

TAŞINMAZ MAL DEĞERLENDİRMESİ VE KİRA SORUNU

Doç. Dr. Mehmet Yerci

1. GİRİŞ

Ülkemizde taşınmaz mal değerlendirmesine ait genel anlamda da olsa bazı çalışmalar yapılmış ve uygulamaya sokulmuştur. Bunlardan bir tanesi 16 Ağustos 1970 tarih ve 1319 sayılı emlak vergisine esas olan Emlak Vergisi Kanunudur. Buna göre bir taşınmazın emlak vergisi, bazı kriterlere göre tespit edilmekte, bir anlamda taban vergi esası uygulanmaktadır. Benzeri bir çalışma kira tespiti konusunda da yapılabilir. Kiracı-ev sahibi anlaşmazlıklarında bir dereceye kadar yaklaşım sağlanabilir.

2. TAŞINMAZ MAL İLE İLGİLİ BAZI KANUNLAR

Taşınmaz mal malikiyle devlet kuruluşları birçok kanun gereği karşı karşıya gelir. Bu kanunlardan bazıları şöyle sayılabilir:

1. 193 sayılı gelir vergisi kanunu
2. 1319 sayılı emlak vergisi kanunu
3. 2464 sayılı belediye gelirleri kanunu
4. 2942 sayılı kamulaştırma kanunu
5. 6570 sayılı gayrimenkul kiralari hakkında kanun vb.

2.1. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

31 Ocak 1960 tarihli bu kanunun taşınmaz mal ile ilgili hükümleri şunlardır:

Md.10. Küçük çiftçinin gelir vergisinden muafiyeti,

Md. 12. Muafiyette işletme büyüklüğü,

Md. 52. Zirai kazanç,

Md. 70. "Gayrimenkul sermaye iradı (Kiralari)"

Md. 73. "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden küçük olamaz.... Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce takdir edilmiş kirası, bu suretle takdir edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 7'sidir."

Gelir vergisi hesabının beyan usulüne göre yapılacağı belirtilmektedir.

2.2. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu

Kanun taşınmaz malları bina, arsa ve arazi grupları altında sınıflandırmıştır. Beyanname ile ilgili ortak hükümleri yanında, vergilendirmede farklı oranlar tespit edilmiştir.

Bina vergisi için inşaat bitiminde 5 yıl süre ile geçici muafiyet ve 4. maddede

sayılan daimi muafiyetlerden söz edilmektedir (Köy binalarının ve mesken olarak kullanılan binaların vergi değerlerinin 2 000 000 TL.sının vergi dışı bırakılması gibi). "Mükelleflerin bir ilçe sınırları içinde bulunan arazisinin (arsa hariç) toplam vergi değerinin 1 000 000 TL.sı arazi vergisinden müstesnadır?"

Vergi oranları bina vergisinde %03, meskenlerde %02, arazi vergisi %03 ve arsa vergisi %05 tir. (Md. 6,18).

Emlak vergisi değerleri de beyan esasına dayalıdır (Md. 10). Ancak "Beyan değeri Maliye ve Bayındırlık Bakanlığı'nca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleriyle bu kanunun 20. maddesine göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31. madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanacak maliyet bedelinden düşük olamaz" hükmü ile bir taban getirilmiştir.

Arsalarla ilgili benzeri bir hüküm 20. maddede getirilmektedir. Beyan edilecek değerlerin "213 Sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibariyle takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan miktardan düşük olamaz" hükmü ile bir çerçeveye oturtulduğu görülmektedir.

24. madde, verilecek beyannamenin şekil ve içerdiği bilgileri açıklamaktadır. Bina, arsa ve arazinin yeri, büyüklüğü, inşaatla ilgili bilgiler ve getirebileceği yıllık gayrisafi kirası ve rayiç bedeli gibi bilgiler bulunur.

38. madde vergi hasılatının %45 inin belediyelere, %35 inin İl Özel İdaresine ödeneceği açıklanmakta ve İl Özel İdaresine ayrılan payın %3 ü kesilerek köy idarelerine sermaye payı olarak İller Bankası'na verileceği bildirilmektedir.

2.3. Diğer Kanunlar

27 Mayıs 1955 tarih ve 6570 sayılı gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da kira tesbitine ait açık bir hüküm bulunmamaktadır. Kira artımı ile ilgili anlaşmazlıklarda Sulh Hukuk Mahkemelerinin kararı gerekmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 307. maddesi "Binanın satılması halinde elde edilecek kıymet tahmin olunur ve bu kıymetin % 10'u safi irat olarak kabul edilir."

