı Kanun'un 8. maddesinin ilk fıkrasında ise, mal teslimi ve hizmet ifasında bu işlemleri yapanların KDV mükellefi olduğu hükmü mevcuttur. Yine aynı Kanun'un 10. maddesinde mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi ve hizmetin ifası vergiyi doğuran olay olarak kabul edilmiştir.

KDV Kanunu'nun 20. maddesinde ise "Teslim ve hizmet işlemlerinde matrah, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedeldir" hükmü mevcuttur. KDV'nin konusuna giren teslimlerde bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcı veya adına hareket edenlere devredilmesi halinde, vergiyi doğuran olay doğmakta ve teslim gerçekleşmektedir. Bu işlemde KDV mükellefi ise gayrimenkulü teslim eden maliktir. Bu alım-satım işlemlerinin karşılığını oluşturan satış bedeli ise KDV matrahını oluşturacaktır.

2.2.5.3. Gayrimenkul satışlarında KDV Oranları

3065 sayılı KDV Kanunu'nun 3505 sayılı Kanunla değişik 28. maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 17.07.2002 tarih 2002/4480 sayılı Kararname Eki Karar ile 01.08.2002 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere

Mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak KDV oranları:

- a) Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için %18
- b) (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1
- c) (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8 olarak tespit edilmiştir.

17.07.2002 tarih, 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yayımlanan KDV oran listesinde 1 sayılı cetvelin 11,12 ve 13. maddelerine göre;

- Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m²'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı,

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,

- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m²'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,

Dolayısıyla konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri için ve net alanı 150 metrekare olan konut teslimlerinde, KDV oranı % 1, 150 metrekareden büyük olan konut teslimleri, arsa, arazi ve işyeri teslimlerinde KDV oranı % 18 oranında KDV uygulanacaktır.

2.2.6. Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Gayrimenkul Satış

Kazançlarının Vergilendirilmesi

2.2.6.1. Kurumlar Vergisi Yönünden

Kurumlar Vergisi mükelleflerinin yaptığı aktiflerine kayıtlı gayrimenkul satışlarından elde edilen kazanç ticari kazançtır. Ancak aynı kanun'un istisnaları düzenleyen 5. maddesinin (1). Fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumları bu tür kazançlarının bazı şartları taşımaları durumunda bu kazançların istisna olduğu belirtilmiştir (KVK madde 5).

KVK'nun 5. maddesinin e bendine göre, 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 % 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 zıya 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 zıya uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanun'a göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan

kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır hükmü yer almaktadır.

Kanun hükmünde anlaşılacağı üzere kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle tutmuş oldukları gayrimenkullerinin satış kazancının %75'lik kısmı Kurumlar Vergisinden istisna olacaktır. İstisna edilen kazanç, satışı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmak zorundadır. Bu kazanç, fon hesabından sermayeye ilave dışında 5 yıl içinde hiçbir şekilde çekilemez ve de satış bedeli, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmek zorundadır. Kurumlar Vergisi mükellefleri kanu'nun 5. maddesinde yer alan diğer şartlara da haiz olması halinde bu satıştan elde edilen kazancın sermayeye ilave edilen kısmının %75'inin Kurumlar Vergisinden müstesna %25'lik kısmı ise Kurumlar Vergisine tabidir. Ancak gayrimenkul ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları satışları ile kurumların iki yıldan daha az bir süre ile ellerinde tuttıkları konut ya da iş yeri satışları istisna kapsamı dışındadır.

2.2.6.2. KDV Yönünden

3065 sayılı KDV Kanunu'nun birinci maddesinde KDV'nin konusuna giren işlemler sayılmış, 1. maddenin 1. bendine göre Türkiye'de yapılan ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin KDV'ne tabi olduğu belirtilmiştir. Kurumların aktifine kayıtlı gayrimenkullerin satışından elde edilen kazanç ticari kazançtır ve KDV'nin konusuna girer. Dolayısıyla Kurumlar Vergisi mükellefi kurumların aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerini elden çıkardığı zaman fatura düzenleyip katma değer vergi ödemesi gerekmektedir.

KDV'deki bu maddenin yanında aynı kanunun 17. maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendinde gayrimenkul satışlarının istisna olduğu belirtilmiştir. KDV

Kanunu'nun 17/4-r. maddesi; "Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri, bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri" şeklindedir. İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapanların, bu amaçla ellerinde buldukları gayrimenkul ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır. Bu şekilde teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin Gelir veya Kurumlar Vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır. Aktife kayıtlı gayrimenkul satışlarında KDV istisnası uygulanabilmesi için, KDV Kanunu'nun yukarıda belirtilen 17. maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendindeki usul ve esaslara uyulması gerekir. Öte yandan, KDV istisnasının uygulanabilmesi için, satışa konu gayrimenkulün kurum aktifinde iki tam yıl süreyle kayıtlı olması gerekmektedir. Başka bir deyişle, iki tam yıl süreyle aktifte kayıtlı olmayan gayrimenkul satışının KDV'ye tabi olacağı açıktır (Seviğ, http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=80248&ForArsiv=1).

2.3. Vergi Kayıp Kaçağı ve Kayıt dışı Ekonomi

2.3.1. Vergi Kayıp ve kaçığı

Vergi kayıp ve kaçığı 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 kaçığı

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 zıyaı” 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 kaçacağını 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).

Vergi kaçakçılığı 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 (Doğanyığıt, 2004:794).

2.3.2. Vergiden Kaçınma

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). Vergiden kaçınma davranışı yasal çerçevede ortaya çıkar. Vergisi yüksek olan bir malın satın alınmaması, yüksek marjinal vergi oranlarından dolayı çalışmadan vazgeçme eğilimi veya portföy yatırımlarında vergisi yüksek olan araçların vergisi daha düşük olan veya vergiden muaf olan araçlarla ikame edilmesi vergiden kaçınma davranışına verilebilecek örneklerdendir (Pınar, 2007:56).

Vergi kayıp ve kaçağı bir takım ticari ve sınaî faaliyetlerin gizlenerek, saklanarak ve peçelenerek yapılır. Bu saklama ve peçeleme sonucunda bazı ekonomik faaliyetler hem milli gelir dışında kalmış olur, hem de devlet gelirleri azalmış olur. Kayıt dışı ekonomi, vergi, istihdam ve yasadışı faaliyetler gibi çok sayıda alanla ilgilidir. Özellikle vergi kayıp ve kaçakları kayıt dışı ekonominin önemli bir unsurunu teşkil

etmektedir. Kayıt dışı ekonomi, kamu otoritelerinin denetimi dışında kalan her türlü ekonomik işlem olarak tanımlanabilmektedir. Bu çerçevede kayıt dışı ekonomik faaliyetlerin bazıları yasalarla yasaklanmış faaliyetler olduğu gibi, bazıları da yasalarla yasaklanmamış bir faaliyetin bilinçli olarak kayıtlara geçirilmemesi, belgelendirilmemesi, dolayısıyla vergilendirilmemesidir. Bu nedenle kayıt dışı olarak kabul edilen faaliyetlerin, yasalarla yasaklanmamış fakat bilinçli olarak kayıt dışı kalan işlemler ile bu işlemler dolayısıyla ortaya çıkan vergi kayıp ve kaçakları olduğu belirtilmektedir. Bu ifade aynı zamanda vergi kaybı olarak ta kabul edilmektedir (Meriç ve Günay:2004,834-835). Burada vergi kayıp ve kaçığının en önemli nedeni olan ve birçok kaynakta vergi kayıp ve kaçığı ile eş anlamlı olarak kullanılan kayıt dışı ekonomi'nin tanımının, nedenlerinin, sonuçlarının ve boyutlarının açıklanması yararlı olacaktır.

2.3.3. Kayıt Dışı Ekonomi

2.3.3.1. Kayıt Dışı Ekonominin Tanımı

Kayıt dışı Ekonomi, konuyu inceleyen araştırmacının bakış açısına göre değişik anlamlar taşıyabilmektedir. Kayıt dışı ekonomi konusunda genel bir kavrama ulaşmak zordur. Bu bakımdan birçok kaynakta “kayıt dışı ekonomi” kavramı farklı şekilde ele alınmaktadır (Ak,2007:108). Kayıt dışı ekonominin tanımı ile ilgili olarak hem fikir olunan temel varsayım ortak bir kavrama ulaşmanın mümkün olmadığıdır. Bu nedenle birçok kaynakta "kayıt dışı ekonomi" kavramı farklı şekillerde ifade edilmeye çalışılmaktadır. Kayıt dışı ekonomi; “ekonomik faaliyetin fiilen gerçekleşmiş olmasına rağmen bu faaliyetle ilgili kayıtların tutulmaması” olarak tanımlanmakta, “hiçbir belgeye bağlanmayarak ya da içeriği gerçeği yansıtmayan belgelerle gerçekleştirilen ekonomik olayın devletten ve işletme ile ilgili diğer kişilerden tamamen ya da kısmen gizlenerek,

kayıtlı ekonominin dışına taşınması’’ olarak tanımlanmaktadır (Biçer, 2006:4). Genel olarak kayıt dışı ekonominin tanımı, mal ve hizmet üretimine konu olmasına karşılık ekonominin geleneksel ölçüm yöntemleriyle tam olarak tespit edilemeyen ve milli gelir hesaplarına kısmi olarak yansıyan faaliyetleri; vergi açısından ise vergi idaresinin bilgisi dışındaki tüm faaliyetleri kapsamaktadır. Dünya literatüründe ise kayıt dışı ekonomi; yer altı ekonomisi, yasa dışı (illegal) ekonomi, görünmez ekonomi, kayıp ekonomi, karaborsa ekonomisi, gözlenemeyen ekonomi, gayri resmi ekonomi, beyan dışı ekonomi, gri ekonomi, ikincil ekonomi, alacakaranlık ekonomisi, vergi dışı ekonomi, kravatsız ekonomi, saklı ekonomi, enformel ekonomi gibi farklı adlarla tanımlanmaktadır. Türkçe literatürde, kayıt dışı ekonomi tanımı iki farklı açıdan ele alınmaktadır. Bir bakışa göre; ‘kayıt dışı’ kavramı, esas itibariyle vergi yükümlülüğü doğurabilecek ekonomik faaliyetlerin kayıtlara geçmemesini ön plana çıkartmaktadır. Diğer bir yaklaşıma göre ise kayıt dışı ekonomi, açıklanan (resmi) milli gelirin hesaplama yöntemlerine istatistikî olarak yansımayan ekonomik faaliyetlerden oluşan gelirleri içermektedir (Ercan, 2006:4-5).

Gözlenemeyen (kayıt dışı) ekonominin türü ve kapsamını daha net olarak tanımlamak için OECD’nin uluslararası kabul görmüş ‘kayıt dışılık’ tanımlamalarını incelemek gerekir. OECD tanımlamalarına göre kayıt dışı ekonomi dört alt grupta sınıflandırmaya tabi tutulmaktadır.

-Yer altı üretimi (undergrant production)

-Yasa dışı üretim (illegal production)

-Resmi olmayan (enformel) üretim (informel sector production)

-Hane halkının kendi tüketimi için üretimi (household production for own final

use) (Ercan, 2006:5).

2.3.3.2. Kayıt dışı Ekonominin Ortaya Çıkma Nedenleri

Bir ülkenin sahip olduğu ekonomik sistem ve buna bağlı yapısal özellikler kayıt dışılığa uygun bir zemin oluşturabilir. Türkiye ekonomisinin özellikle istihdam açısından tarım ve hizmetler sektörüne dayalı, tüm sektörlerde küçük işletmelerin yaygın olan yapısı kayıt dışılığa ortam hazırlayan önemli faktörlerden biridir. Tarım ve hizmetler sektörü, izlenme ve denetlenmelerinin zor olması nedeniyle kayıt dışılığa daha elverişli sektörlerdir. Küçük işletmelerin yaygınlığı da yine izleme ve denetlemeyi zorlaştırdığı gibi, bu işletmelerin pek çok yasal düzenlemelerin dışında kalmalarına da neden olmaktadır. Vergi, iş, sosyal güvenlik vb. konularla ilgili yasalar genellikle belli bir büyüklüğün altındaki işletmeleri kapsamamaktadır (DPT, 2001). Sahifesini de yaz

Kayıt dışılık, dünyanın temel gerçeklerinden birisidir. Ülkeler bu faaliyetleri denetim altına alabilmek için cezalandırma, kanuni takibat, eğitim ve ekonomik tedbirler uygulamaktadırlar. Kayıt dışı ekonomide kişiler, devletin getirmiş olduğu düzenlemeler, uyguladığı vergi sistemi ve denetimlerinden kurtularak refah seviyelerini arttırmaya çalışırlar. Bunun için yaptıkları faaliyetlerin bir kısmı yasa dışı suç unsuru teşkil edebilirken, bir takım faaliyetlerde yasal olmalarına rağmen bildirilmeyerek kayıt dışında tutulmaktadır (Kızılot ve Çomaklı, 2004:119). Ülkenin uygulamakta olduğu ekonomi politikası, kayıt dışı ekonominin ortaya çıkmasında etkili olabilecek bir faktördür. Örneğin; müdahaleci ekonomi politikasının uygulandığı bir ekonomide, hükümetin uygulamakta olduğu teşvik politikaları, kayıtlı ekonomiden kayıt dışı ekonomiye geçişe sebep olabilir. Diğer yandan hükümetlerin arzı genişleterek arz talep dengesini sağlamak amaçlı uygulayacağı Ortodoks politikalar, kayıt dışı ekonomiye örtülü olarak izin verebilmektedir (Özçelik ve Özcan, 2006:3). Bunun yanında iktisadi faaliyetlerini kayıt dışında sürdüren bir kişi, alıştığı tüketim düzeyinden daha düşük bir tüketim düzeyine geçmek

istemeyecektir. İktisatta “Duesenberry Etkisi” olarak adlandırılan bu etkiyi vergilendirme açısından düşünürsek, kayıt dışı kalarak vergi ödemeyen kişi ödemediği vergi kadar tüketim veya servetini artırmaktadır. Kayıt içine girmesi sebebiyle ödeyeceği vergi kadar refahı azalacak olan kişi, kayıt içine mümkün olduğunca girmemeye gayret edecek ve faaliyetlerini kayıt dışında sürdürmeye çalışacaktır. Dolayısıyla bütün sorunların temelinde insanların doyumsuz arzuları ve kendi faydalarını maksimize etme isteği yatmaktadır. İşte günümüzde dünyanın hiçbir ülkesinde sıfırlanamayan, ülkemizde de büyük boyutlara ulaşmış olan vergi kayıp ve kaçakları günümüzün en önemli sorunlarından birini oluşturmaktadır (Tecim, 2008:9).

Kayıt dışı ekonominin en önemli nedenleri şu şekilde sıralanmaktadır (Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, 2006:6) :

- ❖ Mali ve ekonomik nedenler; enflasyon, gelir dağılımın dengesizliği ve yoksulluk, vergi yapısı ve vergi oranlarının yüksekliği, defter tutma hadleri,
- ❖ Hukuki nedenler; yasaların basit ve açık olmaması, sık değişikliğe uğraması cezaların caydırıcı olmaması, takip edilemeyen kamu alacakları, hukuki boşluklar, istisna ve muafiyetler ve vatandaşların yasalara güveninin azalması,
- ❖ İdari nedenler; vergi idaresinin organik yapısı, teknik yapı, personel yapısı ve denetim mekanizması
- ❖ Sosyal nedenler; vergi ahlakı, mükellef psikolojisi ve tarihsel nedenler,

2.3.3.2.1. Mali ve Ekonomik Nedenler

Mali nedenler arasında en önemlisi vergisel faktörlerdir. Marjinal vergi oranları, vergi ceza oranları, vergi denetimleri, vergi afları, vergi yükü dağılımındaki adalet gibi unsurların yanı sıra vergi benzeri yükümlülük olan sosyal güvenlik yükümlülüklerinin getirdiği yük de bu grupta ele alınması gereken faktörlerdendir. Vergi yükünden tamamen

kurtulmak veya bu yükü hafifletmek amacıyla faaliyetlerin bir kısmı veya tamamını devletin bilgisi dışında gerçekleştirmek, kayıt dışı ekonominin her zaman tek ve en önemli belirleyici değişkeni olmasa da kayıt dışı ekonomik faaliyetlerinin her durumda vergi kaybı doğurduğu ortadadır (Bulut, 2007:25).

Kayıt dışı ekonomiyi ortaya çıkaran en önemli nedenlerin başında vergilendirme ile ilgili sorunlar gelmektedir (Tecim, 2008:17). Aslında vergi kayıp ve kaçığında en önemli etken, insanların kazançları üzerinden vergi ödemek suretiyle maliyetlerini düşürme ve kazançlarını artırma çabasına girmeleridir. Vergi kaçırmak suretiyle ödenmeyen vergi mükellefin kendi tasarrufunda kalmakta, bu ise mükellef açısından düşük maliyet ve yüksek kazanç anlamına gelmektedir (Yıldırım, 2008:83). Vergi teorisi, verginin kamu harcaması olarak topluma tekrar hizmet olarak döneceğini ifade etse de mükellefler ödedikleri verginin somut olarak kendilerine yansımalarını isterler. Bu durumun oluşmadığına mükelleflerce kanaat getirilmesi durumunda ekonomik nedenlerle vergiye karşı direnç göstermeye çalışırlar. Enflasyonist ortamlarda mükellefler reel gelirleri artmasa da vergi ödemek zorunda kalmaktadırlar. Enflasyon nedeniyle ortaya çıkan fiktif kârların vergilendirilmesi, elde edilen gelirin enflasyon sonucu artarak yüksek oranlı vergi dilimlerine dahil olması ve yine enflasyon nedeniyle satın alma gücünde meydana gelen aşınmadan dolayı mükellefler elde ettikleri gelirlerinin bir kısmını vergi idaresinden gizleme yoluna gitmektedirler (Tazegül, 2007:11).

Ülkemizde artan oranlı vergileme sistemi kullanılmaktadır. Mükelleflerin belli bir gelirlerine kadar belli bir oran, bu oranı aştıktan sonra aşan kısım için farklı bir oran uygulanmaktadır. Marjinal vergileme oranı kayıt dışı ekonomiye sebep olan etkenlerden sayılmaktadır. Mükellefler bir üstteki dilime çıkmamak için gelirlerini kayıt altında tutmama eğilimine yönelmektedirler. Bu konudaki sorun sadece gelir vergisinde

yaşanmamaktadır. KDV gibi dolaylı vergilerin yüksekliği de insanları bu vergileri kayıt dışı tutmaya yöneltmektedir. (Karan, 2006:21-22). Türkiye’de kayıt dışı ekonominin ortaya çıkış nedenlerine vergisel bir pencereden baktığımızda aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır (Kayıt Dışı Ekonomiyle Mücadele Stratejisi Eylem Planı 2008– 2010,22).

