



VERGİDE ALGI Serkan Kumdakçı

*Gayrimenkul satışı
tapuda bitmez*

serkankumdakci@ekonomik-cozum.com.tr

Öteden beri ülkemizde en yaygın yatırım aracı gayrimenkul olmuştur. Bir miktar para biriktiren, emekli olan, kendisine miras kalan, hemen herkes öncelikle bir ev ve arsa gibi gayrimenkul alma yoluna gider. Son yıllarda azalan kredi faiz oranları dolayısıyla insanlar ödeyebilecekleri aylık taksit tutarına göre kredilendirilen konutlara kolayca kredi ödeyerek sahip olabildiler. Ve hatta bazı vatandaşlar bu kredi taksitlerini konutları kiraya vererek aylık kiralalarla konut kredi taksitlerini ödetmek suretiyle olayı yatırıma çevirdiler.

EN YAYGIN YATIRIM ARACI

Gayrimenkuller, konut olarak alındığında banınma ihtiyacını karşılama bir yana, hem kiraya verilerek hem de yıllar itibarıyla değeri artışı sağlıyarak gelir elde etme imkânı da sunarlar. Diğer yandan arsa, tarla, arazi gibi diğer gayrimenkuller de özellikle büyük şehirlerde, son yıllarda imara açılan bölgelerde, otoyal, 3. Köprü gibi hatlarda çok hızlı değer kazanması sebebiyle yine yatırım açısından tercih sebebi olmaya başladı. Peki, alınan bu gayrimenkulleri sattığımızda durum ne? Sattığımızda vergilendirme nasıl olacak? Ne tür vergiler ödememiz gerekiyor? Yıllar sonra eksik vergi ödenmesi sebebiyle cezalarla karşı karşıya kalma ihtimalimiz var mı? Ödemeleri nakit elden yapmanın cezası var mı gibi birçok soru insanların aklını karıştırıyor olabilir.

VERGİ AVANTAJI YOK

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazancın ne şekilde vergilendirileceğine karar verebilmek için bu satışın niteliğinin belirlenmesi gerekir. Yani bu kazancın “Değer artış kazancı olarak mı?” yoksa “Ticari kazanç olarak mı?” vergilendirilmesi gerektiği belirlenmelidir. Gayrimenkul alım satım işinden şahıslarla elde edilen gelirin niteliğinin belirlenmesinde ilk önemli unsur ‘faaliyetteki devamlılık’tır. Gayrimenkul alım satım işleri devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürülüyorsa elde edilen kazanç zaten ticari kazançtır. Ancak Vergi idaresi işlem sayısındaki çokluk oranına göre yapılan işlemi yine ticari kazanç olarak kabul edebilir. İşlem sayısındaki çokluk oranı gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmış olmasına göre belirlenir. Maliyenin aynı takvim yılında birden fazla gayrimenkul satanlara “Ticari Kazanç” sağlamadan dolayı vergi tarh etme gibi garip bir uygulaması var. Yani mesela emekli Ahmet Bey yıllarca çalışıp didinerek satın aldığı 2 adet konutu aynı yıl içerisinde satarsa ticari kazanç elde etme hükümleri ile karşı karşıya

kalabiliyor.

STANDART UYGULAMA YOK

İşin garip tarafı Vergi Daireleri arasında standart bir uygulamada yok. “A” vergi dairesi aynı takvim yılında 4 adet gayrimen-

kul satanı ticari organizasyon olarak değerlendirmezken, “B” vergi dairesi yıl içerisinde 2 adet gayrimenkul satanı ticari kazanç hükümleri çerçevesinde vergi ve cezalarla baş başa bırakabiliyor. Ticari kazanç olarak kabul edilen bir gayrimenkul satışında vergileme normal tacirlerde olduğu gibi yapılır. Satış yapan kişilerin mükellefiyet tesis etmesi, mükellefiyetlerinin devam ettiği her ay KDV beyannamesi vermeleri, ayrıca Geçici Vergi ve Gelir Vergisi beyannamelerini de dönemlerinde vermeleri gerekir. Burada 2 adet daire satanı ticari kazanç elde etmiş sayan Vergi Dairesi, bu sefer satıştan dolayı kişiyi hiç alakası olmamasına rağmen KDV ve Gelir Vergisi ile vergilendirerek, vergi tarh ediyor.

