

GAYRİMENKUL MEVZUATI 2020/1 GÜNCELLEME NOTU

SPK'nın GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN KURUL LİSTESİNE ALINMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ

***Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Sahip Olması Gereken Nitelikler:**

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,
- **Ödenmiş sermayelerinin en az 1.000.000 TL olması**
- Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesini temsil eden payların asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 10 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Asgari ödenmiş sermaye tutarı, **her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı** dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenir.

*** Şube Açılması ve Dışarıdan Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınması**

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde, söz konusu tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olan bir kişinin tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartıyla, şube açabilirler.

Şube açılması halinde, tescili takiben **en geç 6 iş günü** içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur.

* **Kurulca listeden çıkarılan şirketler**, listeden çıkarmaya ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren **1 yıl süreyle değerlendirme hizmeti vermek üzere yeniden listeye alınmak için Kurula başvuramazlar.**

***Mesleki Sorumluluk Sigortası**

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları **Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası** yaptırmaları zorunludur.

Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra **6 iş günü** içinde Kurula gönderilir.

MEDENİ KANUN (Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Hükümler)

AYNİ HAKLAR

Aynî Hak Kavramı: Eşya üzerindeki mutlak haklara aynî hak denir. Mutlak haklar, sahibine hak konusu üzerinde en geniş yetkileri veren, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Aynî Hakların Temel Özellikleri:

- ✓ Aynî Hakkın Eşya Üzerinde Bulunması
- ✓ Aynî Hakkın Eşya Üzerinde Doğrudan Hakimiyet Sağlaması
- ✓ Aynî Hakkın Herkese Karşı İleri Sürülebilmesi

Aynî Haklara Hakim Olan İlkeler

Aynî haklar, "sınırlı sayıda olma", "belirlilik", "aleniyet", "hak düşürücü süreye ve zamanaşımına tabi olmama" ve "kıdeme öncelik" ilkelerine tabidir.

Sınırlı Sayıda Olma İlkesi: Aynî haklar, "sınırlı sayıda olma" ilkesine tabidir. Sadece kanunlarda belirtilen aynî haklar kurulabilir. Medeni Kanuna göre bunlar, mülkiyet, irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yüküdür. Kanunda öngörülen bu dört aynî hak dışında bir aynî hakkın taraf iradeleriyle yaratılması mümkün değildir.

Belirlilik İlkesi: Aynı haklar, ancak önceden mevcut, belirli eşya üzerinde kurulabilir ve kurulduğu eşyanın tamamını kapsar. Bu ilkenin sonucu olarak bütünden ayrılıp bağımsız hale gelmedikleri sürece bütünüyle parçalar aynı hak konusu olamaz.

Aleniyet İlkesi: Aleniyet (açıklık) ilkesi, aynı hakların kime ait olduğunun herkes tarafından bilinmesi gerektiğini ifade eder. Bu ilke, aynı hakların herkese karşı ileri sürülebilir olmasının zorunlu bir sonucu olarak kabul edilir. Aleniyeti, taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicili sağlamaktadır. Zilyetlik ve tapu sicili, aynı zamanda bunların kazanılmasını da sağlamaktadır. Taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapuya yapılacak tescil işlemi aynı hakkın kurulmasını sağlar.

Hak Düşürücü veya Zamanaşımı Süresine Tabi Olmama: Aynı haklar, belli bir süre kullanılmamakla ortadan kalkmaz. Bu haklar açısından hakkın kaybı sonucu doğuracak bir hak düşürücü ya da bir zamanaşımı süresi yoktur. Aynı haktan kaynaklanan talep ve dava hakları için de herhangi bir süre koşulu bulunmamaktadır. Bu nedenle, mülkiyet hakkına dayanan istihkak davasının veya el atmanın önlenmesi davasının kural olarak her zaman açılması mümkündür.