*Vergi mevzuatındaki karmaşıklık, kanunların anlaşılabilirliğini ve uygulanabilirliğini zorlaştırması,

*Vergi oranlarının yüksekliği, vergi oranlarının sık değişmesi ve ek vergiler konulması,

*Türk Vergi Mevzuatında yer alan muafiyet ve istisnalar,

*Denetim sürecinin etkinliğini ve kalitesini önemli derecede etkileyen denetim ilke ve standartlarının geliştirilmesi gerekliliği,

*Denetimde koordinasyon eksikliği,

*Mevcut vergi ceza sisteminin caydırıcı olmaması,

*Vergi kanunlarını uygulamakta olan birimlerin bürokratik işlemlere boğulmuş olması,

*Ekonomik kriz dönemleri haricinde vergi afları

*Bilgilendirici ve yönlendirici muhasebe ve mali müşavirlik hizmetlerinin yetersizliği,

Milli gelirin ülkedeki bireyler firmalar arasında adil olarak dağıtılamaması kayıt dışı faaliyetlerin diğer bir sebebidir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde; orta sınıftaki bireylerin azlığı karşısında alt ve üst sınıflardaki bireylerin yoğunluğu, kayıt dışı ekonominin önemli nedenlerinden birisidir. Milli gelirden düşük pay alan bireyler, gelirlerini artırmak amacıyla kayıt dışına yönelmektedirler. Aynı şekilde, kayıt dışı faaliyetlerin sağlamış olduğu avantajlar dolayısıyla, çalışanlar da kayıt dışı sektöre kayarak

gelirlerini artırmaya çalışmaktadırlar. Özellikle son yıllardaki ekonomik ve sosyal yaşamdaki değişimlerin bireyleri daha fazla tüketime yöneltmesi, bireylerin denetim ve kontrol eksikliğinin bulunduğu alanlarda vergiden kaçarak tasarruflarını artırmaya çalışmalarına yol açmaktadır (Özçelik-Özcan, 2006:3).

Kayıt dışılığa sebep olan ekonomik unsurlardan bir diğeri de yüksek enflasyondur. Enflasyonun artmaya başlaması ile ödenecek vergi miktarında bir değişiklik olmaktadır. Çünkü vergi yasalarında yer alan bir takım dilim, oran ve tutarlar enflasyonun etkisi ile aşınmaktadır (Karaman, 1999:431). Enflasyon nedeniyle gelirlerinde aşınma meydana gelen düşük ve sabit gelirlili tüketiciler bu kayıplarını gidermek, enflasyon nedeni ile maliyetlerinde artışlar meydana gelen üreticiler de, maliyetlerini azaltmak amacıyla kayıt dışı ekonominin değişik unsurlarına özellikle, kayıt dışı istihdama yönelmektedirler. Bu nedenle enflasyon rakamlarının yüksek olduğu ülkelerde kayıt dışı ekonomik faaliyetlerin arttığı gözlemlenmektedir. Ülkemizde 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan ekonomik krizler kayıt dışı faaliyetlerin artmasına zemin hazırlamıştır. Ekonomik krizlerin yaşandığı dönemlerde, işsiz kitleler kayıtlı ekonomide bulamadıkları istihdam imkânlarını kayıt dışı ekonomi alanlarında aramaktadırlar. İşletmeler de krizin olumsuz etkilerini azaltmak için üretimlerini kayıt dışı alanlarda yaparak ve istihdamı kayıt dışı yollardan sağlayarak, buna bağlı olarak maliyetlerini azaltmaya çalışmaktadırlar. Kriz nedeniyle kayıtlı ekonomide istihdam edilmesi zor ya da mümkün olmayan niteliksiz işçiler, kayıt dışı ekonomide daha kolay iş bulabilmektedirler. Kayıt dışında daha düşük ücretlerle çalıştırılan bu işçiler işletmelerin üretim maliyetlerini azaltmaktadırlar (Kayıt Dışı Ekonomiyle Mücadele Stratejisi Eylem Planı, 2008– 2010:19).

2.3.3.2.2. Hukuki Nedenler

Kayıt Dışı ekonominin nedenlerinden biri olarak ülkelerin hukuki yapısından kaynaklanan sorunlar gösterilmektedir. Kanunlarda kayıt dışı ekonomik faaliyetlerde bulunmanın caydırıcılığı, yargılama sürecinin süresi, uzman eleman sayısı gibi unsurlar bu tür faaliyetlerin yaygınlaşmasında önemli bir unsurdur. Türkiye’de belli aralıklarla çıkan vergi afları her ne kadar uzlaşma sayesinde vergi gelirlerini artıran önemli bir yere sahip olsa da bazı mükellefler gelecekte af çıkacağı beklentisiyle vergilerini ödemekten kaçınabilmektedir. Ayrıca vergi cezalarının zamanaşımına uğramaları ihtimali de mükelleflerin vergi kaçırmalarını kolaylaştırmaktadır (Uslu, 2007:39-40).

Vergi mevzuatının basit ve mükellefler tarafından kolaylıkla anlaşılır olması, bir sistemin başarısındaki en önemli faktörlerdendir. Vergi mevzuatının herkes tarafından kolayca anlaşılıp yorumlanması, mükelleflerin karşılaşacakları işlemler konusunda tereddüt içinde kalmamalarını sağlayacaktır. Mükelleflerin, anlaşılması güç ve belirsiz vergi yasaları karşısında düşeceği zor durum ve buna ek olarak göstereceği tepkiler, vergiden kaçınma ya da vergi kaçırma biçiminde girişimlerde bulunmaları sonucunu doğurabilmektedir (Çelebi, 1997:79). Ülkede uygulanan vergi mevzuatı, ülkenin ekonomik, sosyal, mali ihtiyaçlarına cevap vermiyorsa; sade ve kolay anlaşılır bir yapıda değilse, sürekli değişme ihtiyacı gösteriyorsa ve istikrarlı bir yapı arz etmiyorsa vergi kaçağı artar. Türk vergi sistemi deyince, vergi mevzuatı, vergiler demeti ve vergi yargısı akla gelmektedir. Vergi mevzuatımız, çok sayıda ve çok değişen yasalar, bakanlar kurulu kararları ve genel tebliğlerle karmaşık bir yapı içerisindedir. Vergi kanunlarımız mükerrer, mülga, geçici maddeler, değişik maddeler, ek geçici maddelerle uzmanların bile izlemekte güçlük çektikleri bir görünüm içerisindedir. Aynı kanunda aynı numarayı taşıyan birden fazla madde bulunmaktadır. Bu durum vergi idaresinin işlerini güçleştirdiği gibi, sade

vatandaşlar yönünden de büyük güçlükler yaratmaktadır. İnsanlar, bu mevzuat karmaşası karşısında kayıt dışılığa yönelebilmektedirler (Katkat, 2007:72).

Kayıt dışı ekonomik faaliyetlere sebep oluşturan bir başka unsur ise yasal düzenlemelerin getirdiği vergi dışı mali yüklerdir. Sosyal güvenlik primleri, iş ve işçi sağlığı ile ilgili yasal düzenlemeler, çevrenin korunması için alınması gereken önlemler, işverenler için maliyet yükseltici nitelikte olup kayıt dışılığı teşvik etmektedir. Yasal düzenlemeler, rekabetçi piyasa koşulları altında çalışmak zorunda olan işletmelere ilave mali yükler getirmekte; maliyet unsurunu ön planda tutan işletmeler ise söz konusu yasal düzenlemelere tâbi olmamak için kayıt dışı çalışmayı tercih edebilmektedirler (Us, 2004:11).

2.3.3.2.3. İdari Nedenler

Kayıt dışı ekonomiyi yaratan en önemli etkenlerden bir diğeri de, etkin bir vergi idaresinin olmayışı ve vergi denetiminin yetersizliğidir. Gerçek ve tüzel kişilerin buldukları ekonomik faaliyetler sırasında, vergi kanunlarına uygun hareket edip etmedikleri, diğeri bir anlatımla yasalara uyulup uyulmadığının tespit edilmesi vergi denetimi olarak adlandırılabilir. Denetimin varlığı kişileri yasalara uygun harekete zorlar. Denetimin başarısı, denetimden beklenenin gerçekleşmesi, ancak etkin bir denetimle mümkündür. Vergi kayıp ve kaçığına neden olan ve dolayısıyla kayıt dışı kalan bir ekonomik faaliyetin, vergi idaresi tarafından izlenmesi ve denetlenmesi şarttır. Vergi idaresi tarafından izlendiğine ve vergi denetimine tabi tutulacağına inanmayan bir mükellef, ekonomik faaliyetlerinin birçoğunu kolaylıkla kayıt dışında yürütecektir (Karatay, 2009:39-40).

Yoğun ve yaygın vergi denetimlerinin mevcut olması durumunda vergi yükümlüleri vergi ile ilgili ödev ve yükümlülüklerini zamanında ve doğru olarak yapmaya

daha fazla özen gösterirler. Vergi denetimi yapan inceleme elemanlarının çok iyi eğitim almış olması, rüşvet ve benzeri yasadışı eylemlerden uzak olması da son derece önem taşımaktadır. Vergi denetim elemanlarının görevlerini ihmal ya da suiistimal etmeleri, rüşvet almaları gibi suç teşkil eden eylem ve davranışları, mutlaka ilgili yasalarda yer almalı ve bu konularda ağır cezalar öngörülmalıdır (Kanlı, 2007:24).

Etkili denetimin olmaması, öncelikle, mükelleflerin vergi kaçırma niyetlerini uygulamaya koymalarında cesaretlendirici unsur olmaktadır. İkincisi; göstermelik denetim, vergi kaçağı ile mücadelenin başarısızlığının önemli nedenlerinden biridir. Etkili denetim ise, şu koşulların birlikte var olması halinde olanaklıdır: Denetim elemanı sayısı yeterli olmalıdır. Denetimden beklenen sonucun elde edilmesi, yalnızca denetim elemanı sayısına bağlı değildir. Ayrıca; denetimi gerçekleştiren bu elemanların, iyi yetişmiş, mevzuata hâkim, vergiyi doğuran olayı tüm yönleriyle kavrama yeteneğine ve olanağına sahip olmaları ve vergi yargısının içtihatlarını izleyebilmeleri de gereklidir. Denetim, ancak bu nitelikteki elemanlarla yapıldığında kendisinden beklenen etkinliği sağlayabilir. Vergi idaresinin vergi toplamadaki çabası ve kararlılığı da vergi dışı piyasa ekonomisinin daraltılması yönünde etkili olur. Vergi toplama çabası az ise, vergi dışı piyasa ekonomisinin genişleme eğiliminde olabileceği söylenebilir (Sugözü, 2008:43).

Yasaların çiğnenmesine karşı çaresizlik ya da hoşgörü içinde olan bir idari işleyişin vergi sistemini uygulayabilmesi ya da geliştirebilmesi beklenmemelidir. Kurallar uyulması için vardır. Kurallara uymayanlara karşı yaptırımlar olmalıdır ve bu yaptırımlar uygulanmalıdır. Yaptırımların olmaması kuralları yok eder ve konulan kurallar çiğnenmek için var olurlar. Bu süreç aynı zamanda bir eğitim sürecidir. Başka bir deyişle, hukuk devletinde ve demokratik ortamda yaşayan insanlar, kurallarla birlikte yaşamayı öğrenmek durumundadırlar. Eğer idare kuralların uygulanması için gereken davranışı gösteremez ise

toplumların kuralsız yaşama alışkanlığı kazanması kaçınılmazdır. Bu tablonun vergisel alanda ortaya çıkmaması için; vergi idaresinin yetkili, iyi donatılmış, istikrarlı ve mümkün oldukça özerk bir yapıya kavuşturulması zorunludur (Bulut, 2007:35).

2.3.3.2.4. Sosyal Nedenler

Sosyolojik faktörler kayıt dışılığın gelişmesini ve boyutlarını etkileyen unsurlar arasında yer almaktadır. Sosyal yapıdan kaynaklanan unsurlar arasında yer alan nüfus artışı, nüfus yapısı, iç ve dış göçler, gecekondulaşma, düzensiz kentleşme ve işsizlik kayıt dışılığın en büyük faktörlerindendir (Karatay, 2009:49).

Vergi ödemeyi satın alma güçlerini azaltacağını düşünen mükellefler, vergi ödemeye karşı isteksiz davranırlar. Bu durumu en aza indirebilmek için, verginin aslında kamu hizmetinin bir karşılığı olduğunun, vergiler ödenmediği takdirde, kamu harcamalarının enflasyonist etkiler doğuran borçlanma ile karşılanacağını ve bedelin er geç yine kendilerince ödeneceğinin mükelleflere iyi anlatılması büyük önem taşımaktadır (Kanlı, 2007:27).

Köyden kente göç ve nüfus artışına bağlı hızlı kentleşme sonucu ortaya çıkan gecekondu olgusu, kayıt dışı ekonominin gelişimi açısından özel bir öneme sahiptir. Gecekondu önceleri kent yoksullarına yaşam olanağı sağlaması ve hazine arazilerine yapıldığından bireysel çıkarlara ters düşmemesi nedeniyle yasal olmasa da toplumsal olarak meşru sayılmıştır. Bu durum kayıt dışılığı meşru gören değer yargılarının yerleşmesi açısından önemlidir. Sonuç olarak hızlı nüfus artışına ve bazı bölgelerin nispi geri kalmışlığına paralel biçimde boyutları genişleyen çarpık kentleşme olgusu, hukuk sisteminin işletilememesine, vatandaşın takip edilememesine ve toplum hayatının istendiği ölçüde düzenlenememesine neden olmaktadır. Hızlı kentleşme ile ortaya çıkan bir takım ihtiyaçların karşılanması konusunda yasal kurumlar yetersiz kalmakta, bu kurumların

yerini yasadışı kişiler olarak faaliyetlerini kurumlaştırmaya başlamakta ve en kötüsü bu faaliyetlere karşı hoşgörülü davranma geleneği oluşmaktadır. Gerek yasal, gerekse yasadışı faaliyetlere yönelerek, geçimini sağlamaya ya da daha fazla haksız kazanç elde etmeye çalışan kişileri izleyebilmek, devletin hiçbir kurumu için kolay olmamaktadır. Böylesi bir ortamda vergi idaresinin hem elde edilen geliri, hem de gelir elde edenleri izleyebilmesi olanaksızdır (Katkat, 2007:84).

Bütün bu faktörlerin yanında; ağır yaşam koşulları, cezaların yetersizliği, toplumun kültür yapısı, moral ve ahlaki değerler ile eğitim düzeyi vb. sosyal faktörler kayıt dışılığın gelişmesini ve boyutlarını etkileyen unsurlardır. Kayıt dışı ekonominin en fazla büyüdüğü ülkeler, enflasyonun sürekli olduğu, haksız spekülasyon kazançlarının arttığı, gelirin adaletsiz dağıtıldığı, ekonominin denetim dışı kaldığı ülkelerdir. Yaşam koşullarının ağırlaşması; bireyi kayıt dışı yollardan durumunu iyileştirmeye itmektir. Örneğin, “kaçak çalışmaya” yönelmektedir. Bu faaliyet; emeklilik sigortası olmaksızın çalışma, ikinci iş, evde mal veya hizmet üretme gibi şekiller alabilmektedir. Moral ve ahlaki değerlerin ve eğitimin kayıt dışılıkla ilgisi, bireyleri kayıt dışı faaliyette bulunmaya, özellikle yasadışı kayıt dışılığa itmektir. Yapılan düzenlemelerle bireylere yüklenen mali ve ekonomik külfetlerin, yasak ve sınırlamaların akılcı, adil ve etkin olduğunu veri kabul edersek, moral ve ahlaki değerler ile eğitim düzeyinin yüksek olduğu toplumlarda devlete olan itaat ve devlet faaliyetlerini takdir etme, destekleme ve katılma eğilimi daha yüksek olmaktadır (Dinçer, 2007:13).

2.3.3.2.5. Psikolojik Nedenler

Kayıt dışı ekonominin nedenleri arasında psikolojik faktörler de vardır. Aslında psikolojik faktörler arasında en önemlisi kişilerin kayıt dışı faaliyet yapmaktan aldıkları duygusal hazdır. Kazancını eksik beyan etme, sahte ve muhteviyatı itibari ile yanıltıcı

belge düzenleme, vergi idaresi ve çalışanlarını yanıltma ve en önemlisi vergi kaçırabilmekten duygusal olarak zevk almaktadırlar.

Kişiler ekonomik sebepler bir tarafa bırakılırsa hobi amacı ile kayıt dışı faaliyete katılırlar. Sadece boş vakitlerini değerlendirmek isteyen birçok birey bulunmaktadır. Bu bireylerin amacı ekonomik olarak fayda elde etmek değil kişisel zevklerini tatmin etmektir. Örneğin; ev içi yapılan üretim faaliyetleri, yemek yapmak, küçük süs eşyaları yapmak, bahçivancılık gibi faaliyetler gelir amaçlı olmayıp, bu ürünlerin satışı yapılırsa gelir elde edebileceği faaliyetlerdir. Bu tür faaliyetlerden gelir elde edilirse, kayıt dışı faaliyet olarak algılamak mümkündür.

Psikolojik nedenler arasında bireylerin toplum içinde etkin olma istekleri ve yaşadıkları kimlik arayışları gösterilebilir. Bu düşüncelere sahip bireyler yasadışı faaliyetlere girerek kayıt dışı gelir elde edebilmektedirler. Bireylerin özgür bir şekilde çalışma isteği de kayıt dışı ekonominin psikolojik nedenlerine dâhil edilebilir (Özçelik, 2005:44).

2.4. 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 kurulmak istenen mortgage sistemiyle ilgili olumlu beklentiler sayesinde, projelerde ciddi bir artış gözlemlenmekte ve bu projelere her gün yenileri eklenmektedir. Türkiye’de faizlerin düşmeye devam etmesi ve döviz kurlarının mevcut durumu dikkate alındığında, özellikle gayrimenkul, alternatif yatırım aracı olarak algılanmaktadır. Bu talebin fiyatlarda yarattığı artış yeni yatırım taleplerini de beraberinde getirmektedir. 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).

Gayrimenkul sektörü ve buna bağlı olarak inşaat sektörü, Cumhuriyet'in ilk yıllarında öncelikle demiryolu hatları ve büyük su projeleriyle başlamıştır. Bu hamle, 2. Dünya Savaşı'nın sona erip, dünyada liberalleşme rüzgârlarının esmeye başladığı 1950'lere kadar devam etmiştir. İnşaat sektörü'nün 50'ler ve 60'lardaki gelişiminin ardındaki temel etken, kamu altyapı yatırımlarıdır. İnşaat ve taahhüt sektörü'nün gelişimi bu dönemde hız kazanırken, Türkiye'nin 1952'de NATO'ya girişi, altyapı yatırımlarını artırıp, firmalara hem yabancılarla çalışıp tecrübe kazanma, hem de düşük maliyetlerle makine parkına sahip olma şansı vermiştir.

Söz konusu dönemde sanayi yatırımları daha çok özel sektöre terk edilmiş, toplam yatırımların yaklaşık yarısını teşkil eden kamu yatırımları ise ağırlıklı olarak altyapı yatırımlarından oluşmuştur. Kamu ihalelerini kazanan Türk firmaları, bu alanda edindikleri tecrübeyle daha sonraki yıllarda yurtiçinde ve yurtdışında önemli projelere imza atmaya başlamışlardır. Başta barajlar, hidroelektrik santralleri, karayolları ve NATO ihaleleri olmak üzere bu hamle müteahhitlik sektörü için de büyük bir deneyim ve atılım anlamına gelmiştir. Türkiye'de 1980'li yıllardan itibaren ciddi gelişim göstermiş olan inşaat sektörü'nün büyüme eğilimi, 1988 yılından sonra yavaşlamıştır. Ayrıca 1988 yılında liberalizasyon süreci ve artan faizlerle yükseliş gösteren yatırım maliyetleri sonucu, inşaat talebi düşmüştür. 1993-2003 döneminde Türkiye Ekonomisi %26,13 oranında büyürken, inşaat, kamu inşaat sektörü'ndeki yatırımların azalması sonucu ana sektörler arasında küçülen tek sektör olarak %22,4 oranında daralma göstermiştir. Konut Sektörü, 2004 yılından itibaren ise canlanmaya başlamış, 2005'in ilk yarısında inşaat ruhsatlarındaki artış oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %40 olmuştur. Türk müteahhitleri 1970'li

yılların başlarından bugüne kadar geçen sürede 70 ülkede sayıları 5000 civarında proje gerçekleştirmiştir. Bunların toplam bedeli 130 milyar USD civarındadır (<http://www.istekobi.com.tr/sectorler/insaat-s11/sectore-bakis/insaat-b11.aspx>).