MİRASA GELİR VERGİSİ YOK

Yılda bir adet gayrimenkul satılması halinde gayrimenkul alım satımı, şahsî ihtiyacın karşılanması ya da servetin korunması amacıyla yapılıyor gibi değerlendirilir ve elde edilen kazanç, değer artış kazancı olarak vergilendirilir. Değer artış kazancı olarak tespit edilen gayrimenkul satışlarının vergilemesi daha sadedir. Sadece bu satıştan elde edilen kazancın Gelir Vergisi alınır. Bu satışlar KDV’ye tabi olmadığından KDV beyannamesi verilmeyeceği gibi bu vergide, KDV de ödenmez. Değer artış kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği de elde edilen kârın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına, 5 yıllık elde tutma süresine ve gayrimenkulü edinim şekline (satın alma veya miras yoluyla edinme) bağlıdır. Bu şartlara bağlı olarak beyan ve vergi ödeme şöyle olur:

- 1- Miras ve benzeri bedelsiz olarak elde edilen bir gayrimenkulün elden çıkarılması halinde kâr ne kadar yüksek olursa olsun beyanname verilmaz ve herhangi bir vergi ödenmez.
- 2- Satın alınan bir gayrimenkulün beş yıl geçtikten sonra satılması halinde de kâr ne kadar yüksek olursa olsun beyanname verilmaz ve herhangi bir vergi ödenmez.
- 3- Satın alınıp da 5 yıldan önce satılırsa gayrimenkulün satışından elde edilen kârın istisna tutarının üzerinde olması halinde yıllık Gelir Vergisi beyannamesi verilir ve vergisi ödenir.

Dikkat edeceğimiz üzere gayrimenkul satışı tapuda bitmiyor. Vergi dairesinde devam ediyor. Bu nedenle eğer yıl içerisinde birkaç tane gayrimenkul satışı yaptıysanız mutlaka bunu ticari mükellefiyet açıp açmama konusunda bir değerlendirin. Dimyat’a pirince giderken eldeki bulgurdan olmayın...

Katılım, paylaşım, güven

Türkiye’de faizsiz BES ve faizsiz sigortacılığı aynı anda tüketiciyle tanıştıran Katılım Emeklilik, geride bıraktığı bir yılda sektörün güçlü markaları arasında yerini almayı başardı. Yapılan yazılı açıklamada, “Müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ‘katılım,’ ‘paylaşım’ ve ‘güven’ anlayışıyla karşılıyor” denildi.

H.Merkezi (E.Çözüm)

A lbaraka Türk ve Kuveyt Türk’ün güç birliğiyle Eylül 2014’te lansmanını gerçekleştiren Katılım Emeklilik, sektörde başarılarla dolu bir yılı geride bırakarak ikinci yaşına adım atıyor. BES’te 90 bini aşkın sözleşme ve 153 milyon TL fon büyüklüğünü yakalayan Katılım Emeklilik, hayat sigortalarında 26 binden fazla polise sayısına ulaştı. İlk yılında sektörün iddialı oyuncularından biri haline gelen Katılım Emeklilik, gelecek yıllarda zirvenin güçlü markalarından olacağını gösterdi.