309.ncu madde "Arazi kıymetleri tahmin esasına dayalıdır. Arazinin tahmin olunacak kıymeti alelade alım satım kıymetidir."

310. madde kıymet-kira ilişkisini açıklamaktadır. "Tahrir (Genel tahrir ve tadilat) esnasında arazinin alım satım kıymetlerinin tayini mümkün olmazsa, o yerin kiraya verilmesi halinde getireceği kira tahmin ve bunun 10 misli arazinin kıymeti olarak kabul edilir" gibi hükümler içermekte olup arazi kirası hakkında bir fikir vermektedir.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ise emlak vergisine dayalı olarak alınacak harçlarla ilgilidir

Taşınmaz mala ait burada sözü edilmeyen kanun ve vergi hükümleri vardır. Ancak konu ile doğrudan ilgili olmadığı ve konu sınırlı tutulduğu için onlara değinilmemiştir.

Özet olarak taşınmaz mallarla ilgili kanunlarda, özellikle konut, işyeri vb. binaların kiralaları ile ilgili "geçerli" bir hükme raslamak mümkün değildir.

3. TANMAZ MAL DEĞERLENDİRMESİ

İlgili kanunların hepsinde de değerler beyan esasınadayanmaktadır. Beyanın doğruluğu nedir? Taşınmaz mal değerlendirme bir anlamda emlak vergisi ve benzerlerine taban olan işlemlerin daha sağlıklı bir biçimde yapılması ve bu arada kira konusuyla da bir ilişki kurulacak kira konusuna daha objektif bir yaklaşımın sağlanması hedeflenmelidir.

Değerlendirmede, arazi, arsa ve bina değerlendirme sınıflandırması gerekir. Değerlendirme haritaya dayalı olmalı ve mümkünse bilgisayar desteğinden yararlanılmalıdır. Hızlı değişim nedeniyle güncelleştirme önemlidir.

Taşınmaz mal değerlendirme teknik esaslarına göre yapılır. Özellikle kira konusuna esas olacak bina değeri-kira ilişkisi açıklıkla kurulabilise kira bedeli çerçevesi kendiliğinden oluşur.

4. DEĞERLENDİRME KURUMLARI

Taşınmaz mal değerlendirmesinin genel planlaması kuşkusuz Bakanlık düzeyindeki kuruluşlarca yapılır. Ancak değerlendirme işlemleri yerel yönetimlerin katkısıyla gerçekleştirilir. Merkezi teşkilatın yerel birimleri ve belediyenin bir temsilcisinden oluşan bir değerlendirme komisyonu bu işi yapabilir. Bunun dışında bir kurum oluşturulmasına gerek yoktur. Ancak işlemin izlenmesi bakımından bir kuruma, örneğin vergi dairesine bir sorumluluk verilebilir.

İşlerin organize ve yürütülmesinde bir haritacının da görev alması ve büyük ölçekli harita kullanılması da önemlidir.

Değerlendirmenin gittikçe küçülen (1 yıla kadar) periyodlarla, örneğin başlangıçta 4 yılda bir yenilenmesi gerekir. Böylece güncelleştirme sağlanabilir. Ayrıca bilgisayarın kullanımı işin izlenmesini kolaylaştırır.

5. SONUÇ

Taşınmaz mal değerlendirmesinin bilinçli bir yaklaşımla yapılması doğru veri tabanı oluşturacaktır. Bunun üzerine kurulacak bir modelle gerek kira bedeli gerekse vergi ve harç gibi devlet alacaklarının daha sağlıklı bir biçimde tespit edilmesine olanak sağlayacaktır. Böyle bir veri tabanı ile belirli vergi mükelleflerinin izlenmesinde ve vergi kaçığının azaltılmasında mütevazı bir denetim görevi gibi bir fonksiyonu da gerçekleştirecektir.

Kira bedelinin taşınmaz mal bedeline dayandırılmasıyla ise mal sahibi-kiracı arasında belirli bir yaklaşım sağlayacaktır. Böyle bir düzenleme ile sorunun tümünün çözülmesi gibi bir görüş söz konusu değildir. Sadece sosyal ve ekonomik bir soruna belirli bir katkı sağlamaktır. Zincirleme etkileriyle bir iyileştirme değildir.