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 yapılmakta 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 kişinin kayıt dışı olarak çalışmakta ve gayrimenkul sektöründe yap-satçı ve müteahhit olarak bilinen kişilerin sayıları giderek artmaktadır.

Gayrimenkul ve inşaat sektörü ile ilgili kayıt dışı tahminleri farklı zaman ve kaynaklarda belirtilmiştir. Bu çalışmalardan bir örneği tablo 2’de gösterilmiştir.

Tablo:2 Sektörlere Göre Vergi Kaçağı

SEKTÖRLERE GÖRE VERGİ KAÇAĞI	
SEKTÖRÜN ADI	VERGİ KAÇAĞI ORANI
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. Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu Başkanlığı, 2006-2009 yılları arasında inşaat ve sağlık kuruluşları nezdinde geniş çaplı bir sektör denetiminde bulunmuş, özellikle İstanbul'da büyük konut projelerini gerçekleştiren büyük inşaat şirketleri ile belli sayının üzerinde konut satan firmalar incelemeye almıştır. 2006 yılında 84, 2007 yılında 203, 2008 yılında 141, 2009 yılında ise 81 inşaat şirketinin faaliyetleri, sattıkları konut sayıları, bunlar için bankalardan kullanılan krediler ve şirketlerle ilişkisi olan 3'üncü kişiler üzerindeki banka para hareketleri tek tek araştırılmış, 4 yıllık süreçte toplam 509 inşaat şirketinin denetime tabi tutulduğu çalışma sonunda 1.834 rapor düzenlenmiştir. İnşaat sektöründe incelemeye alınan firmaların devlete söz konusu dönemde 5 milyar 924 milyon 998 bin 212 lira gelir beyan ettiği belirlenmiş, buna karşılık 3 milyar 404 milyon 927 bin 209 liralık gelirin devletten kaçırıldığı anlaşılmıştır. 2006 yılında 353,5 milyon lira olan gelir kaçağı, 2007 yılında 951,9 milyon lira, 2008 yılında 935,5 milyon lira,2009 yılında ise 1 milyar 163,9 milyon lira olarak tespit edilip, inşaat sektöründeki incelemeler sırasında, gelirini gizleyerek devletten vergi kaçırdığı ortaya çıkan firmalara 630 milyon 250,9 bin lira ek vergi çıkarmıştır. (<http://www.sermimar.net/insaat-sektorunde-vergi-kacagi-artti.html>)

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 olduğunun 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 algının değişmesi gerektiğini kaydetmiştir(<http://www.yapiveri.com/Haberler/kayitdisi-olarak-anilmaktan-rahatsizlar4484.html?Gun=30&Ay=11&Yil=2010>).

2.5. Gayrimenkul Satışlarına İlişkin Mevzuatın Yol Açtığı Kayıt Dışılık

2.5.1. 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).

2.5.2. Emlak Vergisi Değeri

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).

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.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı VUK hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33'üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı VUK' un mükerrer 49'uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı VUK hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 95'inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir (Örmeci, 2009:665-666).

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, istimplâklerde 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. Bu belirlemeyle ilgili bir örnek verelim

Tablo 3: 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	17.000,0 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	80.000,00 TL	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

Kaynak: Bankalardan derlenen bilgiler

Tabloda 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 kaçağı sadece tapu harcı ile sınırlı kalmamakta, devlet hem gelir vergisi hem de KDV kaybına uğramaktadır.

2.5.3. Sektördeki Kayıt Dışı Müteahhit, Yap-Satıcı ve Emlakçı Sorunu

Gayrimenkul alım satımlarında vergi kayıp ve kaçığının 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 kaçağı 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 lokomotifi 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_e_state/emlakyasam/haber_detay.php?cid=4390).

2.5.4. 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 gizlemektedir. İnşaat ve yap-sat sektöründe ise maliyetleri artırmak yada satışlarda fatura düzenlenirken satış bedelinin altında belge düzenlemek kullanılan yaygın yöntemdir.

2.5.5. 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 kayıtlı 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-dükân-garaj) pay vermeyi taahhüt etmektedir. Aslında bu tür inşaat taahhüt (müteahhitlik) işlerine kısaca “Kat Karşılığı Arsa” uygulaması denilmektedir. 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.

Kat karşılığı arsa teslimlerinde iki tür uygulamayla karşılaşılmaktadır. Birinci uygulamada, arsa sahibi müteahhide vereceği arsa payının mülkiyetini tapu tescili yolu ile devretmekte, iş bitiminde kendisine düşen daire veya işyeri şeklindeki paya ait arsayı da kendi mülkiyetinde alıkoymaktadır. İkinci uygulamada ise, arsa sahibi müteahhide herhangi bir arsa payı devri yapmamakta, fakat arsadan müteahhidin payına düşen kısma ait işlemlerin rahatça yapılabilmesi için müteahhide “vekâletname” vermektedir. Bu durumda müteahhit, yapılacak daire sayısına göre üye bulmakta her üye bu inşaata girerken hangi dairenin kendisinin olacağını bilmekte ve tercih ettiği dairesine göre ödemesi gereken peşinat ve aylık miktarlar belirlenmektedir. Bu tür inşaat faaliyetlerini kooperatiflerden ayıran temel nokta da, hangi dairenin kimin olacağını daha inşaata başlanmadan bilinmesi ve ortakların aylık ödeme yapacakları tutarın inşaat ile ilgili giderlere göre değişkenlik arz etmesidir.

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 gütmekten 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 gütmekten 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.

Söz konusu faaliyetlerini organizatörlük olarak adlandıran şahıslar, kendilerini müteahhit olarak görmedikleri için yapılan inşaat işi de başından sonuna kadar vergisel anlamda kayıt dışı olarak yapılmaktadır. Zira Özel Yapı Ortaklığı adı verilen yapılaşma şekline ilişkin inşaatı yapan müteahhit/organizatörün ne bir mükellefiyeti olmakta ne de kuruluşu ile ilgili resmi işlemleri bulunmaktadır. Çünkü inşaat faaliyeti süresince gerçekleştirilen tüm işlemler arsa sahibi üzerinden yürütülmekte, yapı ruhsatları üzerinde müteahhit olarak arsa sahipleri gözükmektedir. Ancak söz konusu şahıslar, organizatör adı altında inşaatın tüm işlemlerini tıpkı bir müteahhit gibi kendileri yapmaktadırlar. Bu yolla resmiyette inşaatın yapım işlerini yürüten bir müteahhit olmamasına rağmen gizli müteahhitlik faaliyeti yürütülmektedir. Çünkü arsa sahibinin vergi dairesi kayıtlarında müteahhitlik ile ilgili herhangi bir mükellefiyeti bulunmadığından, yani ortada faal bir müteahhit yer almadığından, işlemler kayıt dışı olarak sürdürülmektedir.

İnşaat projelerinin hazırlanması, yapılacak inşaat için her türlü malzemenin temini, taşeronlar vasıtasıyla yapılacak işlerin organizasyonu gibi işler kayıt dışı olarak yapıldığından bu şahıslar tarafından inşaat için yapılmış harcamalarda, malzeme alımlarının yapıldığı yerlerden fatura alınmamakta ve bu durum inşaat gibi girdisi çok fazla olan bu sektörde yapılan faaliyetleri bu yönüyle de kayıt dışı bırakmaktadır. Diğer taraftan vergi maliyetine katlanılmadan yapılan inşaatlar doğal olarak kayıtlı olarak çalışan müteahhitlerin yapmış oldukları inşaatlara göre çok daha ucuza mal edildiğinden sektörde haksız rekabet yaratmaktadır. Bunun sonucu olarak oldukça büyük çapta iş yapan müteahhitlerin de bu yola başvurarak özel yapı ortaklığı adı verilen sistemin ortaya çıkardığı rekabet eşitsizliğini gidermeye çalıştığı tespit edilmiştir.

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.

2.5.6. 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 (Kooperatifler Kanunu, Madde 1)

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.

2.5.7. Yapı Kooperatiflerine Tanınan KDV İstisnaları

2.5.7.1. 01.01.1998 Tarihine Kadar Tanınan KDV İstisnası

25.10.1984 tarih ve 3065 sayılı KDV Kanunu, 02.11.1984 gün ve 18563 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.01.1985 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun'da (yürürlüğe girdiğinde) konut ve konut yapı kooperatifleri ile ilgili herhangi bir istisna hükmü yer almamaktaydı. Ancak 3065 sayılı KDV Kanunu, daha yürürlüğe girmeden, 06.12.1984 tarih ve 3099 sayılı kanunun 1. maddesiyle KDV Kanununun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen (1) bendi ile "Net alanı 150 m².ye kadar konutların teslimi ile konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" teslimleri KDV'den istisna tutulmuştur (http://www.alomaliye.com/kooperaiflerde_vergi_istisnalari.htm)

2.5.7.2. 01.01.1998 Tarihinden Sonra Tanınan KDV İstisnası

29.07.1998 tarih ve 23417 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 4369 Sayılı Kanun' un 62. maddesiyle (01.01.1998 tarihinden geçerli olmak üzere) KDV Kanunu'na eklenen geçici 15. madde aşağıdaki gibidir:

Bu kanunun yayımlandığı tarihten önce bina inşaat ruhsatı alınmış olan inşaatlara ilişkin olarak;

*Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,

*Sadece 150 m²'yi aşmayan konutlara münhasır olmak üzere kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den müstesnadır.

Diğer taraftan 4369 Sayılı Kanun' un 60. maddesi ile (01.08.1998 tarihinden geçerli olmak üzere) Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen (k) bendinde "Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" sürekli olarak KDV'den istisna edilmiştir. Görüldüğü gibi, 4369 Sayılı Kanun ile konut yapı kooperatiflerine tanınan KDV istisnası ile ilgili olarak köklü değişiklikler yapılmıştır. Eski ve yeni düzenleme arasındaki farklar ana hatları ile aşağıdaki gibidir (Karaaslan, 2001:22-29).

-Konut teslimleri ile konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerindeki KDV istisnası, eski düzenlemede, KDV Kanunu'nun geçici 8. maddesinde (birlikte) düzenlendiği halde, 4369 sayılı kanun ile yapılan yeni düzenlemede, konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri (geçici olarak) KDV kanunu Geçici 15. maddede, konut teslimleri ise KDV kanunu Md. 17/4-k'de (sürekli olarak) KDV'den istisna tutulmuştur.

-Eski düzenlemede (KDV kanunu geçici md.8) "net alanı 150 m² ye kadar konutların teslimi" KDV' den istisna edilmiş iken, yeni düzenlemede (KDV kanunu md.17/4-k), konut büyüklüğü şartı kaldırılmış yani, konut yapı kooperatiflerinin üyelerine büyüklüğü ne olursa olsun konut teslimleri KDV'den müstesna tutulmuştur.

- Eski uygulamada "net alanı 150 m²'ye kadar konutların teslimini" kim yaparsa yapsın (kooperatif, müteahhit, yap-satçı vs. dahil) bu konutların teslimi KDV'den

istisna tutulmuş iken, yeni düzenlemede, sadece konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri KDV'den istisna tutulmuştur.

-4369 Sayılı Kanun'un yayımlanma tarihinden önce, yani 29.07.1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olan inşaatlara ilişkin olarak (sadece bu inşaatlara ilişkin olarak) konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri, geçici olarak KDV'den istisna edilmiştir. Buna göre, konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinin KDV'den istisna olabilmesi için, bu inşaatların inşaat ruhsatlarının 29.07.1998 tarihinden önce alınmış olması şarttır. Diğer bir anlatımla, bina inşaat ruhsatları bu tarihten sonra alınan konut inşaatları ile ilgili olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV istisnası yoktur.

29.7.1998 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınmış olması halinde tabiatıyla istisna söz konusu olmadığından yapı kooperatifleri 97/10465 sayılı B.K.K. uyarınca %1 oranında KDV vermek zorundadırlar. Ancak %1 oranında KDV'ye tabi olmak bir ayrıcalık, daha doğrusu yapı kooperatiflerine tanınan bir kolaylık olduğu için belirli bir sınırlamaya tabidir. Bu sınırlandırmalar;

- Yapılan işin inşaat işi olması,
- Yapılan işin bir taahhüdü gerektirmesi,
- Kooperatifin yapı kooperatifi olması koşullarıdır.

Bir başka deyişle inşaat işi dışında bir iş, herhangi bir taahhüdü gerektirmeyen bir iş yapı kooperatifince gerçekleştirilse bile %1 oranında uygulanan KDV avantajından yararlanmayacaklardır (<http://www.vergidergisi.net/2010/05/13/muteahhit-kooperatifler-indirimli-KDV-orani-ve-KDV-istisnasindan-yararlanamayacak/>).

2.5.7.3. 03.07.2009 Tarihinden Sonra Tanınan KDV İstisnası

Konut yapı kooperatifleri tarafından üyelerine yapılan konut teslimlerinde var olan istisnanın 03.07.2009 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılması ile birlikte söz konusu kooperatiflerin KDV uygulamasında önemli değişiklikler meydana gelmiştir (Değer, 2010:15-20)

113 Seri No.lu KDV Genel Tebliği'ne göre, 5904 sayılı Kanun'un 13. maddesinin (b) bendi ile KDV Kanunu'nun 17/4-k maddesinde yer alan "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi madde metninden çıkarılmış; 5904 sayılı Kanun'un 16. maddesiyle KDV Kanunu'na eklenen geçici 28. maddede de, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV'den müstesnadır" hükmüne yer verilmiştir. 5904 sayılı kanunla beraber konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptığı konut teslimlerinde KDV istisnası kaldırılmış, 03.07.2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere KDV kanunu'na ekli 28. Madde ile "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV'den müstesnadır" hükmü eklenmiş, dolayısıyla bu tarihten önce bina ruhsatı almış olan kooperatiflere ise bu istisna devam etmektedir (Aras, 2009:125).

Yine önceki uygulama ile yürürlükte bulunan uygulamaya göre yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatiflerine verilecek inşaat taahhüt işleri, bu bölümde başkaca bir gerçek ya da tüzel kişinin adına yer verilmemiş olmak ve yukarıda sayılan diğer şartları taşımak kaydıyla istisna veya indirimli oran uygulamasından yararlanmaya devam edecektir (Değer, 2010:15-20).

Toparlamak gerekirse, konut yapı kooperatifleri gerekli şartları taşımak koşuluyla Kurumlar Vergisinden muaf tutulmuş, kendisine yapılan inşaat taahhüt işleri ise

indirimli (%1) orana tabidir. Bu vergi avantajları nedeniyle gayrimenkul ve inşaat sektöründe faaliyet gösterenler kooperatif adı altında müteahhitlik yapma yolunu seçmektedirler. Öncelikle bu yola başvuracak kişi kooperatif kuracak sayı kadar eş, dost, akraba bir araya gelip bir kooperatif kuruyor. Kooperatif adına bir arsa satın alarak (bu arsa yine müteahhit kontrolünde değerinin kat kat üstünde alınarak yüksek maliyetle kayıt ediliyor) inşaat başlıyor. İnşaat ruhsatı da kooperatif (adına) alınıyor. Yapılacak olan konut sayısı, nitelikleri ve fiyatları belirleniyor ve konutlar teker teker satılıyor. Konut alanlar ise kooperatif üyesi yapılıyor.

Bu uygulamaya bir örnek vermek gerekirse, 100.000,00-TL değer biçilen bir daire için bir ödeme planı çıkartılıyor. 20.000,00-TL peşin alınıyor. 1,000.00-TL aidatla 60 ay vade yapılıyor ve konut tesliminde de 20.000,00.-TL alınarak 3. yılın sonunda daireler üyelere teslim edilmiş oluyor. Kooperatif üyesi adı altında konut satın alanlar ise garantili bir şekilde vade ile zorlanmadan konut satın almış oluyor. Müteahhit ise yapılan inşaat taahhüt işleri nedeniyle % 17 KDV, Kurumlar Vergisinden muaf olmasından dolayı %20 kurumlar vergisi avantajı ile birlikte ortalama % 30 civarında bir vergi avantajı elde ettiği için müşterilerine % 30 daha ucuza konut satmış oluyor. Bu durum hem kooperatif üyesi adı altında konut alan müşteri tarafından hem de diğer kişilerce bilinmesine rağmen karşılıklı menfaat gereği vergi idaresinden saklanıyor. Ayrıca bu işlem hangi ilde yapılıyorsa gazete, radyo ve televizyon ilanları ile pazarlanıyor. Yani herkesin gözünün önünde yapılıyor.

Müteahhit Kooperatifine bir örnek geçmişte basına yansımıştı. Müteahhit kooperatifi ve Konya faciası başlıklı yazısıyla Şükrü Kızılot müteahhit kooperatifini şu şekilde anlatmıştır.

“Konya'da çöken apartmanında ölen insanlar, hepimizi çok üzdü. Basında bu konuda çok sayıda yazı çıktı ama olayın ‘kooperatif boyutu’ ve ‘vergi avantajı’ ile ilgili maskeleye kimsenin dikkatini çekmedi. Olay şu; müteahhit kendisi ve yakınlarıyla birlikte bir kooperatif kuruyor. Ardından kooperatif çatısı altında, çok sayıda vergi avantajından yararlanarak inşaat yapıyor. Halk arasında bu tür kooperatiflere ‘müteahhit kooperatifi’ deniliyor. Vergi yasalarının kooperatiflere sağladığı vergi avantajlarından yararlanmak için, müteahhit işi tümüyle organize etmekte ve bu yolla vergi kaçırmaktadır. Bu uygulama ile müteahhit konumundaki kooperatif, Gelir ve Kurumlar Vergisi'ni hiç ödemiyor. Taşeronlara yaptırdığı inşaatlarda ise yüzde 1 gibi sembolik oranda KDV ödüyor. Çöken Zümrüt Apartmanı da aynı yolla yapılmıştır. Örneğin gerçek müteahhit Ali Vedat Kaya kuruluşta kooperatifin yönetim kurulu üyesi. Aynı müteahhit, işi bitirdikten sonra da tasfiye kurulunda doğal olarak görev almıştır. İnşaat da, vergi kaçırmanın bir kılıfı olarak, emanet usulüyle yapılmıştır” (<http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=203122&yazarid=82> 30.12.2010).

Kooperatifin Adı: S.S. Sermet Yapı Kooperatifi

Kooperatifin Kuruluş Tarihi: 24.12.1991

Kuruluştaki Yönetim Kurulu Üyeleri: 1) Ali Vedat Kaya 2) İlhan Canlıer 3) Muammer Eker

Müteahhidi: Sermet Yapı Kooperatifi ve Hissedarları

Fenni Mesul: A. Vedat Kaya (Tutuklu)

Yapı Ruhsat Tarihi: 04.08.1994 (Ruhsat 1998 öncesi olduğu için KDV'den müstesna)

İskan Tarihi: 17.07.2000

Müteahhit Firma: Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu

İnşaatın Yapım Şekli: Kooperatifin 22.08.1992 tarihinde yapılan olağan genel kurulu

toplantısı gündeminin 7. maddesinde inşaatın “emanet usulüyle” yapılmasının genel kurulun oyuna sunulduğu ve oybirliği ile kabul edildiği belirtilmiştir.