HEDEF SEKTÖR LİDERLİĞİ

Katılım Emeklilik Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Fahrettin Yahşi, şunları söyledi: “Kurulduğumuz dönemde hedefimizi, 2015 sonuna kadar 100 bin katılımcı ve 200 milyon fon tutarı olarak belirledik. Birinci yılımızı doldurduğumuz şu günlerde fon tutarı artışında yılbaşına kıyasla yakaladığımız yaklaşık yüzde 200’lük büyüme ivmesiyle hedeflerimize ulaşıyor olduğumuzu görmek bizi sevindiriyor. Aynı za-



manda emeklilik şirketleri ağırlıklı fon getirilerinde de düşen piyasa ortamına rağmen, katılımcılarımıza sektör ortalama getirisinin üzerinde kazanç sağlayarak fon yönetimi anlamında da fark yaratıyoruz. Önümüzdeki dönemde de başarılarımızın hız kesmeden devam edebilmesi için çalışmalarımızı sürdüreceğiz. Önce-

likli hedeflerimiz, 5 yılda 1 milyar TL fon tutarını aşmak ve 500 bin katılımcıya ulaşarak sektörde ilk 10’da yerimizi almak. 2023’te ise 1000 banka şubesiyle müşterilerimize hizmet veren bir emeklilik şirketi olmayı ve katılım sigortacılığı alanında sektör lideri olmayı hedefliyoruz.” Tüketicinin doğru bilgilendi-

rilmesi ve akıllarındaki soruların cevaplandırılması halinde BES’e ve pek çok sigorta ürününe katılımın artacağını vurgulayan Yahşi, şöyle konuştu:

FİNANSAL FARKINDALIK ARTACAK

“Faizsiz finans araçlarını kullanarak müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ‘katılım’, ‘paylaşım’ ve ‘güven’ anlayışıyla karşılıyor. Etik ilkelerimiz ve prensiplerimizle, müşterilerimizin hassasiyetleri doğrultusunda sigorta ve emeklilik ürünleriyle finansal hedeflerine güven ve huzur içinde ulaşmalarına yardımcı oluyoruz. Finansal farkındalığın her geçen gün önem kazandığı ülkemizde Katılım Emeklilik olarak, toplumumuzda finansal okuryazarlık düzeyini yükseltmeyi ve tasarruf bilincini artırmayı hedefliyoruz. Bu doğrultuda yeni proje hazırlıklarımız sürüyor. Özellikle bireysel emeklilikte faizsiz fonlara talep her geçen gün artıyor. Müşteri memnuniyeti odaklı yaklaşımımız, teknolojik hizmetlerdeki farklılığımız ve sektöre hâkimiyetimizle bu talebi karşılamaya hazırız.”



**Katılım
Emeklilik**

Türkiye’deki varlığını büyütüyor

**AZIMUT BENETTI
GROUP**

İtalyan Azimut Group, ülkedeki iştiraklerinden, aynı zamanda üretim merkezi konumundaki Azimut Portföy ve Azimut Bosphorus Capital’in birleştirilmesi konusunda anlaşma imzaladı.

H.Merkezi (E.Çözüm)

GRUPTAN konuya ilişkin yapılan açıklamaya göre, İtalya’nın en büyük bağımsız portföy yönetim şirketi Azimut Group, son 4 yıldır Türk portföy yönetimi sektöründe yaptığı yatırımlarla varlığını büyütüyor. Şirket, Azimut Bosphorus Capital’deki Türk ortakları ile Türkiye’deki

iştiraklerinden, Azimut Portföy ve Azimut Bosphorus Capital’in birleştirilmesi konusunda anlaşma imzaladı. Azimut Group, bu ay itibarıyla Türkiye’deki 3 iştiraki Azimut Portföy, Azimut Bosphorus Capital ve AZ Notus’tan oluşan entegre finansal danışmanlık platformunda 2,5 milyar liralık varlık toplamıyla Türk portföy yönetim sektör-

rünün çok şubeli bankalarının da dahil olduğu en büyük ilk 10 kurumu arasında bulunuyor. Grup, 2020 yılına kadar bu alanda ilk 5 kurum arasında anılmayı hedefliyor. Son 5 yılda Türk portföy yönetim sektöründe tek yatırım yapan uluslararası yatırımcı olma özelliğini koruyan grup, dünyanın en büyük sukuk fonu olan “Global Sukuk Fonu”nu da İstanbul’dan yönetiyor.