Aynı gündemin 8. maddesinde; Ali Vedat Kaya ile İsmail Hakkı Canlıer ile inşaat yapımı için sözleşme yapılmasının oybirliği ile kabul edildiği ve yönetim kuruluna sözleşmeyi imzalaması için yetki verildiği belirtilmiştir. Kooperatif inşaatı bitince de, kooperatifin tasfiyesi gündeme gelmiş.13.09.1999 tarihli olağan genel kurulda kooperatifin tasfiye kurulu üyeliğine seçilenler:

1) Ali Vedat Kaya 2) İsmail Hakkı Canlıer 3) İbrahim Poçanoğlu 4) Muzaffer Pişirici 5) Yüksel Erdoğan

Görüldüğü gibi, olay tam bir müteahhit kooperatifi organizasyonu ile yürütülmüştür

2.5.8. 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 m²'nin altındaki konutlar için %1 iken, net kullanım alanı 150 m²'nin üzerinde olan konutlar için ise %18 olarak gerçekleşmektedir. Satış fiyatı 100.000,00-TL olan ve net kullanım alanı 150 m² olan bir daire için %1 yani 1.000,00-TL KDV öderken, net kullanım alanı 151 m² 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 kaldırılacak 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).

2.5.9. 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.

3.BÖLÜM: GAYRİMENKUL ALIMSATIMINDA KARŞILAŞILAN VERGİ KAYIP KAÇAĞININ ÖNLENMESİNDE BİLGİ TEKNOLOJİLERİNİN ROLÜ

3.1. Bilgi Teknolojileri

Değişimin ivme kazandığı bilgi çağında bilgi; bireyler, örgütler ve toplumlar açısından stratejik bir değer olarak ele alınmakta ve bu bağlamda bilgi teknolojilerine verilen önem artmaktadır. Günümüzde bireyler, hangi konumda olursa olsunlar kendi ilgi alanlarına giren konularda bilgi sahibi olmak zorundadırlar. Bireyin bilgiye olan gereksinimi insanlık tarihi kadar eskidir. Bireyler günümüzde gereksinim duydukları bilgileri, kendi deneyimleriyle ya da güvendiği kaynaktan öğrenerek sağlamaktadırlar. Değişimin her alanda yaygın biçimde yaşandığı bilgi çağını tarihsel dönemlerden ayıran temel fark, bilgiye erişimin günümüzde bilgi teknolojileri aracılığıyla daha çabuk, daha etkin ve daha kapsamlı bir şekilde gerçekleşmesidir (Daştan, 2006:1). Bilgi teknolojilerinin 21. Yüzyılın bilgi toplumunu yaratmada anahtar rolü olduğu yadsınamaz bir gerçektir. Konunun önemini fark eden birçok devlet ve şirket son yıllarda bilgi teknolojilerine büyük yatırım yaparak lider roller üstlenmeye çalışmışlardır. Hızla ilerleyen bilgi teknolojilerinin herhangi bir alanında elde edilen üstünlük, uluslararası arenada stratejik olarak önemli avantajlar sağlamaktadır. Bilgi ve bilgi teknolojisinin yaşadığımız çağa adını vermesindeki temel etken, bilginin zenginlik kaynağı olmasıdır. Bilgi ve bilgi teknolojilerine yapılan yatırımlar, uzun dönemde ülkelerin büyümesine olumlu etkiler sağlamaktadır. (Gökalp,2005:35).

Ülkemizde son yıllarda bilgi teknolojileri ve kullanımı alanında büyük gelişmeler yaşanmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşlarından özel şirket ve işletmelere, ilköğretim okullarından üniversitelere, sivil toplum kuruluşlarından meslek oda ve

birliklerine hemen her sektör ve kuruluşta bilgi teknolojilerinin kullanımı vazgeçilmez bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle Türkiye’de e-devlet’e geçişin başladığı ve her alanda uygulanma aşamasına hazırlanıldığı şu günlerde bilgi teknolojileri hayatımızın vazgeçilmez unsuru olacaktır. Çok yakın bir gelecekte kamu kurumları internet üzerinden hizmet vermeye başlayacak, her türlü bilgi ve belge internet üzerinden alınabilecektir.

3.1.1. Bilginin Tanımı

Bilgi kavramı, Latince “informatio” kökünden gelmiş olup, şekil verme, biçimlendirme ve bilgi ve/veya haber verme eylemi olarak tanımlanır. Ancak en yaygın kullanımı bilgi veya haber verme anlamına gelendir (Ülgen, 1990:4). Bilgi, varmak istenen noktaya giderken yardımcı olan bir yol gösterici ve amacımıza ulaşmakta ne kadar başarılı olduğunu bildiren bir geri bildirimdir. Başka bir ifade ile bilgi; örgütlenme, planlama, yönetme ve denetleme fonksiyonlarının gerçekleştirilmesi, kaynakların daha verimli kullanılması ve genel işletme amaçlarına ulaşılabilmesi için gereken sürekli bir ihtiyaçtır (Gökalp, 2005:35).

Türkçede bilgi, malumat ve veri olmak üzere üç kavram bulunmaktadır. Bunlardan ilk ikisi aynı anlama gelmekte ve bilgi ya da malumat, gerçek ve ilkelerin bütününe verilen ad olarak tanımlanmaktadır. İngilizcede ise bilginin karşılığı ‘data’, ‘information’ ve ‘knowledge’ olarak adlandırılmaktadır. ‘Data’ terimi veri olarak çevrilebilirken ‘information’ terimine karşılık olarak bilgi denilmektedir. Veri, işlenmemiş bilgi olarak adlandırılmaktadır (Sevinç, 2006:4).

Bilgi ile arasındaki farkın ortaya konulması gerekli olan bir diğer kavram ise üst bilgi kavramıdır. Üst bilgi, spesifik bir konuya ilişkin ve belirli bir amaca yönelik olarak bilgilerin çeşitli analiz, tasnif ve gruplandırma işlemlerinden geçilerek ileri zaman dilimleri için kullanıma hazır hale getirilmesiyle oluşan bilgi türüdür. Üst bilgi kavramı,

elde edilen bilgiler bütününün bir ürünü olarak, bilinenler bütününü, çeşitli bilgiler arasındaki ilişkileri de tanımlayacak bir yapıyı temsil etmektedir. Üst bilgi, bilgiye göre daha sofistike ve daha rafine bilgi türüdür (Mercan, 2008:5).

Bilgi ancak karar vericinin amaçlarını karşıladığı sürece bir anlam taşıyacağından, kişisel ve örgütsel karar vermede kullanılacak bilginin belirli niteliklere sahip olması gerekir. Bilginin değerini (niteliklerini) belirleyen faktörleri aşağıdaki Tablo 4'deki gibi özetlemek mümkündür (Daştan, 2006:3).

Tablo:4 Bilginin Özellikleri

Nitelik	Açıklama
Doğruluk	Bilgi hatalardan arındırılmış olmalıdır. Bilginin gerektirdiği doğruluk derecesi kararın amacına ve niteliğine göre farklılık gösterecektir. Bilginin doğruluk derecesi, karar vermek için sahip oluna zaman ve bilgiyi elde etmenin maliyetine bağlıdır.
Uygunluk	Bilgi, karar verilen konu ve konularla ilgili olmalıdır.
Zamanlama	Bilgi gerekli yer ve zamanda hazır olmalıdır. Bilgi doğru ve uygun olmasına rağmen zamanında gelmemişse bir anlamı yoktur. Zamanlılık, özellikle koşulların sürekli bir şekilde değiştiği kararların verilmesinde önemli olmaktadır.
Eksiksizlik	Karar vericiye sunulan bilgi tam ve eksiksiz olmalıdır.
Denetlenebilirlik	Bilgi, bilginin tam ve doğru olduğunu belirlemede uygun olmalıdır. Bilginin doğruluğu ve noksansızlığı, doğru olarak kabul edilen bilgi ile karşılaştırılarak belirlenebilir. Ancak, çoğunlukla bilginin doğruluğu bilginin orijinal kaynağına inilerek belirlenir.
Kısalık	Bilginin içeriği, olabildiğince kısa ve öz olmalıdır. Bilginin kapsamı genişledikçe gereksiz ayrıntılardan dolayı karar vermek güçleşecektir.
Güncellik	Sunulan bilgi karar verilecek konudaki en son durumu yansıtmalıdır.
Ekonomiklik	Bilginin bir maliyeti vardır. Bu nedenle bilgi, üretmesi beklenen değerden daha pahalı olmamalıdır.

3.1.2. Teknoloji

Teknoloji, insanın bilimi kullanarak doğaya üstünlük kurmak için tasarladığı rasyonel bir disiplindir (<http://www.teknolojide.com/teknoloji-nedir.aspx>). İnsanoğlunun gereklerine uygun yardımcı alet ve araçların yapılması ya da üretilmesi için gerekli bilgi ve

yetenektir. Teknoloji ayrıca, bir sanayi dalıyla ilgili üretim yöntemlerini, kullanılan araç, gereç ve aletleri kapsayan bilgidir (<http://tr.wikipedia.org/wiki/Teknoloji>). Teknoloji bir kültürün, bir düşüncenin, bilgi birikiminin ürüne yansması yani belirli amaçlara ulaşmak için çeşitli aşamalarda geliştirilen bilgi birikiminin üretim sürecine uygulanmasıdır. Teknoloji, insanın maddi çerçevesini denetlemek ve değiştirmek amacıyla geliştirdiği araç-gereçlerle bunlara ilişkin bilgilerin tümüdür. Üretim sürecinde yer alan her türlü alet, araç-gereç ve makineler ile bunların mal ve hizmet üretiminde istihdam edilmesiyle ilgili bilgiler bütünü; belli bir kullanım değeri üretebilmek için gerekli olan yöntem ve tekniklerin tümüdür (Gökalp, 2005:36).

3.2. Bilgi Teknolojileri

Bilgi teknolojisi, bir bilginin toplanmasını, işlenmesini, saklanmasını, gerektiğinde herhangi bir yere iletilmesini ya da herhangi bir yerden bu bilgiye erişilmesini bugün için elektronik, optik vb. tekniklerle otomatik olarak sağlayan teknolojiler bütünü bilgi teknolojileri olarak tanımlanabilir (Gökalp, 2005:8). Diğer bir anlatımla bilgi teknolojileri; sesli, resimli, metinli ve sayısal verilerin elde edilmesi, işlenmesi, saklanması ve dağıtımını yürüten mikro-elektronığe dayalı hesaplama ve iletişim teknolojilerini içermektedir (Sevinç, 2006:45). Kısaca bilgi teknolojisi, "bilginin üretilip dağıtılmasını ve depolanmasını sağlayan teknolojilerdir" diye tanımlanabilir (Işık, 2009:22).

Bu teknolojiler şu alt gruplara ayrılmaktadır (Tosun ve diğerleri, 2006:1)

-Yakalama teknolojileri, bilgiyi toplayan ve dijital yapıya dönüştüren girdi araçlarıdır. Bunlar arasında; klavyeler, fareler, dokunmatik ekranlar, ses tanıma sistemleri, barkot okuyucular, tarayıcılar ve avuç içi bilgisayarlar sayılabilir.

-Saklama teknolojileri, bilgiyi saklamak ve geri almak için üretilen çeşitli araçlardır. Bunlar arasında; manyetik bantlar, floppy diskler, donanım, RAM diskler, CD

ROM gibi optik diskler, silinebilir disk ve akıllı kartlar (kredi kartı boyutunda finansal işlemler ya da tıbbi veriler için hafıza ve işlem hacmi olan kartlar) sayılabilir.

-İşlemci teknolojiler, dijital BİT performansı için gerekli olan yazılım sistem ve uygulamalarıdır.

-İletişim teknolojileri, bilgiyi dijital formda iletecek tüm araç, metot ve ağları kapsamaktadır. Örneğin, dijital yayıncılık, tümleşik servis dijital ağı (ISDN), yerel alan ağları (LANs), geniş alan ağları (WANs), elektronik bülten ortamları, modem, faks makineleri, cep telefonları ve fiber optik gibi iletim araçları, mobil uzay iletişimi için dijital iletişim teknolojileri

-Gösterim teknolojileri, dijital bilgi gösterimini sağlayan değişik çıktı araçlarıdır. Bilgisayar ekranları, otomatik resim ayarlı dijital televizyon setleri, dijital video diskleri, ses düzenleyiciler ve sanal gerçeklik kaskları sayılabilir.

Bilgi teknolojilerinin geçmişi yazının icadına ve hatta daha öncesine kadar götürülebilir. Yazının icadı, üretilen bilginin kaydedilmesini, çoğaltılarak gelecek kuşaklara ve diğer insanlara aktarılmasını sağlamıştır. Gelişimi hızlandıran esas etken ise, matbaanın icadı ile olmuştur. Matbaanın icadı, yazılı metnin benzer kopyalarının çok sayıda çoğaltılması ile çok büyük kitlelere ulaştırılmasını sağlamıştır (Mercan, 2008:16-17). 1960'lı yıllardan itibaren bilgisayarın daha hızlı gelişmesiyle kullanımı artan bilgi teknolojileri bilginin daha etkin kullanımını mümkün kılmıştır. 1980'li yılların başlarında kişisel bilgisayarların gelişmesiyle, analitik problemlere çözüm bulabilen ve yöneticilere karar vermede daha fazla destek sağlayan karar destek sistemleri geliştirilmiştir. Ülkemizde örgütlerin özellikle 1980'li yılların ortalarından bu yana yoğun olarak bilgi teknolojilerine yatırımlara giderek yönetim alanında bu teknolojilerden yararlanmaya başladıkları söylenebilir (Gökalp, 2005:38-39).

3.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarında Bilgi Teknolojileri Kullanımı

Türkiye'nin bilgi toplumuna dönüşümü konusunda yapılan çalışmalar, siyasi iradenin de büyük desteği ve ilgili tüm tarafların özverisiyle sürdürülmektedir. Son dönemde yaşanan gelişmeler, bir yandan vatandaşlarımızın ve iş aleminin sosyal ve ticari yaşamlarını olumlu yönde etkilerken, diğer yandan da kamu kurum ve kuruluşlarımızda önemli değişimlere neden olmaktadır. Bu değişim, kamu kurumlarının iş süreçlerine de yansımaktadır. Genellikle yavaş işleyen, hantal bürokratik yapılar olarak nitelendirilen kamu kesimi, kamu yönetimi başta olmak üzere her alandaki reform çalışmalarının yanı sıra, bilgi ve iletişim teknolojilerinin yaygın kullanımıyla etkin yapılara dönüşmektedir. Böylelikle vatandaşa ve iş alemine daha kaliteli hizmet sunulmakta, zaman, emek ve maliyet tasarrufu sağlanmaktadır(DPT, e-devlet proje ve uygulamaları, 2004:1). Bilgi ve iletişim teknolojileri (BİT) alanında dünyadaki gelişmelere paralel olarak, ülkemizde de birçok kamu kurumunda bilgi işlem merkezleri ve internet siteleri oluşturulmuş ve bilgisayar ortamında bilgi saklanmaya başlanmıştır. AB'nin bilgi toplumu olma yolunda belirlediği hedeflere uygun olarak, 2003 yılında e-Dönüşüm Türkiye Projesi (eDTr) başlatılmış, bu çerçevede birçok kamu hizmetinin elektronik ortamda sunumu öngörülmüştür. Bu bağlamda kamu internet sitelerinin, devlet ile vatandaş arasındaki dolaysız iletişim ve etkileşimi sağlayan pencereler olarak önemi artmıştır (e-Devlete Geçişte Kamu Kurumları İnternet Siteleri, 2006:4). Bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler ve özellikle internet, bilginin üretilmesi, depolanması, işlenmesi, iletilmesi, bütünleştirilmesi ve kullanımında yeni olanaklar sağlamaktadır. Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de kamu kurum ve kuruluşları bilgi ve iletişim teknolojilerinden giderek daha fazla yararlanmak suretiyle, karar destek sistemlerini güçlendirmek, iş süreçlerini hızlandırmak, etkinliği arttırmak ve harcamalarında tasarruf sağlayabilmek için proje ve

uygulamalar geliştirmişlerdir. Kamu kurum ve kuruluşları, birçok alanda elektronik veritabanı ve otomasyon projeleri geliştirmişler ve internet üzerinden çeşitli uygulamaları hayata geçirmişlerdir (e,devlet proje ve uygulamaları, 2004:1).

Kamu kurum ve kuruluşları internet sitelerinde kurumlarının yönetim, mevzuat, kurumsal yapı gibi bilgilerinin yanı sıra vatandaşlara ait bir takım bilgilerin paylaşımı gibi hizmetler sunmaktadır. Bu hizmetlerin yanında kamu kurumları kendi aralarında bir takım bilgileri paylaşarak kamu hizmetlerinin daha hızlı ve verimli bir şekilde sunulması ve yürütülmesi sağlanmaktadır.

3.4. Bilgi Teknolojileri Yoluyla Vergi Kayıp ve Kaçaklarının Önlenmesi

Maliye Bakanlığı ve Gelir İdaresi Başkanlığı vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesinde son yıllarda büyük bir mücadele başlatmıştır. Gelir İdaresi Başkanlığı ülkenin ekonomik büyüme ve gelişmesine paralel olarak bilgi teknolojilerinden yararlanmaya başlamış, merkez teşkilatının yanında taşra teşkilatında da bu teknolojiler yoğun bir şekilde kullanılmaktadır. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın en önemli teknolojik altyapısını Vergi Dairesi Otomasyon Projesi (VEDOP) oluşturmaktadır. İlk kez 1998 yılında kullanılmaya başlanılan VEDOP projesi, bilgisayar teknolojisi olanaklarıyla vergi dairesi fonksiyonlarının tümünü içine alan bir bilgi işlem uygulamasının vergi dairelerine yaygınlaştırması ile bölge ve merkez network yapısının kurulması olarak tanımlanmıştır. VEDOP projesi ile vergi dairesi çalışmalarında etkinlik ve verimliliğin artırılmasına ve bilgisayar ortamında toplanan bilgilerden sağlıklı bir karar destek ve yönetim bilgi sisteminin oluşturulmasına yönelik tüm vergi dairesi işlemlerinin bilişim teknolojileri ile otomasyona geçirilmesi hedeflenmiştir. Gelir İdaresi Başkanlığının kullanmakta olduğu bilgi ve teknolojik kaynaklar şunlardır (Gelir İdaresi Başkanlığı 2009 Faaliyet Raporu 2009:14-19).

3.4.1. VDO – e-VDO ve Takdir Komisyonu Otomasyon Projeleri

Vergi dairesi çalışmalarında etkinlik ve verimliliğin artırılması ve bilgisayar ortamında toplanan bilgilerden sağlıklı bir karar destek ve yönetim bilgi sisteminin oluşturulması amacıyla oluşturulan ve Başkanlığımız bilişim sisteminin temelini oluşturan VEDOP, zaman içerisinde değişen ve gelişen iş süreçlerimiz ile organizasyon yapımız çerçevesinde sürekli geliştirilmiş olup; ortaya çıkacak yeni ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yenilenmesine ve geliştirilmesine devam edilmektedir. VEDOP sisteminin alt sistemi olarak Client-Server mimaride üretilen VDO sistemi ile vergi dairelerinin iş ve işlemleri otomasyon kapsamına taşınmış ve yenilenerek, geliştirilerek ve bakım-onarımları gerçekleştirilerek sistemin hatasız ve devamlı çalışması sağlanmıştır. Uygulamasına 2007 yılında başlanılan ve devam etmekte olan VEDOP-3 ile e-devlet yapılanmasının bir zorunluluğu olarak da sistemin web tabanlı yürütülmesi çalışmalarına başlanılmış ve web tabanlı merkezi vergi dairesi sistemine (e-VDO) geçiş çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda 301 Vergi Dairesinin VDO sistemi veri yapısında bulunan kayıtları e-VDO sistemi veri yapısına dönüştürülmektedir. 2008 yılı Temmuz ayı itibariyle 301 vergi dairesinden 123 vergi dairesinin e-VDO dönüşüm işlemleri ve personel kullanıcı eğitimleri tamamlanmıştır. Diğer taraftan VEDOP sisteminin bir başka alt sistemi olan Takdir Komisyonu Otomasyon Sistemi ile de; takdir komisyonu iş ve işlemlerinin otomasyon kapsamına alınması çalışmalarının iki aşamalı olarak yapılması planlanmıştır. Birinci aşamada; alt yapının yapılması, donanımlarının kurulumu ve takdir komisyonu kullanıcılarının merkezi sorgulamaları kullanmaları, ikinci aşamada ise takdir komisyonu iş ve işlemlerinin otomasyon kapsamına alınması sağlanacaktır.(Gelir İdaresi Başkanlığı 2009-2011 Performans Programı, 2008:93)

3.4.2. Vergi Dairesi Başkanlığı/Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Otomasyonu (DEFGEL)

29 Vergi Dairesi Başkanlığı ile 52 Defterdarlık gelir müdürlüğünün evrak, uzlaşma işlemleri, personel işlemleri gibi uygulamaları otomasyon kapsamına alınmış olup, vergi mevzuatı ve uygulamada yapılan değişiklikler doğrultusunda projenin geliştirilmesine devam edilmektedir.

3.4.3. e-Beyanname Uygulaması Çerçevesinde Yürütülen Çalışmalar

e-Beyanname uygulaması kapsamında, ÖTV 2/A beyannamesi hariç olmak üzere 23 adet beyanname elektronik ortamda alınmaktadır. Elektronik ortamda alınan beyannameler, toplam beyannamelerin %99'unu kapsamaktadır.

3.4.4. Merkezi Risk Analizi ve Katmanlaştırma Projesi (MERAK)

Kurumlar Vergisi mükelleflerinin iç ve dış kaynak verileri kullanılarak, oluşturulmakta olan bir yazılım aracılığı ile riskli olanların bütünüyle istatistikî yöntemlere dayalı olarak tespit edilmesine yönelik bir projedir. Mevcut durum itibarıyla belirlenen risk faktörleri çerçevesinde, riskli mükelleflerin tespit edilmesini sağlayacak programın oluşturulması çalışmaları devam etmektedir.

3.4.5. Vergi Denetmenleri Otomasyon Sistemi (VEDOS)

Vergi kayıp ve kaçığının önlenmesi kapsamında denetim kapasitesinin artırılmasına imkân verecek VEDOS projesi ile etkin denetim planlarının yapılabilmesi, eş zamanlı olarak yürütülebilmesi, Vergi Denetmenleri tarafından yapılacak çalışmalarda uygulama birliği ve Vergi Denetmenlerinin daha verimli çalışmalarının sağlanması amaçlanmıştır. Bu sistem ile mükellefin yasal kayıtlarının ve Merkezi Risk Analizi Sistemi

çerçevesinde elde edilen verilerin elektronik ortamda vergi denetim elemanlarına aktarımı sağlanarak vergi incelemelerine hız ve etkinlik kazandırılacaktır. Bu bağlamda, ilgili birimlerce yapılan risk analizleri sonucu veya gönüllü uyum projesi kapsamında gönüllü uyuma teşvik edilmesinde yarar görülen mükellefler VEDOS üzerinden Vergi Dairesi Başkanlıklarına gönderilmiş, yapılan incelemelere veya matrah artırımlarına ilişkin çalışmaların istatistikî sonuçlarının alınması sağlanmıştır.

3.4.6. Veri Ambarı (VERİA) Projesi

3.4.6.1. Veri Ambarı

Beyan dışı kalmış vergisel olayların tespiti, mükellef beyanlarının doğruluğunun kontrolü ve denetim birimlerine bilgi desteği sağlamak amacıyla yürütülen proje kapsamında; bilgi kaynaklarının araştırılması, tespit edilen bilgi kaynaklarından veri toplanabilmesi için faaliyetlerin yürütülmesi, bilgilerin toplanması ve analizi, vergi incelemelerinde yararlanılmak üzere, iç ve dış kaynaklardan alınan bilgilerin veri ambarına aktararak değerlendirilmesi, alınan çıktılarının incelenmek üzere denetim birimlerine gönderilmesi ve veri ambarındaki bilgilerin tüm denetim birimlerinin kullanımına sunulması için veri ambarı (VERİA) oluşturularak bilgilerin değerlendirilmesi ve denetim birimlerinin kullanımına sunulması çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Bankalar, özel finans kurumları, sigorta şirketleri, aracı kuruluşlar, portföy yönetim şirketleri, diğer borsa aracı kuruluşları, posta ve telgraf teşkilatı, factoring şirketleri, tüketici finansman şirketleri, finansal kiralama şirketleri, yetkili müesseseler (döviz büroları), ikrazatçılar, kıymetli maden aracı kuruluşları ve Takasbank'tan 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ilişkin bazı bilgiler alınarak veri ambarına aktarılmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Türkiye genelinde 364 Tapu Sicil Müdürlüğü'nden manyetik ortamda bilgi alımına başlanmıştır.

Bankalar tarafından gönderilen bilgilere göre, ticari faaliyete emare teşkil eden çek-senet işlemleri bulunanlardan 10 işlem türü ve 100.000 TL ve üzerinde işlem hacmi bulunan mükellefler tespit edilmiştir. Bankalar tarafından gönderilen bilgilere göre ticari faaliyete emare teşkil eden çek-senet ve havale işlemleri yapan 50 işlem türü ve 250.000 TL ve üzerinde işlem hacmi olan mükellefler tespit edilmiştir.

3.4.6.2. Veri Ambarı Sisteminde Bulunan Bilgiler

2008 yılında Gelir İdaresi Başkanlığı veri ambarı sisteminde kayıtlı bulunan bilgiler aşağıdaki gibidir.

- Bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin mal ve hizmet alımlarına, mal ve hizmet satışlarına ilişkin bildirim (Form B, Form Ba ve Form Bs),
- Vergi inceleme raporu ile sahte veya muhteviyatı itibariyle yanıltıcı belge kullandığı veya düzenlediği tespit edilen mükellefler (Form 11),
- Gayrimenkul alım, satımı yapan kişiler hakkında bilgiler,
- Gayrimenkul ipotek işlemleri,
- Kredi kartı ile satış yapan üye iş yerlerinin satış tutarlarına ilişkin bankalardan alınan bilgiler,
- T.C. Merkez Bankası'ndan alınan 50.000 ABD Doları veya eşitini aşan dövizlerin yurt dışına transfer işlemlerine ilişkin bilgiler,
- Devlet Malzeme Ofisine mal ve hizmet satanlar,
- Banka bilgileri,
- Özel finans kurumları bilgileri,
- Sigorta şirketleri bilgileri,

- Aracı kuruluşlar, portföy yönetim şirketleri, diğer borsa aracı kuruluşları bilgileri,

- Posta ve telgraf teşkilatı bilgileri,

- Factoring şirketleri bilgileri,

- Tüketici finansman şirketleri bilgileri,

- Finansal kiralama şirketleri bilgileri,

- Yetkili müesseseler (döviz büroları) bilgileri,

- İkrazaatçılardan alınan bilgiler,

- Kıymetli maden aracı kuruluşları bilgileri,

- Takasbank bilgileri,

- Adalet Bakanlığı (UYAP kapsamında avukat ve bilirkişilerin) bilgileri

3.4.6.3. Veri Ambarı Projesi Kapsamında Devam Eden Çalışmalar

Kâğıt ortamında ve manyetik ortamda iç ve dış kaynaklardan alınan bilgilerin bilgisayara aktarılması, değerlendirilmesi ve sonuçlarının denetim birimlerinin kullanımına sunulması çalışmaları yanında mevcut bilgilere ilave olarak hangi bilgilerin alınması gerektiğine yönelik araştırmalar sürdürülmektedir.

Mevcut yapıda bilgiler, CD, disket, ICR standardında okunabilen formlarla ve kâğıt ortamında alınmaktadır. İzleyen dönemde, bankalar, emniyet (polnet), tapu, telekom (postanet) ve nüfus idareleri otomasyon sistemleri ile on-line haberleşme hedeflenmektedir. (Bakınız Ek Tablo:5 2008 Yılında Veri Ambarında Yer Alan Bilgiler)

3.5. Gayrimenkul Alım Satımında Vergi Kayıp ve Kaçağının Önlenmesi

Gelir İdaresi Başkanlığı kayıt dışı (ekonomi) ile mücadele kapsamında gayrimenkul sektörünü de inceleme atına almış ve bu çalışmalar kapsamında 2010 yılında

bir çalışma yürütmüştür. Bu çalışmanın temelinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Veri Ambarı (VERIA) Projesi'nde yer alan 3.881.606 adet Gayrimenkul Alan Satanlara İlişkin Bilgi Formu yatmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Türkiye genelinde 364 Tapu Sicil Müdürlüğü'nden manyetik ortamda Gayrimenkul devirleri ile ilgili bilgi alımına başlanmış ve vergi incelemelerinde kullanılmak üzere inceleme elemanlarının istifadesine sunulmuştur. İlk aşama Tapu'dan alınan bilgilerin Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Veri Ambarı'nda (VERIA) toplanmasıdır. Burada Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü internet sitesi ve Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) hakkında bilgi vermekte yarar vardır.

3.5.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

İnternet sitesinde, kurumun teşkilat yapısına, iletişim bilgilerine, iştilal alanı ile ilgili mevzuata ve Tapu Sicil ve Kadastro işlemleri ile ilgili bilgilere yer verilmektedir. Haberler bölümünde kurum ile ilgili gelişmeler hakkında bilgi verilmektedir. Ayrıca, kurumun vatandaş bilgi sistemi olan TAPUNET internet sitesine de bağlantı sağlanmıştır. Kurumun kullandığı bazı yazılımlar da siteden temin edilebilmektedir. Kimlik ve vergi numarası sorgulama sayfalarına da bağlantı verilmiştir (DPT, e-devlet proje ve uygulamaları, 2004:74).

3.5.1.1. Proje Adı: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)

Kullanıcı Grubu: Kurum çalışanları ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları

Proje ile amaçlananlar:

- Güvenilir arazi bilgilerinin temini,
- TKGM hizmetlerinin daha hızlı ve güvenli olarak yürütülmesi,
- Tapu sicil kayıtlarının ve kadastro haritalarının sayısal ortama aktarılarak TAKBİS veritabanına aktarılması,

- Oluşturulan veritabanının kurumun merkez ve taşra birimleri ile diğer kamu kurumlarının hizmetine sunulmasıdır.

Projenin temel hedefi; günümüzde doğru, güvenilir, kolay ve hızlı erişilir tapu ve kadastro bilgilerine (mülkiyet bilgileri) duyulan ihtiyacı karşılayarak, konumsal harita bilgilerine dayalı olarak tapu sicilindeki mülkiyet ve kadastro bilgilerini oluşturmaktır. TAKBİS projesi ile ülke genelinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) oluşturulması hedeflenmiş, bu kapsamda ülke genelinde tapu kadastro hizmetlerinin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS/GIS) ve Arazi Bilgi Sistemi (LIS) mantığı çerçevesinde analiz edilerek, problemlerin belirlenmesi, çözüm yollarının bulunması, tapu ve kadastro hizmetlerinin bu yolla standart ve elektronik olarak yerine getirilmesi, Yerel Yönetimler, Ulaşım, Orman, Tarım, Enerji gibi 50'ye yakın disiplin ve sektöre arazi bilgi sistemi mantığında doğru, güvenilir ve güncel bilgilerin sunulması hedeflenmektedir. Projeden beklenen somut faydalardan bazıları şunlardır:

- Taşınmaz mallar üzerinde meydana gelen mülkiyet değişiklikleri, imar uygulaması vb. işlemlerin kadastro haritaları ve tapu sicil kayıtları üzerinden izlenmesi ve bu suretle güncel olarak tutulması, kurum içi entegrasyon ve verilerin çoklu kullanıma sunulması sağlanacaktır.

- Taşınmaz envanteri doğru ve güvenilir olarak oluşturulacak, veritabanında tutulacak ve araziye yönelik her türlü kamu projelerine güncel altlık olması sağlanacaktır. Tapu bilgilerine ihtiyaç duyan kurumların istekleri çok daha hızlı ve güncel olarak karşılanabilecektir.

- Tapu ve kadastro hizmetlerinden sağlanan harçlar bilgisayar ortamına aktarılacak ve hareketleri kontrol edilecektir.

• Malvarlığı araştırmaları açısından; gerçek ve tüzel kişilere ait mal varlıklarının yetkili makamlarca araştırılma istemi anında gerçekleştirilecek, vergi denetimleri, kara para ile mücadele, haksız kazanç elde edilmesinin önlenmesi, yatırım teşviklerinde yeterlilik araştırılması anında yapılabilir (DPT, e-devlet proje ve uygulamaları, 2004:73).

Hlihazırda on-line olarak veri paylaşımı yapılan kurumlar şunlardır (<http://www.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=projeler&pID=1>).

- ❖ Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü (SOYBİS)
- ❖ Adalet Bakanlığı (UYAP)
- ❖ Maliye Bakanlığı
- ❖ Mali Suçları Araştırma Kurumu
- ❖ Gelir İdaresi Başkanlığı (VEDOP)
- ❖ Milli Emlak Genel Müdürlüğü.

Tapu Kadastro bilgi sistemi (TAKBİS)'den alınan bilgiler Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Veri Ambarı (VERİA)'da toplanmakta ve daha sonra ilgili olduğu Vergi Dairesi Başkanlıkları'na gönderilerek incelenmeye sunulmaktadır. Vergi Dairesi Otomasyon Projesi (VEDOP)'ta bulunan bu bilgiler inceleme elemanları tarafından vergi incelemelerinde kullanılmaktadır.

İncelenmesi istenen mükellefle ilgili iş emri geldikten sonra gayrimenkul sektöründeki vergi incelemelerinde bilgi teknolojilerinden yararlanma aşamaları ise şunlardır:

3.5.1.1.1. Mükellef Sicil Sorgulama

Vergi dairesi otomasyon sisteminde her mükellefin kaydı tutulmakta ve mükellefin nüfus, vergi dairesi, adres ve kimlik bilgileri ile bilgiler bulunmaktadır (Bakınız Ek: Tablo 6 ve Tablo 7, Mükellef Sicil Sorgulama)

3.5.1.1.2. Mükellefin Sattığı-Aldığı Gayrimenkulü Sorgulama

Tapu Kadastro Müdürlükleri'nce doldurulan bilgi formları VEDOP'tan sorgulanabilmekte ve bu şekilde işleme konu olan gayrimenkulün tapu bilgileri, harç matrahı, eski ve yeni sahibi, gayrimenkulün elde ediliş tarihi, satış tarihi, eski ve yeni sahiplerinin vergi ve TC kimlik numaraları ile adres bilgileri bulunmaktadır (Bakınız Ek: Tablo 8, Gayrimenkullerle İlgili Olarak Tapu Sicil Müdürlüğü Tarafından Doldurulacak Bilgi Formu).

3.5.1.1.3. Mükellefin İkametgâh Adresinin Belirlenmesi

Mükellefin ikametgâhının belirlenmesi vergi incelemesi açısından son derece önemlidir. Mükellefe yapılacak inceleme tebligatının yapılacağı adresin tespiti yada bilgi alınabilecek şahısların ikametgâh adreslerinin tespiti gayrimenkul incelemelerinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Burada Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS) ve Kimlik Paylaşım Sistemi (KPS) projesi hakkında bilgi vermek faydalı olacaktır (DPT, e-devlet proje ve uygulamaları,52-53).

3.5.1.1.4. Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS)

Kullanıcı Grupları: Kurum çalışanları, kamu kurum ve kuruluşları ile vatandaşlar, nüfus kayıtlarının bilgisayar ortamında tutulmasına, toplanan bilgilerin kamu hizmetleri ve vatandaş için çok yönlü değerlendirilmesine ve nüfus hizmetlerinin bu

esaslara göre yeniden düzenlenmesine yönelik bir projedir. Kasım 2002 sonu itibariyle MERNİS veri tabanı kurulmuş ve MERNİS sisteminin çevrimiçi olarak çalışması sağlanmıştır.

Projenin Amaçları:

- Nüfus mevzuatına uygun olarak merkez ve ilçe birimlerinde nüfus işlemlerinin bilgisayar ortamında yapılması ve merkezi veritabanının oluşturulması,
- Oluşturulacak veritabanındaki bilgilerin KPS çerçevesinde kamu kurum ve kuruluşları için paylaşımına açılması,
- Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının verilmesi,
- Kolay taşınabilir, kolay taklit edilemez çağdaş nüfus kimlik kartlarının verilmesi,
- Nüfus ve aile istatistiklerinin hızlı ve sağlıklı alınması,
- Kamu kuruluşlarına ve vatandaşa elektronik ortamda bilgi hizmetinin verilmesidir.

MERNİS projesinin sağlayacağı bazı faydalar:

- Ekonomik ve Mali Yönden: Vergi tahsilâtı ve denetimi kolaylaşacak, kayıt dışı ekonomi kontrol altına alınabilecektir. Diğer taraftan, noter, tapu ve banka işlemlerinde kişi bilgilerine ilişkin sahtecilik kalkacaktır (Bakınız Ek: Tablo 9, T.C. Kimlik Numarası ile MERNİS'ten Adres Bilgileri Sorgulama)

3.5.1.1.5. Kimlik Paylaşım Sistemi (KPS)

Kullanıcı Grupları: İlgili kamu kurum ve kuruluşları

Proje, kamu kurum ve kuruluşlarınca vatandaşların elektronik ortamdaki kimlik bilgilerine ihtiyaç duyulduğunda, gerektiği kadar, doğrudan ve hızlı bir biçimde erişimlerinin sağlanması için tasarlanmıştır. KPS ile kamu görevi yapan kurum ve

kuruluşlara internet üzerinden, MERNİS veri tabanına erişim imkânı sağlanacaktır. Kurum ve kuruluşlar, veri tabanında yaptıkları sorgulamaların sonuçlarını kendi taraflarına aktarabileceklerdir. Aktarılan bu bilgilerin nerede ve nasıl kullanılacağı, yasalar ve belirlenecek ilkeler çerçevesinde kurumlar ile yapılacak sözleşmelere göre belirlenecektir. Böylece MERNİS veri tabanındaki bilgiler farklı kurumlar tarafından tekrar üretilmeyecek, bu iş için harcanan mesai, teknik araç ve gereç ile iletişim giderlerinden tasarruf edilecektir. Elektronik ortamda hizmet veren devlet kuruluşlarının entegrasyonu kolaylaşacaktır. Daha sonraki yıllarda bu yapıya, kamu hizmeti veren bankalar, noterler, meslek örgütleri, vakıflar gibi kuruluşların da dahil edilmesi mümkün olacaktır. Alıcı kurumlar açısından bu bilgilerin resmiliğini sağlamak maksadıyla, sayısal imza ve benzeri güvenlik unsurları azami düzeyde kullanılacaktır (DPT, e-devlet proje ve uygulamaları, 2004:53.)

Aslında ikametgâh adreslerinin tespiti gayrimenkul sermaye iradı elde edipte bunu beyan etmeyenlerin tespiti açısından da önem taşımaktadır. Vatandaşların ikametgâhları ile oturulan evin tapu bilgileri karşılaştırılarak kiracı olup olmadığına bakılarak gayrimenkul sermaye iradı açısından vergi kayıp ve kaçakları minimum düzeye indirilebilir.