Akbank’tan sonbahar kredisi

Eylül ayında müşterilerinin kış öncesi ihtiyaçlarına destek olabilmek için özel bir kredi sunan Akbank, sonbahar kredisiyle” müşterilerine ayda 434 lira taksitle 12 bin lira krediyi 36 ayda ödeme fırsatı sağlıyor.

H.Merkezi (E.Çöz)

AKBANK’tan yapılan açıklamaya göre, 15 bin liraya kadar nakit ihtiyaçlar için geçerli kampanya, 23 Eylül’e kadar devam edecek. Açıklamada görüşlerine yer verilen Akbank Bireysel Bankacılık ve Ödeme Sistemlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Arif İsfendiyaroğlu, Eylül ayının okulların açılması ve bu mevsime denk gelen bayram nedeniyle müşterilerinin nakit ihtiyaçlarının yoğunlaştığı bir dönem olduğunu belirtti.

İsfendiyaroğlu, “Akbank olarak tüketicilerin ihtiyaçlarına en uygun finansal çözümleri geliştirerek, kaliteli ve hızlı hizmet anlayışımızla ihtiyaç duydukları her zaman müşterilerimizin yanında olmaya devam ediyoruz. Kış öncesi hazırlıklar, okul ihtiyaçları ve bayram harcamaları gibi nakit ihtiyaçları için sunduğumuz kampanya ile müşterilerimizin hizmetindeyiz” ifadelerini kullandı.

ZİRAAT BANKASI’NDAN

Borç açıklaması yapıldı

Ziraat Bankası, doğal afetlere maruz kalınması nedeniyle gelir kaybına uğrayan üreticilerin Ziraat Bankası’na ve Tarım Kredi Kooperatiflerine olan borçlarının ertelenebileceğini bildirdi.

H.Merkezi (E.Çözüm)

ZİRAAT Bankası açıklamasında, “Son günlerde tarımla ilgili meslek örgütlerinin bir kısmı tarafından, doğal afetler nedeniyle gelir kaybına uğrayan üreticilerin Ziraat Bankası’na ve Tarım Kredi Kooperatiflerine olan borçlarının ertelenebileceği bildirildi. Açıklamada, şunlar kaydedildi: “Ziraat Bankası tarafından daha önce de kamuoyu ile paylaşıldığı üzere son 2 yıldır Ziraat Bankası tabii afet, maliyet artışı-gelir azalışı gibi etkenler nedeniyle nakit akışı bozulan ve kredi geri ödemesini vadesinde yapamayan veya ödeme güçlüğü yaşaması muhtemel tarımsal üreticilere likidite gücü kazandırarak için, mevcut borçları 5 yıla kadar yapılandırarak, uzun ve esnek vadeler ile uygun koşullarda geri

kamuoyunun tekrar bilgilendirilmesi gereğinin doğduğu belirtilen açıklamada, doğal afetlere maruz kalınması nedeniyle gelir kaybına uğrayan üreticilerin Ziraat Bankası’na ve Tarım Kredi Kooperatiflerine olan borçlarının ertelenebileceği bildirildi.

Açıklamada, şunlar kaydedildi: “Ziraat Bankası tarafından daha önce de kamuoyu ile paylaşıldığı üzere son 2 yıldır Ziraat Bankası tabii afet, maliyet artışı-gelir azalışı gibi etkenler nedeniyle nakit akışı bozulan ve kredi geri ödemesini vadesinde yapamayan veya ödeme güçlüğü yaşaması muhtemel tarımsal üreticilere likidite gücü kazandırarak için, mevcut borçları 5 yıla kadar yapılandırarak, uzun ve esnek vadeler ile uygun koşullarda geri

ödeme ve tarımsal üretim faaliyetlerinin devamlılığını sağlamak için ilave işletme kredisi kullanma olanağı sağlanmaktadır. Böylece, 2013 yılından bu yana uygulanmakta olan yapılandırma programı ile çeşitli sebeplerden dolayı kredi geri ödemelerini yapamayan üreticilere; daha uzun ve esnek vadelerde geri ödeme ve devam eden faaliyetlerinin finansmanına yönelik yeni kredi kullanma seçenekleri sunularak karşılaştıkları ekonomik zararların uygun koşullarda telafi edebilmesine imkân tanımaktadır. Tarımsal üretimin ülkemizdeki en büyük destekçisi olan Ziraat Bankası tarım kesimindeki üreticilere olan finansal desteğini en doğru, en hızlı ve en uygun şekilde sunmaya devam edecektir.”