7201 sayılı Tebligat kanunu'nun 10. Maddesine göre tebligat, tebliğ yapılacak şahsa bilinen en son adresinde yapılır. Şu kadar ki; kendisine tebliğ yapılacak şahsın müracaatı veya kabulü şartıyla her yerde tebligat yapılması caizdir. Tebligat yapılacak olan kişinin ise bilinen en son adresi ise vergi dairesine bildirilen başka bir adresi yoksa kanuni yani ikametgâh adresidir. İncelemeye tabi tutulacak gayrimenkul satıcısının ya da bilgisine başvurulacak gayrimenkul alıcısının ikametgâhının tespit edilerek gerekli tebligatın gönderilmesi ve verilen azami sürenin sonunda gerekli bilgilerin alınabilmesi açısından

İlgililerin kanuni ikametgâhlarının tespit edilmesi çok önemlidir. KPS ve MERNİS ile tüm kamu kurum ve kuruluşları vatandaşların ikametgâhına ve kimlik bilgilerine ulaşabilmektedir.

3.6. Bilgi Teknolojileri Yoluyla Gayrimenkul Alım Satımında Önlenebilir Vergi Kaybı

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı 2010 yılında kayıt dışı ile ilgili çalışmalar yapmış ve gayrimenkul sektörünü inceleme altına almıştır. Veri ambarı sisteminde bulunan bilgiler alınarak belirli bir süzgeçten geçirildikten sonra Vergi Dairesi Başkanlıklarına gönderilmiş ve incelenmesi istenmiştir. Türkiye genelinde yapılan çalışmalarda 2008 yılında tapu hareketlerine bakılmış, beş ve üzerinde tapuda gayrimenkul satan ve herhangi bir vergi kaydı olmayan vatandaşlar incelenmiştir. Bu çalışmalar sonucunda büyük oranda vergi ve cezalar tarh edilmiştir. Konya ilinde de bu inceleme yapılmış ve inceleme sonuçları Ek Tablo: 10,11 ve 12’de gösterilmiştir.

Maliye Bakanlığı 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 zıyaı 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 zıyaı 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 incelemesi tamamlanmış 43,552,810.39-TL matrah farkı bulunmuş, 3,540,151.14-TL vergi tarh ettirilmiş, 3,538,206.18-TL vergi zıyaı 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.

3.7. Bankalardan Alınan Bilgiler Yoluyla

Gayrimenkul sektörünün son yıllarda gelişiminin başında kuşkusuz bankacılık sektörünün gelişimi yatmaktadır. Konut kredi faizlerinin düşmesiyle beraber bankalardan kredi kullanarak gayrimenkul alanların sayısı artmış, banka kredileri gayrimenkul sektörünün büyümesinde etkin rol oynamıştır. Banka kredisi ile gayrimenkul satın almak isteyen bir kişiye uygulanan prosedür şudur. Vatandaş Bankaya başvurduğu zaman alım satıma konu olacak gayrimenkulün krediye uygun olup olmadığı belirlendikten sonra banka ekspertizleri tarafından gayrimenkulün minimum değeri belirlenir, kredi onaylandıktan sonra gayrimenkulün belirlenen bu minimum değerinin ortalama %75'i kredi olarak verilir. Gerekli yasal işlemler yapıp tapuya ilgili banka lehine ipotek konulduktan sonra gayrimenkul satın alınır. Banka gayrimenkul için kullanılan kredi

bedelini gayrimenkul malikine ödüyor. Bankadan kredi ile alınan gayrimenkulün işlemlerinin (satış bedeli, tarihi, satan kişi ve gayrimenkul değeri) tamamı kayıt altına alınmış oluyor.

Gelir İdaresi Veri Ambarında bankalar ve özel finans kurumları'ndan alınan bilgiler doğrultusunda kredi ile gayrimenkul alan ve satan kişiler belirlenmiş ve bu gayrimenkul alım-satımlarındaki vergi kayıp-kaçığı azaltılmaya çalışılmıştır. Konya ilinde 2008-2009 yılları ile 2010 yılının ilk altı ayı için bankalardan istenen bilgiler doğrultusunda yaklaşık 10.000 kişinin banka kredisi ile gayrimenkul aldığı (sattığı) tespit edilmiştir. Bankadan alınan bilgilerde gayrimenkul alan kişinin vergi kimlik ve TC kimlik numarası, kullanılan kredi miktarı, gayrimenkulün ekspertiz (minimum) değeri, kredinin kime ödendiği gibi bilgiler yer almaktadır. Ek tablo 13'te yaklaşık 10.000 kişi arasından seçilen yaklaşık 150 gayrimenkulün bilgileri yer almaktadır.

Ek Tablo 13'de görüleceği üzere gayrimenkulün minimum ekspertiz değeri ile bu gayrimenkuller için ödenen tapu harcı görülmektedir. Piyasa şartlarında gayrimenkul satışlarında tapu harcının emlak vergisi değeri üzerinden gösterildiği bilinmekte ve bu alım-satımların büyük kısmının kayıt dışı (beyan edilmediği), beyan edilenlerin ise tapu harcı üzerinden (satış değerinin altından) beyan edildiği düşünülürse gayrimenkul sektöründeki vergi kaybının çok büyük boyutlarda olduğu görülmektedir.

Banka kredisi ile alınan gayrimenkullerin kaba bir hesapla vergi kaybını hesaplayalım. Tablodaki gayrimenkullerin satış değeri ortalama 100.000,00-TL civarındadır. 10000 civarında satılan gayrimenkulün %30'unun ticari faaliyet kapsamı dışında, %20'sinin ise değer artış kazancı kapsamında olduğunu varsayalım.

Ticari faaliyet kapsamında değerlendirilecek gayrimenkul ($10000 \times 0,50$) 5000 adet toplam satış hâsılatı ise $5000 \times 100.000,00\text{-TL} = 500.000.000,00\text{-TL}$ 'dir. Damıstayın

kayıt dışı gayrimenkuller için belirlediği kar oranı %20 dir. $500.000.000,00 * 0,20 = 100.000,000,00$ -TL kar elde edildiği varsayılacaktır.

Ortalama vergi oranını %30 olarak alırsak $100.000.000,00 * 0,30 = 30.000.000,00$ -TL gelir vergisi kaybı oluşacaktır. KDV gayrimenkul sektöründe %1 ve %18 olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla (tahminen) KDV'nin ortalamasını %8 alacak olursak Toplam ($500.000.000,00$ -TL* $0,08 = 40.000.000,00$ -TL KDV kaybı oluşacaktır.

Ticari faaliyetler kapsamında değerlendirilecek gayrimenkul satışları için toplam gelir ve KDV kaybı yaklaşık $70.000.000,00$ -TL dir. Yaklaşık olarak bulunan bu rakam sadece Konya ili için geçerlidir. Bu rakamı Türkiye geneline yayacak olursak yine şu şekilde bir yöntem izlenebilir. Ülke nüfusu yaklaşık yetmiş milyondur. Konya ilinin nüfusu ise yaklaşık iki milyondur. Yani Konya ili Türkiye nüfusunun %2,8'ine isabet etmektedir. Bulunan rakamı ($100/2,8=35,71$) ile çarparsak yaklaşık bir sonuç bulunabilir. Bu rakamda $70.000.000,00$ -TL* $35,71 = 2.500.000.000,00$ -TL dir. Hesaplamalarda hata yapıldığını ve vergi kaybının bunun yaklaşık % 60'ı olduğunu kabul edelim. En iyimser rakamla bu kayıp $1.500.000.000,00$ -TL olacaktır. Sadece bankadan kredi alarak gayrimenkul alanların oluşturduğu vergi kaybı bu rakamdır. Gelir idaresi bilgi teknolojilerinden yararlanarak bankalardan elde ettiği bilgiler aracılığı ile gayrimenkul alım-satımlarındaki vergi kaybının önlenmesinde önemli bir adım atmış olacaktır.

4. BÖLÜM: GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ VERGİ KAYIP VE KAÇAĞININ ÖNLENMESİNE DÖNÜK ÖNERİLER

4.1. Emlak Vergisi Değerleri Gerçekçi Belirlenmelidir

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 odasının seçilmiş bir üyesi,
- 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,
- ç) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- d) 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,
- ç) Ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye,
- d) Serbest muhasebeci mali müşavirler odasınca görevlendirilecek bir üye,
- e) 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.

4.1.1. Takdir Komisyonları Yeniden Oluşturulmalıdır

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.

4.1.2. Takdir Komisyonları Sürekli Olarak Çalışmalıdır

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.

4.1.3. Emlak Vergisi Değerleri Kademeli Olarak Belirlenmelidir

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.

4.1.4. Gayrimenkul Satışlarında Emlak Vergisi belgesi Takdir Komisyonlarından Alınmalıdır

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.

4.1.5. Emlak Vergisi ve Tapu Harçlarında İndirim Yapılmalıdır

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 değinilmişti. 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. Ek Tablo 14’te Emlak Vergisi oranları, Ek Tablo 15’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 verisi 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.

4.2. Sektörde Kayıt Dışı Çalışan Müteahhit, Emlakçı Gibi Meslek Erbablarının Önüne Geçilmelidir

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;

4.2.1. Gelir İdaresi, Sgk ve Emlakçılar Odası İş Birliği İçinde Olmalıdır

Emlakçılar odası üyeleri vasıtasıyla kayıt dışı çalışanları tespit ederek vergi dairesine bildirmeli, Vergi daireleri de SGK ile iş birliği yaparak bu durumu kayıt altına almalıdır.

4.2.2. Belediyeler İmar ve İskân Ruhsatı Alanları Gelir İdaresine Bildirmelidir

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.

4.2.3. Kayıtdışı Çalışmanın ve Vergi Kaçakçılığının Cezası Ağır Olmalıdır

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. Bunu bir örnekle açıklayalım.

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 m²’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 uyuşmazlığı 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. 2008 yılındaki Ülke genelindeki uzlaşma sonuçları Ek Tabloda 17’de gösterilmiştir.

Ek Tablo 17’de görüldüğü üzere 2008 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 uzlaşma sonucunda silindiği görülmektedir. Tarhiyat öncesi uzlaşma komisyonlarınca vergi aslında %32, vergi cezalarında ise %95,7 oranında bir indirim yapılmakta, tarhiyat sonrası uzlaşma komisyonlarında ise vergi aslında %52, vergi cezalarında ise %95,7 lik bir indirim söz konusu olmaktadır. VUK’ un ilgili maddeleri gereğince Gelir İdaresi Başkanlığını merkez teşkilatı bünyesinde kurulan ve yüksek miktardaki ve belli sınırı aşan vergi miktar ve

cezalarının uzlaşıldığı koordinasyon ve merkezi uzlaşma komisyonlarında ise durum daha da vahimdir. Koordinasyon uzlaşma komisyonunda vergi asıllarında %74,4 lik bir indirim yapılmakta, vergi cezalarının ise %99,3'ü silinmektedir. Merkezi uzlaşma komisyonunda ise yine vergi asıllarında %67,7 lik bir indirim yapılmakta, cezaların ise %99,3'ü 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. Vergi Denetimi Yeniden Yapılandırılmalıdır

Vergi kayıp-kaçığının önlenmesinde en etkili yöntem vergi incelemesi yoludur. Bilindiği üzere ülkemizde vergi sistemi beyan esasına dayalıdır. Beyana dayalı vergi sisteminin başarısı, belge düzeninin yerleştirilmesi, ekonomik faaliyetlere ilişkin bilgilerin doğru ve kolaylıkla sağlanması ve etkin bir vergi denetiminin var olması ile mümkün olabilecektir. Ülkemizde kamu açısından vergi denetimine yetkililer, geniş olarak vergi incelemesine yetkili olanlar ile özel yoklama yetki belgeli memurlardır. Vergi denetimi "Ödenmesi gereken vergilerin doğruluğunu araştırmak, sağlamak ve tespit etmek" şeklinde tarif edilen vergi incelemesi ile eş anlamlı olarak düşünüldüğünde bu görevin sadece vergi incelemesine yetkili olanlar tarafından yerine getirileceği tabiidir. VUK'un 135. maddesine göre vergi incelemesi; hesap uzmanları, hesap uzman yardımcıları, ilin en büyük mal memuru, vergi denetmenleri, vergi denetmen yardımcıları veya vergi dairesi müdürleri tarafından yapılır. Maliye müfettişleri vergi incelemesinden ziyade teftiş ve soruşturma yapmakta, Hesap Uzmanları ise genelde Bakanlık ve Gelir İdaresi Başkanlığı ile vergi dairesi başkanlıklarında idari görevler yapmaktadır. Gelirler kontrolörleri ve vergi denetmenleri ise daha çok vergi incelemesi yapmaktadır. Özellikle vergi inceleme

elemanlarının içerisinde sayıca en fazla olan ve vergi incelemelerinin %90'ını yapan inceleme elemanları ise vergi denetmenleridir.

Günümüzde Vergi denetmenlerinin bir takım sorunları bulunmaktadır. Bu sorunları; başta özlük hakları olmak üzere mesleğe özel yarışma sınavı ile alınması ve yeterlilik sınavı sorunu, yer değiştirme -tayin- atama sorunu, görev, yetki ve çalışma usullerine ilişkin yönetmelikle ilgili sorunları, görevde yükselme imkânlarının olmaması ve lojman sorunları şeklinde sıralayabiliriz. Maliye Bakanlığı'nın en önemli ve etkili denetim grubunu oluşturan vergi denetmenlerinin çalışma şevk ve moralleri bu sorunlar ile yok edilmektedir. Bu sorunlar nedeniyle vergi inceleme elemanları meslekte uzun süre kalmamakta, ya vergi denetmen yardımcısı iken sınavla başka kurumlara geçmekte, ya da yeterlilikten sonra özel sektöre, üniversitelere ya da diğer kamu kurum ve kuruluşlarına geçmekte, önemli bir kısmı ise yeminli mali müşavirlik ya da bağımsız denetim şirketi kurarak bağımsız çalışma yolunu seçmektedir. Aslında bu durum Tablo 18'de açıkça görülmektedir. Tabloda yıllar itibari ile vergi denetmeni ve vergi denetmen yardımcılarının sayıları görülmektedir. 1999 yılında 1630 olan vergi denetmeni sayısı 2009'da 1879 olmuştur. Yani 11 yılda vergi denetmeni sayısı sadece 249 artış göstermiştir. Vergi denetmenleri mesleğe yarışma sınavı ile vergi denetmen yardımcısı olarak başlamakta üç yıllık bir yetiştirilme döneminin ardından yeterlilik sınavından geçtikten sonra vergi denetmeni olmaktadır. Tablo 19'da vergi denetmen yardımcılığı sınav tarihleri ve sınavda açılan kadro sayıları gösterilmektedir. Tablodan hareketle 2005 yılında mesleğe başlayan vergi denetmen yardımcılarının 2009 yılında yeterliliğini vererek denetmen olabileceği göz önüne alınırsa 2009 yılında vergi denetmen yardımcısı sayısının 3399 olması gerekirdi. Tablo 18'de görüldüğü üzere 2009 yılında vergi denetmeni sayısı 1879 dur. Mesleğe giren vergi denetmen yardımcıları ile birlikte 2009 yılında olması gereken vergi denetmeni ve

vergi denetmen yardımcısı sayısı 5400 olması gerekirken 2009 yılı sonunda vergi denetmeni ve vergi denetmen yardımcısı sayısı 2796 dır. Meslekten ayrılma oranı %50 ye yaklaşmaktadır. Gelir idaresi başkanlığı ise bu sorunu daha çok sınav açarak ve daha fazla denetmen yardımcısı olarak çözmeye çalışmakta, sorunun asıl kaynağına inmemektedir.

Vergi denetimindeki sorun daha fazla inceleme elemanı olarak değil, inceleme elemanlarının sorunlarını çözerek ve inceleme elemanlarının Gelir İdaresin bünyesinde tutacak düzenlemelerin yapılmasından geçmektedir. Bu durumun çözülebilmesi için de Gelir İdaresi reformunun yapılması ve denetim birimlerinin tek çatı altında birleştirilerek etkin ve verimli çalıştırılmaları gerekir.

Tablo:18 Yıllar itibari ile vergi denetmen ve yardımcılarının sayıları

Yıllar	Vergi Denetmeni Sayısı	Vergi Denetmen Yardımcısı Sayısı
1999	1630	175
2000	1675	221
2001	1678	244
2002	1678	422
2003	1756	686
2004	1712	1010
2005	1.707	990
2006	1768	907
2007	1761	1112
2008	1778	939
2009	1879	917

Kaynak: Gelirler Genel Müdürlüğü 1999,2000,2001,2002,2003,2004 Faaliyet raporları

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı 2005,2006,2007,2008,2009 Faaliyet Raporları

Tablo:19 Vergi denetmen yardımcılığı sınav ve tarihleri

Sınav Tarihi	Sınavla Alınan Vergi Denetmen Yardımcısı Sayısı
22 Şubat 2003	400
17 Nisan 2004	400
7 Mayıs 2005	400
17 Aralık 2005	100
9 Eylül 2006	400
20 Mayıs 2007	200
25 Ekim 2008	400
12 Eylül 2009	500
21 Kasım 2009	500
Toplam	3300

4.4. 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, sınai, 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.

4.4.1. 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 iştigal eden bir kimse 1000 m² 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 gayrimenkülü vergiye tabi olmayan bir kişiden almış olursa o zaman sıkıntılar baş gösterecektir. 50.000,00-TL bedelle aldığı gayrimenkülü KDV hariç 50.847,46-TL bedelle satacağı için karı 847,46-TL olacaktır. Bu gayrimenkülü 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 kanunu'nda mahsup yöntemi geçerlidir. Mal ve hizmet satılırken ya da teslim ederken hesaplanan KDV'den, mal ve hizmet satın alımında ödenen KDV'ler düşülecek ve fark çıkması durumunda ya ödenecek KDV doğacak ya da gelecek aya devreden KDV oluşacaktır. Bu durumun düzeltilebilmesi için bazı çözüm yolları olabilir. Bu çözüm yolları;

❖ Bu gayrimenkuller vergiye tabi olmayan kişilerden alınırsa, 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.

4.4.2. Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması

Yürürlükteki KDV uygulamasına göre, net kullanım alanı 150 m²'nin altında olan konut teslimlerinde KDV %1, net kullanım alanı net 150 m²'nin üzerinde olan konut teslimlerinde KDV %18 dir. Bu uygulama da gayrimenkul alım-satımında vergi kayıp-kaçağına yol açmaktadır. Konut teslimlerindeki bu oran o kadar keskindir ki 100.000,00-TL'ye satılan bir konutun net kullanım alanı 150 m²'nin altında ise ödenecek KDV 1.000,00-TL, net kullanım alanı 150 m²'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 m²'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 m²'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 m²'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 m²’deki dairelere uygulanmalıdır. Buradan hareketle KDV oranları şu şekilde belirlenebilir.

Net Kullanım alanı 90 m² ve altı olan konut teslimlerinde %1

Net Kullanım alanı 90 m² ile 120 m² arasında olan konut teslimlerinde %8

Net Kullanım alanı 120 m² ile 150 m² arasında olan konut teslimlerinde %15

Net Kullanım alanı 150 m²’nin üzerinde olan konut teslimlerinde %18 olarak belirlenebilir.

4.5. İnşaat Sektöründe Belge Alımı Özendirilmeli, Kayıt dışı İstihdam Azaltılmalıdır

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.