106 milyon Dolar sendikasyon

Yapı Kredi Leasing, 7 bankanın katılımıyla 106 milyon Dolar sendikasyon kredisi sağladı.

H.Merkezi (E.Çözüm)

KREDİ, Bank ABC ve HSBC koordinatörlüğünde düzenlenen 2



yıllı vadeli kredi, firmaların genel finansman ve makina ekipman ihtiyaçları için kullanılabilecek. Yapı Kredi Leasing Genel Müdürü Özgür Maraş, “Başarılı bir şekilde kapatılan sendikasyon kredisi, leasing yapabilme kapasitemiz, kaliteli varlık yapımız ve tecrübemizin bir sonucu. Aynı zamanda Yapı Kredi Leasing’in kendi alanındaki güvenilirliğinin de teyidi

niteliğinde. Sağladığımız sendikasyon kredisiyle müşterilerimizin finansman ihtiyaçlarını karşılayarak ülke ekonomisine katkı sağlayacağız. Önümüzdeki dönemde leasingi daha fazla müşteriyile tanıştıracak ve leasing sektörünün büyümesine destek olacağız” değerlendirmesinde bulundu.

Sağlanan sendikasyon kredisinin diğer katılımcı bankaları ise First Gulf Bank PJSC, Garanti-Bank International N.V, BBK B.S.C., United Arab Bank P.J.S.C.ve HBL

İstanbul oldu.

Notu yükseldi İŞ YATIRIM

Türkiye’de kurumsal yönetim notuna sahip tek aracı kurum olan İş Yatırım, genel uyum notunu 8,91’den 9,05’e yükseltti. Kurum, böylece uluslararası alanda kabul görmüş en iyi uygulamalarıyla SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne çok iyi seviyede uyum sağladığını bir kez daha göstermiş oldu.

H.Merkezi (E.Çözüm)

İŞ Yatırım toplam notunu yükseltirken, derecelendirmeye esas teşkil eden dört ana başlıktan üç başlıkta

notu Pay Sahipleri 9,01’e, Menfaat Sahipleri 8,90’a ve Yönetim Kurulu 9,15’e yükselirken, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık notu ise 9,04 olarak belirlendi.



SPK tarafından yapılan metodoloji değişikliği sonrasında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından 2014 Mart ayında 8,81 olarak belirlenen İş Yatırım’ın kurumsal yönetim notu, yapılan gözden geçirme çalışmaları sonrasında aynı yılın Eylül ayında 8,91’e ve 4 Eylül 2015’te 9,05’e yükseldi. Alınan bu notla İş Yatırım, BIST Kurumsal Yönetim Endeksi’nde işlem görmeye devam edecek.

İş Yatırım Genel Müdürü Erdal Aral, not artışında yatırımcı ilişkilerinin stratejik planlama konusunda sorumluluk üstlenerek faaliyetlerini daha etkin hale getirmesi ve risk yönetimine verilen önemle risk ölçümü ve raporlama sistemlerinin geliştirilmesinin etkili olmasının, özellikle içinde bulunduğumuz konjonktürde daha da önem arz ettiği ifade etti. Aral, bunlarla beraber gerek iş sağlığı ve güvenliği gerekse mesleki ve yönetsel eğitimlerle en önemli sermayemiz olan çalışanlarımızı verdiğimiz değerler de not artışında önemli rolü olmasının, son derece memnuniyet verici olduğunu vurguladı.