Örnek olarak vereceğimiz inşaat Konya da 2009 yılında kat karşılığı inşaat işi olarak yapılmıştır ve inşaat maliyetleri gerçek bedeller üzerinden tabloya alınmıştır. Bir blokta, net kullanım alanı 150 m²’nin altında 23 daire olarak inşa edilen binada, arsa

sahiplerine arsa bedeli olarak 9 daire verilmiştir. Ek tablo 20'de 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 $(95.000,00 \times 14)$ 1.330.000,00-TL olmuş, bu inşaatın 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 $(1.330.000 \times 0,01)$ 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 taşınmasına rağmen bu yolların seçildiği, vergi incelemelerinde sıklıkla görülmektedir.

Ek Tablo 20'de 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 gelirin 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 (Ek: Tablo 20, Örnek İnşaat Maliyeti).

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.

SONUÇ

Kamu giderlerinin sürekli artış gösterdiği ülkemizde, bu giderlerin finansmanının nereden ve nasıl sağlanacağı, ekonomimizin çözmesi gereken temel problemlerin başında gelmektedir. Ekonomimizin sağlıklı bir yapısının olmamasının temel nedeni kamu gelirlerinin, giderlerini karşılayamamasıdır. Gelir ve gider dengesini sağlayabilmek için idareciler birçok yol ve metoda başvurmaktadır. Kamu giderlerinin finansmanının karşılanmasının en temel ve en önemli kalemini vergi gelirleri oluşturmaktadır. Vergi gelirleri kamu harcamalarını karşılayamayınca hükümetler kamu harcamalarını ya yeni vergiler ihdas etmek veya vergi oranlarını artırmak yoluyla finanse etmekte ya da borçlanma yoluna başvurmaktadır.

Vergi gelirlerinin kamu harcamalarını karşılayamamasındaki en önemli sebeplerden biri ülkedeki bir takım ekonomik birimlerin faaliyetlerini kayıt dışı olarak sürdürmesidir. Kayıt dışında çalışan bireyler faaliyetlerini resmi olarak yürütmedikleri içinde hem piyasa açısından haksız rekabet oluşturmakta hem de devleti büyük bir vergi kaybına uğratmaktadır.

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 temeline

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 dördüncü. Bölümde 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 50 milyarı 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

ortalamaya 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

- Akdoğan, A. (2005). Kamu Maliyesi. Ankara: Gazi Kitapevi
- Altuğ, O. (1999). Kayıt dışı Ekonomi. İstanbul: Türkmen Kitapevi
- Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı. (2006). Kayıt dışı İstihdamla mücadele -Kadim-Projesi. Ankara: Strateji Geliştirme Başkanlığı
- Deloitte. (Ocak 2010). Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Yatırım Destek Ve Tanıtım Ajansı Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu,
- DPT. (2001). Kayıt dışı Ekonomi Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Ankara
- Ercan, M. (2006). Kayıt Dışı Ekonomi ve Hızlı Tüketim Malları Sektörü. Ankara: Comart Uluslararası Organizasyon ve tanıtım hizmetleri yayınları. Nuro1 Matbaacılık
- Erdem, M. (1999). Devlet Borçlanması, Bursa: Ekin Kitapevi
- Erginay, A.(1976). Kamu Maliyesi. Ankara: Sevinç Matbaası
- Gib, (2008). Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Sorumluluklar, Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı, Yayın No:70,Ekim,
- Güneş, H. Aslanoğlu, E. Çelik, S. (2004). İnşaat Sektörü Stratejik Planı Ankara: Türkiye Müteahhitler Birliği Yayınları No: 12
- Nadaroğlu, H. (1998) Kamu Maliyesi Teorisi. İstanbul: Beta yayınları. Geliştirilmiş 10. Baskı
- Kalenderoğlu, M. (2006). Kamu Maliyesi Bütçe Ve Borçlanma Ankara: Agon Yayınları
- Karaaslan, A. (2000) Kooperatiflerin Vergi Karşısındaki Durumu. Ankara: Yaklaşım Yayınları
- Karaman, F. (1999) Ekonomik ve Sosyal Boyutla Türkiye’de Kayıt dışı Ekonomi. Yeni Türkiye, Cilt:5, Sayı:27, Mayıs-Haziran 1999.
- Karyağdı, N. ve Karyağdı, M. (2001) Kooperatiflerin Vergilendirilmesi. Ankara: Türmob

Yayınları sayısı 167

Şener, O. (1998). Kamu Maliyesi, İstanbul: Alkım Yayınevi,

Örmeci, M. (2009). Tüm vergi Kanunları. İstanbul: Türk Ekonomi Bankası Yayınları,

Pınar, A. (2007) Kamu maliyesi ve Maliye politikası. Ankara: Turhan Kitapevi

Pür, Hüseyin P. (2002) Gayrimenkulde Vergi Uygulamaları. Pür Yeminli Mali

Müşavirlik Limitet Şirketi yayınları

Sakal, M. (2003). Türkiye’de Mali Disiplin Sorunu: Kamu Açıkları ve Borçlanmanın

Sürdürülebilirliği (1988-2000) Dönem Analizi), Ankara: Gazi Kitapevi, Birinci Baskı,

Torlak, Ö ve Uzkurt, C. (1999), “Belediyelerde Hizmet anlayışı ve Stratejik Yönetime

Geçiş”, Kamu Yönetiminde Kalite 2. Ulusal Kongresi, Ankara: TODAE Yayınları,

Tosun, G ve Diğerleri. (2006) Bilgi iletişim teknolojileri ve yansımaları Ankara: Nobel

Yayınları

Turhan, S. (1998) Vergi Teorisi ve Politikası İstanbul: Filiz yayınları

Türk, İ. (1999) Kamu Maliyesi. Ankara: Turhan Kitapevi

Us, V. (2004) Kayıt dışı Ekonomi Tahmini Yöntem Önerisi: Türkiye Örneği, Ankara:

Türkiye Ekonomi Kurumu Yayınları

Ülgen H. (1990), İşletme Yönetiminde Bilgisayar, İstanbul: İstanbul Üniversitesi İşletme

Fakültesi Yayını,

Yaşar, N. (2001) Gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesi ve beyanı, Yaklaşım

dergisi Yayınları Sayı 97

Biçer, Y. (2006) Türkiye’de kayıt dışı ekonomiyi önlemeye yönelik vergi politikaları ve

değerlendirilmesi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye

Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Bulut, Murat H. (2007) Kayıt Dışı Ekonominin Boyutları, Etkileri Ve Kayıt Dışı İle

Mücadele Yöntemleri: Türkiye Örneği, Kafkas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
İktisat Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,

Daştan, İ. (2006). Eğitimde Bilgi Teknolojilerinden Yararlanma Düzeyi ve Bir
Uygulama. Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı.
Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Dinçer, B. (2007) Kayıt Dışı Ekonomi Ve Rekabetçi Piyasalar Üzerine Etkisi. Marmara
Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Teorisi Bilim Dalı.
Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Gökalp, Bekir T. (2005) Bilgi Teknolojilerinin Türk Bankacılık Sektörüne Etkileri.
Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi

Işık, F. (2009) Kamu Kurumlarında Bilgi Teknolojilerini Kullanmanın Örgütsel
Performansa Etkisi; İstanbul Emniyet Müdürlüğü Hizmetlerine Ait Bir Araştırma,
Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İşletme Anabilim Dalı.
Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,

Kanlı, M. (2007). Dolaylı Vergiler Ve Kayıt Dışı Ekonomi. Marmara Üniversitesi Sosyal
Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı Maliye Teorisi Bölümü. Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi

Karan, Gökhan K. (2006). Türkiye’de Kayıt Dışı İstihdam Ve Doğurduğu Vergi Kaybı.
Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı Maliye Teorisi
Bilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Karatay, Ö. (2009). Kayıt Dışı Ekonominin Ülke Ekonomisine Etkileri Ve Toplumsal
Maliyeti. Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Çalışma Ekonomisi ve
Endüstri İlişkileri Anabilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans TEZİ

- Katkat, M. (2007). Muhasebede Vergi Yönünden Denetimin Kayıt Dışı Ekonomi Üzerindeki Başarısı. Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Mercan, S. (2008). Bilgi Teknolojilerinin Örgütsel Yapılara Etkileri Muğla İlinde Faaliyet Gösteren Kamu Ve Özel Sektör Kuruluşlarının Karşılaştırılması. Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Özçelik, Ö. (2005). Teorik Ve Kavramsal Perspektiften Kayıt dışı Ekonomi Sorunu, Ölçümü Ve Çözüm Önerileri. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Sevinç, İ. (2006) Bilgi Teknolojileri Kullanımının Kamu Kurumları Üzerindeki Etkileri: Kavramsal Ve Ampirik Bir Çalışma (Konya Örneği). Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı. Yayınlanmamış Doktora Tezi
- Sugözü, Halil İ. Kayıt Dışı Ekonomiyi Önlemede Vergi Politikaları (1980 – 2004 Türkiye Örneği). Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı İktisat Teorisi Bilim Dalı. Yayınlanmamış Doktora Tezi
- 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
- Tazegül, A. (2007) Türkiye’de Vergi Kayıp Ve Kaçakçılığının Nedenleri Ve Önlenmesine Yönelik Muhasebe Meslek Mensuplarının Görüşleri: Kars Örneği. Kars Kafkas üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. 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

Uslu, E. (2007). Kayıt Dışı Ekonomi İle Mücadele Yöntemleri. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Teorisi Bilim Dalı.

Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Ak, M. (2007, Eylül) Kayıt Dışı Ekonomi İle Mücadelede Bankacılık Sektörünün Rolü İle Kira Gelirleri İçin Planlanan Tevkifat Uygulamasının Değerlendirilmesi. Vergi Sorunları Dergisi. Sayı 228

Altunsabak, M. Konut Ya Da İş Yeri Satışlarından Elde Edilen Gelirlerin Mahiyeti ve Katma Değer Vergisi Açısından Sorumluluk <http://www.legalisplatform.net/makale-detay.asp?ID=132&syf=6> E.T 28.12.2010

Aras, C. (2009, Ağustos). Kooperatiflerin Üyelerine Konut Teslimlerindeki KDV İstisnası Kaldırıldı. Yaklaşım Dergisi, Sayı 200, 124-128

Aytekin, S.(2007 Mart-Nisan). Gayrimenkul Kavramı Ve Gayrimenkullerin Kiralanmasında KDV Uygulaması. Mali Çözüm Dergisi Sayı 80, 207-220

Bayraktaroğlu Ersun M. Gayrimenkul Satışları Yönünden iki alternatif: Varlık satışı-Hisse Satışı <http://www.vergiportali.com/Content.aspx?Type=NewsD&Id=791> E.T. 01.12.2010

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

Çelebi, A. Kemal. (1997). Mükellef – Maliye İlişkilerini Etkileyen Faktörler. Celal Bayar Üniversitesi İİBF, Yönetim ve Ekonomi Dergisi. Sayı:3, 75-84

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

Değer, N. (2010 Eylül). Konut Yapı Kooperatiflerinde KDV Uygulamaları-I Yaklaşım dergisi sayı 213, 15-20

Doğanyigit, 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

Irmak, R. (2007 Şubat). Gayrimenkullerin Satış Bedellerinin Emlak Vergisi Değerinden Yüksek Olduğunun ... Vergi Raporu Sayı 89, 74-77

İnşaat Sektöründe Ar-Ge Faaliyetleri ve Yapı Araştırma Derneği Kurulması, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü bilgi notu sayı B.09.0.YİG.0.15.00.09

Karakoç, Y. (2004). Hukuki Nedenlerden Dolayı kaynaklanan vergi kayıp ve kaçakları, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık, ANKARA

Kılıç, K., <http://www.kanberkilinc.com.tr/gayrimenkul-alim-satiminda-devamlilik-unsuru.htm> E.T. 01.12.2010

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

Meriç, M ve Günay A, (2004) Türkiye’de Vergi Kayıp ve Kaçaklarının Bütçe Gelirleri Üzerindeki Etkisi, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık,

Ozansoy, A. (2009 Şubat). İnşaat Sektöründe KDV, Yaklaşım Dergisi Sayı: 194, 57-63

Özçelik, Ö ve Özcan, S. Emre. Kayıt dışı Ekonominin Sebepleri, Etkileri, Ölçümü ve Türkiye Örneği, <http://kayitdisiekonomi.com/makale/detay.asp?id=34>. Erişim 21.12.2010

Pehlivan Y. (2006 Şubat) Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı ve Vergilendirme Esasları, Vergi Sorunları Dergisi Sayı 209, 69-86

Seviğ, V. Gayrimenkul satışlarında KDV istisnası http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=80248&ForArsiv=1 E.T. 28.12.2010

Solak, Mehmet Z. (2006 Eylül). Emlak Vergisi Matrahının Tespitinde Yaşanan Sorunlar. Vergi Sorunları Dergisi Sayı 216, 99-105

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

Uçak, M. (2009 Mayıs). Gayrimenkul Devir ve İktisaplarında Tapu Harcının Matrahına İlişkin Yapılan Eski ve Yeni Düzenlemeler İle Görüş ve Önerilerimiz. Vergi Raporu dergisi Sayı 116, 72-78

Yıldırım, M. (2008 Nisan) Vergi Kayıp ve Kaçağıyla Mücadele İçin Nakit Kullanımı Azaltılmalıdır. Maliye Ve Sigorta Yorumları sayı 509, 112-119

Yıldız, A. (2007, Ağustos) Gayrimenkul Alım Satım Harcı ve Gayrimenkul Alım Satım İşlemlerinin Vergisel Boyutu. Yaklaşım Dergisi, Sayı 95, 79-84.

Yılmaz, Gülay A. (2004) Kayıt Dışı Ekonomi; Ulusal ve Küresel boyutları ve dinamiklerin analizi, 19. maliye sempozyumu Yaklaşım Yayıncılık 2004, ANKARA http://www.ekodialog.com/kamu_maliyesi/harc_gelirleri.html
http://anapod.anadolu.edu.tr/groups/mly205ssel/wiki/50a50/KAMUSAL_FINANSMAN.html

http://www.ekodialog.com/kamu_maliyesi/serefiye_gelirleri.html, Erişim 03.11.2010

<http://idari.cu.edu.tr/igunes/kamu/dosya11.htm>, Erişim 03.11.2010

http://www.ydk.gov.tr/kit99/dokuzuncu_bolum.htm, Erişim 05.11.2010

http://www.alomaliye.com/mehmet_ozkara_devlet_anlayisinda.htm, Erişim 08.11.2010

archive.ismmmo.org.tr/docs/malicozum/.../06-41MetinBaser.doc erişim 08.11.2010

(<http://tr.wikipedia.org/wiki/Bilgisayar>), Erişim, 25.12.2010).

<http://www.istekobi.com.tr/sectorler/insaat-s11/sectore-bakis/insaat-b11.aspx> 28.12.2010

http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/1205/konu_1205_b.htm 28.12.2010

<http://www.sermimar.net/insaat-sektorunde-vergi-kacagi-artti.html> 05.11.2010

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

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

http://www.tuder.net/index.php?option=com_content&task=view&id=457&Itemid=1,
08.11.2010

http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=4390
31.12.2010

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

http://www.alomaliye.com/kooperaiflerde_vergi_istisnolari.htm 30.12.2010

<http://www.vergidergisi.net/2010/05/13/muteahhit-kooperatifler-indirimli-kdv-orani-ve-kdv-istisnasindan-yararlanamayacak/> 30.12.2010

<http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=203122&yazarid=82> 30.12.2010

<http://www.huseyinust.com/Thread-TURK-VERGI-HUKUKUNDA-VERGIYI-DOGURAN-OLAY> 31.12.2010

<http://tr.wikipedia.org/wiki/Teknoloji> 07.01.2011

<http://www.teknolojide.com/teknoloji-nedir.aspx> 07.11.2011

http://www.yaklasim.com/malibilgiler/pratikbilgiler/maddeler/001_10.htm erişim

11.01.2011

<http://archive.ismmmo.org.tr/docs/yayinlar/kitaplar/malirehber11/2011malirehber.pdf>

erişim 11.01.2011

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

213 sayılı Vergi Usul Kanunu

5520 Kurumlar Vergisi Kanun

Emlak Vergisi Kanunu

Harçlar Kanunu

Kooperatifler Kanunu

113 seri nolu katma değer vergisi genel tebliği

5904 sayılı kanun

7201 sayılı Tebligat kanununun

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği Sıra No: 360

Danıştay Vergi dava daireleri, 14.11.2003 tarih E.2003/233, K.2003/414 sayılı

kararı

Danıştay 7. Daire, 21.05.2004 tarih E.2001/876, K.2004/1416 sayılı kararı

Danıştay 3. Daire, 10.10.2006 tarih E.2006/1708, K.2006/2559 sayılı kararı

e-Devlete Geçişte Kamu Kurumları İnternet Siteleri, Sayıştay başkanlığı yayımları,

Haziran 2006 <http://www.sayistay.gov.tr> erişim. 04.01.2011

e, devlet proje ve uygulamaları, devlet planlama teşkilatı bilgi toplumu dairesi yayımları
2004, <http://www.bilgitoplumu.gov.tr> erişim. 04.01.2011

Gelirler Genel Müdürlüğü 1999 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelirler Genel Müdürlüğü 2000 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelirler Genel Müdürlüğü 2001 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelirler Genel Müdürlüğü 2002 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelirler Genel Müdürlüğü 2003 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelirler Genel Müdürlüğü 2004 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelir idaresi başkanlığı 2005 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelir idaresi başkanlığı 2006 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelir idaresi başkanlığı 2007 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelir idaresi başkanlığı 2008 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

Gelir idaresi başkanlığı 2009 Faaliyet Raporu www.gib.gov.tr E.T. 14.01.2011

EKLER:**Tablo: 5 2008 Yılında Veri Ambarında Yer Alan Bilgiler**

Bilgi Tipi	2008 Yılı
	Kayıt Sayısı
Gayrimenkul Alan Satanlara İlişkin Bilgi Formu	3.881.606
Gayrimenkul İpoteki İşlemlerine İlişkin Bilgi Formu	3.780
Bilanço Esasına Göre Defter Tutan Mükelleflerin Mal ve Hizmet Alımlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Ba)	9.663.107
Bilanço Esasına Göre Defter Tutan Mükelleflerin Mal ve Hizmet Satışlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Bs)	9.632.317
Merkez Bankasından Alınan 50.000 ABD Doları veya Muadili Yabancı Parayı Yurtdışına Transfer Edenlere İlişkin Bilgiler	332.874
Sahte ve Muhteviyatı İtibariyle Yanıltıcı Belge Kullanıcı/Düzenleyenlere İlişkin Bilgi Formu	Düzenleyen: 2.024
	Kullanıcılar : 3.625
	Düz./Kul : 177
	Toplam :5.826
POS Cihazı Kullanıcılara İlişkin Üye İşyeri Kimlik Bilgileri	741.598
POS Cihazı Kullanıcılara İlişkin Üye İşyeri Satış Bilgileri Kayıt Sayısı	189.824.559
Devlet Malzeme Ofisine Mal ve Hizmet Satanlara İlişkin Bilgiler	6.723
Aracı Kuruluşlar	658
Bankalar	22.131.273
Factoring Şirketleri	40.168
Finansal Kiralama	49.062
İkrazatçılar	4.857
Kıymetli Maden Aracı Kuruluşları	15.819
Katılım Bankaları	1.257.816
Portföy Yönetim Şirketleri	882
Posta ve Telgraf Teşkilatı	111.983
Sigorta Şirketleri	639.479
Yetkili Müesseseler (döviz büroları)	32.121
Tüketici Finansman Şirketleri	128.008

Kaynak: Gib 2008 Faaliyet raporu

Tablo:6 Vergi Kimlik Numarasından Mükellefin Bağlı Olduğu Vergi Dairelerini Sorgulama (Mükellef Sicil Bilgileri Sorgulama)

VERGİ KİMLİK NUMARASINDAN SORGULAMA

MÜKELLEFİN BAĞLI OLDUĞU VERGİ DAİRELERİNİ SORGULAMA

MÜKELLEF BİLGİLERİ	
VERGİ KİMLİK NO	...
SOYADI	...
ADI	...
BABA ADI	...
DOĞUM TARİHİ	...
DOĞUM YERİ	...
MÜK. TÜRÜ	...

Mükellefin Kayıtlı Olduğu Vergi Daireleri Aşağıdaki Gibidir. Vergi Dairesi Bazındaki İşlemler İçin Lütfen Tablodaki İlgili VD KODU'na Tıklayınız.

VD KODU	VD ADI	İŞYERİ TÜRÜ	DURUMU	TERK TARİHİ
042253	MERAM VERGİ DAİRESİ	MERKEZ	FAAL	

Kaynak: Vedos

Tablo:7 Vergi Dairelerince Tutulan Mükellef Sicil Bilgileri

VERGİ DAİRESİ							
SOYADI				İŞE BAŞLAMA TARİHİ	31/07/2002		
ADI				İŞİ BIRAKMA TARİHİ	-		
BABA ADI				E-POSTA ADRESİ	-		
ANA ADI							
DOĞUM YERİ KODU		DOĞUM YERİ İLİ		DOĞUM YERİ İLÇESİ			
DOĞUM TARİHİ		UYRUK		ÜLKE KODU		ÜLKE ADI	
NÜFUS KAYIT YER KODU		NÜFUS KAYIT İLİ		NÜFUS KAYIT İLÇE		CİNSİYET	
CİLT NO		SAYFA NO		AİLE SIRA NO		SIRA NO	
NÜFUS CÜZDAN NO		TC KİMLİK NO		TABELA UNVANI			
İŞYERİ TÜRÜ		MÜKELLEFİYET ŞEKLİ					
AİLE REİSİ VAR MI?		AİLE REİSİ VERGİ KİMLİK NO					
VERGİ SORUMLUSU ADI		VERGİ SORUMLUSU SOYADI					
HUKUKİ DURUM		HUKUKİ DURUM BAŞ.TAR.		HUKUKİ DURUM SON.TAR.			
ADRES BİLGİLERİ							
İKAMETGAH ADRESİ				İŞYERİ ADRESİ			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
MESLEK BİLGİLERİ							
MESLEK KODU				MESLEK ADI			
009000				Potansiyel Mük.(Diğer Gruplara Girmeyenler)			

Kaynak: Vedos

Tablo:8 Gayrimenkullerle İlgili Olarak Tapu Sicil Müdürlüğü Tarafından Doldurulacak Bilgi Formu

1	Tapu Sicil Müdürlüğü	Selçuklu	2	KODU		3	YEVMIYE NO	
TABLO I GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER								
4	İLİ	KONYA	9	PAFTA NO				
5	İLÇESİ	SELÇUKLU	10	ADA NO				
6	KÖY VEYA MAH.		11	PARSEL NO	4			
7	MEVKİİ		12	YÜZÖLÇÜMÜ M2	875.12			
8	KÜTÜK SAYFA NO	42/4109	13	İŞLEME KONU HİSSE NİS.	5 / 684			
14	CİNSİ	1-BİNA x 2-KAT İrt. 3-ARSA 4-ARAZİ 5-DİĞER						
	CİNSİ AÇIKLAMA	18						
15	ELDE EDİLİŞ ŞEKLİ	SATIŞ x HİBE VERASET DİĞER BOŞ						
16	ELDE EDİLİŞ TARİHİ							
17	ELDE EDİLİŞ DEĞERİ	10500.00						
TABLO II YAPILAN İŞLEM								
18	İŞLEM TARİHİ		19	İŞLEME KONU HİSSE NİSPETİ	5 / 684			
20	İŞLEMİN NEVİ	SATIŞ						
TABLO III HARCA VE TARAFLARIN KİMLİKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER								
ESKİ SAHİBİNİN					YENİ SAHİBİNİN			
21	HARÇ MATRAHI	7.500,00			30	7.500,00		
22	SOYADI				31			
23	ADI				32			
24	BABA ADI	OSMAN			33			
25	DOĞUM YERİ	KONYA	KODU	04200	34	KONYA/KARATAY	KODU	04232
26	DOĞUM TARİHİ	01/01/1969			35	01/01/1938		
27	VERGİ KİMLİK NO				36			
ADRES BİLGİLERİ								
28	ADRES				37			
29	İL-İLÇE		KODU	4200	38		KODU	4200

Kaynak: Vedos

Tablo:9 T.C. Kimlik Numarası ile Mernisten Adres Bilgileri Sorgulama

T.C. Kimlik No	
Soyadı	
Adı	
Bucak	
Cadde / Sokak	
Dış Kapı No (Apartman Numarası)	
İç Kapı No (Daire Numarası)	
İl	
İlçe	
Köy	
Mahalle	

Kaynak: Vedos

Tablo:10 2008 Gayrimenkul Satış İncelemesi 1. Dönem

Potansiyel mükellef sayısı								
İLİ	Tespit Edilen Toplam Mükellef Sayısı	İncelenen Mükellef Sayısı	İncelenmesi Tamamlanan Mükellef Sayısı	İncelemesi Devam Eden Mükellef Sayısı				
KONYA	40	40	37	3				
Gayrimenkul incelemeleri 1.Dönem sonuçları								
İnceleme	li	Beyan Edilen Matrah (Tapu Harcı)	Bulunan Matrah Farkı	Bulunan Vergi Farkı	Tarhı İstenen Vergi	Vergi Ziya cezası	Usulsüzlük cezası	Özel Usulsüzlük cezası
Gayrimenkul	Konya	231,291.62	18,196,828.19	1,326,226.53	1,452,900.06	1,452,900.06	79,486.25	1,183,457.50

Tablo:11 2008 Gayrimenkul satış İncelemesi 2. Dönem

Potansiyel mükellef sayısı								
İli	Toplam tespit edilen Mükellef Sayısı	İncelenen Mükellef Sayısı	İncelenmesi Tamamlanan Mükellef Sayısı	İncelemesi Devam Eden Mükellef Sayısı				
KONYA	89	88	67	21				
Gayrimenkul incelemeleri 1.Dönem sonuçları								
İnceleme	li	Beyan Edilen Matrah (Tapu Harcı)	Bulunan Matrah Farkı	Bulunan Vergi Farkı	Tarhı İstenen Vergi	Vergi Ziya cezası	Usulsüzlük cezası	Özel Usulsüzlük cezası
Gayrimenkul	Konya	49,400.00	25,355,982.20	1,605,189.18	2,087,251.08	2,085,306.12	39,364.00	1,878,265.80

Tablo:12 Gayrimenkul incelemesi sonuçları

Dönem	Tespit edilen Toplam Mükellef Sayısı	İncelenmeyen mükellef sayısı	İncelenen Mükellef Sayısı	İncelenmesi Tamamlanan Mükellef Sayısı	İncelemesi Devam Eden Mükellef Sayısı		
1	40	0	40	37	3		
2	89	1	88	67	21		
TOPLAM	129	1	128	104	24		
Dönem	Beyan Edilen Matrah (Tapu Harcı)	Bulunan Matrah Farkı	Bulunan Vergi Farkı	Tarhi İstenen Vergi	Vergi Ziya cezası	Usulsüzlük cezası	Özel Usulsüzlük cezası
1	231,291.62	18,196,828.19	1,326,226.53	1,452,900.06	1,452,900.06	79,486.25	1,183,457.50
2	49,400.00	25,355,982.20	1,605,189.18	2,087,251.08	2,085,306.12	39,364.00	1,878,265.80
TOPLAM	280,691.62	43,552,810.39	2,931,415.71	3,540,151.14	3,538,206.18	118,850.25	3,061,723.30

Tablo 13: Banka Kredisi ile Gayrimenkul alanların Listesi

Banka-Şube Adı	Konut Kredisi Kullanan	Kullanılan Kredi Tutarı	Ekspertiz (Minimum) Değeri	Harç Matrahı
ŞEKERBANK-KARATAY SAN.	xxx	98,000.00	140,000.00	35,750.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	97,167.10	100,000.00	5,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	95,000.00	110,000.00	3,500.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	95,000.00	130,000.00	63,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	94,600.00	126,000.00	1,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	93,500.00	110,000.00	50,000.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	93,000.00	155,000.00	74,600.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	93,000.00	123,500.00	60,000.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	90,350.65	115,000.00	42,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	90,000.00	230,000.00	182,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	90,000.00	115,000.00	65,500.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	87,000.00	160,000.00	1,500.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	84,000.00	120,000.00	106,373.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	83,000.00	113,000.00	80,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	82,500.00	110,000.00	62,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	80,000.00	107,000.00	17,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	80,000.00	120,000.00	52,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	80,000.00	160,000.00	59,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	80,000.00	105,000.00	70,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	80,000.00	220,000.00	5,000.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	80,000.00	102,000.00	50,000.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	80,000.00	135,000.00	93,500.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	80,000.00	150,000.00	45,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	80,000.00	150,000.00	5,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	80,000.00	120,000.00	80,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	75,000.00	100,000.00	32,750.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	75,000.00	100,000.00	51,000.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	75,000.00	100,000.00	18,000.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	75,000.00	100,000.00	35,000.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	74,206.56	95,000.00	5,000.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	72,000.00	105,000.00	38,000.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	71,087.34	120,000.00	27,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	70,000.00	75,000.00	48,100.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	70,000.00	100,000.00	70,000.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	70,000.00	140,000.00	18,000.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	70,000.00	115,438.00	101,250.00

ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	67.500,00	90,000.00	22,800.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZESAN.	xxx	65.879,00	85,000.00	20,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	65.000,00	110,000.00	1,500.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	65.000,00	95,000.00	80,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	63.000,00	70,000.00	57,500.00
HSBC-MEVLANA	xxx	63.000,00	78,000.00	62,000.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	62.657,50	200,000.00	60,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	60.000,00	75,000.00	5,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	60.000,00	130,000.00	75,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	60.000,00	105,000.00	1,500.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	60.000,00	80,000.00	14,500.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	60.000,00	80,000.00	21,335.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	60.000,00	80,000.00	17,000.00
FİNANSBANK-KARATAY	xxx	59.750,00	151,000.00	22,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	59.000,00	85,000.00	89,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	58.000,00	80,000.00	1,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	58.000,00	90,000.00	60,000.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	57.648,03	85,000.00	24,700.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	56.669,52	110,000.00	78,500.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	55.000,00	65,000.00	42,000.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	55.000,00	70,000.00	24,800.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	53.294,08	70,000.00	18,500.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	52.500,00	70,000.00	24,100.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	52.500,00	70,000.00	20,000.00
FİNANSBANK-KARATAY	xxx	52.500,00	70,000.00	30,000.00
ŞEKERBANK-KARATAY SAN.	xxx	52.000,00	225,000.00	33,000.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	52.000,00	74,398.00	22,200.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	50.000,00	70,000.00	29,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	50.000,00	68,000.00	36,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	50.000,00	70,000.00	64,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	50.000,00	105,000.00	25,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	50.000,00	75,000.00	49,000.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	50.000,00	90,000.00	80,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	50.000,00	72,000.00	17,500.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	50.000,00	72,000.00	17,500.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	50.000,00	100,000.00	65,000.00
ŞEKERBANK-KARATAY SAN.	xxx	49.000,00	82,400.00	29,000.00
ŞEKERBANK-KARATAY SAN.	xxx	48.000,00	100,000.00	35,000.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	48.000,00	85,000.00	27,200.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	48.000,00	68,000.00	30,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	48.000,00	68,000.00	30,000.00

VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	46.000,00	55,000.00	21,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	45.500,00	65,000.00	63,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	45.000,00	120,000.00	33,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	45.000,00	115,000.00	13,500.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	45.000,00	67,000.00	23,500.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	45.000,00	62,645.00	19,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	45.000,00	67,000.00	23,500.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	45.000,00	62,645.00	19,000.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	45.000,00	70,000.00	43,000.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	45.000,00	65,000.00	29,000.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	44.223,71	65,000.00	20,500.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	43.965,83	120,000.00	30,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	42.500,00	50,000.00	18,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	42.000,00	75,000.00	36,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	42.000,00	55,000.00	34,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	40.000,00	80,000.00	3,500.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	40.000,00	93,000.00	73,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	39.750,00	110,000.00	1,500.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	38.500,00	55,000.00	24,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	38.000,00	45,000.00	2,000.00
ŞEKERBANK-KARATAY SAN.	xxx	35.000,00	50,000.00	7,000.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	33.000,00	47,000.00	27,850.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	32.500,00	60,000.00	22,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	32.000,00	45,000.00	14,000.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	32.000,00	43,000.00	29,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	30.000,00	120,000.00	5,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	30.000,00	55,000.00	25,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	30.000,00	55,000.00	25,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	30.000,00	120,000.00	31,000.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	30.000,00	45,000.00	15,000.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	290.425,89	290,000.00	102,500.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	28.000,00	48,500.00	18,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	27.000,00	80,000.00	45,600.00
ŞEKERBANK-KONYA	xxx	26.000,00	55,000.00	31,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	26.000,00	90,000.00	46,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	25.000,00	35,000.00	10,500.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	25.000,00	125,000.00	64,500.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	25.000,00	115,500.00	93,100.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	235.999,20	260,000.00	105,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	23.400,00	55,000.00	26,000.00
TÜRKİYE FİNANS-MEVLANA	xxx	23.053,92	55,000.00	21,000.00

HSBC-MEVLANA	xxx	23.000,00	55,000.00	17,200.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	22.000,00	50,000.00	22,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	20.000,00	90,000.00	110,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	20.000,00	90,000.00	110,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	191.000,00	302,063.00	82,500.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	191.000,00	302,063.00	82,500.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	19.500,00	40,000.00	12,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	180.000,00	240,000.00	60,000.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	176.659,92	200,000.00	72,000.00
TÜRKİYE FİNANS-ALAADDİN	xxx	176.659,92	200,000.00	72,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	17.000,00	85,000.00	57,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	17.000,00	85,000.00	57,000.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	17.000,00	80,000.00	2,500.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	165.000,00	190,000.00	2,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	149.000,00	200,000.00	79,000.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	147.885,39	300,000.00	34,700.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	140.000,00	160,000.00	85,000.00
VAKIFBANK-BÜSAN ORGANİZE SAN.	xxx	135.000,00	180,000.00	60,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	130.000,00	350,000.00	82,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	130.000,00	203,000.00	130,000.00
ING BANK-KARATAY SANAYİ	xxx	120.000,00	160,000.00	2,000.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	119.299,98	160,000.00	4,000.00
HSBC-MEVLANA	xxx	115.000,00	135,000.00	82,500.00
TÜRKİYE FİNANS-KONYA	xxx	114.685,52	175,000.00	30,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	110.000,00	135,000.00	85,000.00
ŞEKERBANK-KARATAY SAN.	xxx	110.000,00	160,000.00	62,000.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	110.000,00	185,000.00	44,000.00
İŞ BANKASI-BÜSAN SANAYİ	xxx	108.000,00	115,000.00	108,000.00
HALK BANKASI-NALÇACI	xxx	100.000,00	115,000.00	35,400.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	100.000,00	165,000.00	62,000.00
TEB-ZAFER SANAYİ	xxx	100.000,00	165,000.00	62,000.00
GARANTİ-KARATAY SANAYİ	xxx	100.000,00	130,000.00	50,500.00

Kaynak: Bankalardan Derlenen Bilgiler

Tablo:14 Emlak Vergisi Oranları

EMLAK VERGİSİ ORANLARI				
	Konut	İş Yeri	Arsa	Arazi
Normal Yöreler	Binde 1	Binde 2	Binde 3	Binde 1
Büyükşehir Sınırları ve Mücavir Alanlar İçi	Binde 2	Binde 4	Binde 6	Binde 2

Kaynak:http://www.yaklasim.com/malibilgiler/pratikbilgiler/maddeler/001_10.htm

Tablo:15 2011 yılında uygulanacak Tapu Harçları

BAZI TAPU HARÇLARI	
<p>Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncüye 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, istimplâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı</p> <p>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.</p>	Binde 16,5
<p>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</p>	Binde 16,5
<p>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</p>	Binde 16,5
<p>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</p>	Binde 16,5
<p>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</p>	Binde 16,5
<p>İvaz karşılığında kuru mülkiyet iktisabında devir bedeli üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı</p>	Binde 16,5

Kaynak:<http://archive.ismmmo.org.tr/docs/yayinlar/kitaplar/malirehber11/2011malirehber.pdf>

Tablo:16 Gelir tablosu

Daire No	Satış Tutarı	KDV Hariç Satış Fiyatı	KDV	Maliyeti	Kazanç
Daire 1	70.000,00	69.306,93	693,07	58.910,89	10.396,04
Daire 2	100.000,00	99.009,90	990,1	84.158,42	14.851,49
Daire 3	110.000,00	108.910,89	1.089,11	92.574,26	16.336,63
Daire 4	75.000,00	74.257,43	742,57	63.118,81	11.138,61
Daire 5	65.000,00	64.356,44	643,56	54.702,97	9.653,47
Daire 6	65.000,00	64.356,44	643,56	54.702,97	9.653,47
Daire 7	40.000,00	39.603,96	396,04	33.663,37	5.940,59
Daire 8	40.000,00	39.603,96	396,04	33.663,37	5.940,59
Daire 9	65.000,00	64.356,44	643,56	54.702,97	9.653,47
Daire 10	65.000,00	64.356,44	643,56	54.702,97	9.653,47
Toplam:	695.000,00	688.118,81	6.881,19	584.900,99	103.217,82

Tablo:17 Uzlaşma sonuçları

KOMİSYONLAR İTİBARIYLA VERGİ VE CEZALARDA 2008 YILI UZLAŞMA VE İNDİRİM SONUÇLARI				
	TARHİYAT ÖNCESİ UZL.	TARHİYAT SONRASI UZL.	KOORDİNAS YON UZL. KOMİSYONU	MERKEZİ UZL. KOMİSYONU
Başvuru Sayısı	32.937	145.426	111	84
Uzlaşılan Sayı	27.177	132.933	67	50
Uzlaşılan Oran	% 82.5	% 91.4	% 60.3	% 59.5
Uzlaşma İstenen Vergi Tutarı	316.031.030	494.065.962	136.264.209	783.128.748
Uzlaşma Sonucu İndirilen Vergi Tutarı	215.487.089	237.638.524	34.978.371	253.544.689
Vergide İndirim Oranı	% 32	% 52	% 74.4	% 67.7
Uzlaşma İstenen Ceza Tutarı	502.100.252	703.572.719	169.732.896	1.001.772.971
Uzlaşma Sonucu İndirilen Ceza Tutarı	21.840.980	30.843.779	1.142.915	6.456.718
Cezada İndirim Oranı	% 95.7	% 95.7	% 99.3	% 99.3

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı 2008 Faaliyet Raporu, Ankara, 2009.

Tablo:20 Örnek İnşaat Maliyeti

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 İşçiliği	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 İşçiliği	20.000,00		20.000,00
Fayans ve Seramik	25.000,00	25.000,00	
Fayans İşçiliği	15.000,00		15.000,00
Boya Malzemesi	13.000,00	13.000,00	
Boya İşçiliği	7.000,00		7.000,00
Alçı Malzemesi	30.000,00	30.000,00	
Alçı İşçiliği	30.000,00		30.000,00
Sıhhi Tesisat Malzemesi	21.000,00	21.000,00	
Sıhhi 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 İşçiliği	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
TOPLAM	1.136.500,00	949.000,00	187.500,00