Kıdeme Öncelik İlkesi: Aynı eşya üzerinde birden fazla aynı hak bulunabilir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, bir eşya üzerinde sadece "tek mülkiyet" hakkı bulunabilir. Aynı eşya üzerinde mülkiyet hakkı yanında, birden fazla sınırlı aynı hak kurulması mümkündür. **Örneğin;** bir arazi üzerinde aynı anda "üst hakkı", "geçit hakkı" ve "kaynak hakkı" kurulmuş olabilir. Bu haklar, birbiriyle çatışmadan kullanılabilirdiği sürece hakların arasındaki öncelik ve sonralık ilişkisinin belirlenmesi problemli değildir. Ancak, bir arazi üzerinde bir kişiye üst hakkı tanınmışken, başka bir kişi lehine de manzara kapatmamaya ilişkin irtifak hakkı kurulmuşsa iki hak sahibinden kime üstünlük tanınacağı, kimin hakkının önce geleceği problemi doğar. **İşte "aynî haklar arasındaki sıra" olarak ifade edilen bu problem, kıdeme öncelik ilkesine göre çözümlenmekte, kuruluş tarihi itibarıyla önce gelen (önce kurulan) sınırlı aynı hak sonra kurulana tercih edilmektedir.**

Bir taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkı (ipotek) kurulduğunda ise, kıdeme öncelik ilkesi işlemez. Medeni Kanun, aynı taşınmaz üzerinde birden fazla rehin bulunması halinde, bunlardan tarih itibarıyla önce kurulanı değil, derece olarak önce geleni tercih etmiştir. Dolayısıyla, yeni tarihli olsa da birinci sıralı derecede kurulmuş olan rehin hakkı, daha eski fakat ikinci sıralı derecedeki rehin hakkından önce gelecektir. Böylece, rehinler arasındaki sıra bakımından "sabit derece ilkesi" geçerlilik taşımaktadır. Sabit derece ilkesinin temel özelliği, birinci sıralı derecedeki ipotek hakkının sona ermesi halinde, ikinci sıralı derecedeki ipotek hakkının kendiliğinden boş dereceye ilerleyememesidir

ZİLYETLİK

Zilyetlik, bir hakka dayanıp dayanmaması, hâkimiyetin bizzat kullanılıp kullanılmaması, konusu ve zilyet sayısına göre türlere ayrılır.



1) Hakka Dayanan-Hakka Dayanmayan Zilyetlik: Hakka dayanan zilyetlikte, zilyedin eşya üzerinde mülkiyet hakkı, sınırlı aynı hakkı (örneğin intifa hakkı) veya bir alacak hakkı (ödünç sözleşmesi dolayısıyla hâkimiyeti altında bulundurma hakkı gibi) bulunmaktadır. Hakka dayanmayan (haksız) zilyetlikte ise, zilyedin bir hakkı bulunmamaktadır. Haksız zilyet, zilyetliğinin hakka dayanmadığını bilmiyor, bilmesi de gerekmiyorsa "iyi niyetli haksız zilyetlik"; aksi halde "kötü niyetli haksız zilyetlik (hırsızın zilyetliği gibi)" söz konusu olur.

2) Asli Zilyetlik-Fer'i Zilyetlik: Söz konusu ayırım MK m. 974'teki düzenlemeye dayanır. Hükme göre, zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın (alacak hakkı) kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan asli, diğeri ise fer'i zilyettir. İki kişinin zilyet olması halinde, bunlardan malik sıfatıyla hareket eden asli zilyet, sınırlı aynî hak veya kişisel bir hak sahibi olduğunu düşünerek hareket eden fer'i zilyet olarak adlandırılır. Örneğin, bir kişi dairesi üzerinde bir başkasına oturma hakkı (sınırlı aynî hak) tesis eder veya kiralarsa (kişisel hak) kendisi asli zilyet halinde gelirken, hak tanıdığı kişi fer'i zilyet sıfatını kazanacaktır.

3) Dolaylı (Vasıtalı) Zilyetlik-Dolaysız(Vasitasız/Doğrudan Doğruya Zilyetlik: Dolaylı zilyetlik, eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti başkası aracılığıyla kullanan, eşyayı sınırlı bir aynî hak veya bir kişisel hak kurarak başkasına vermiş olan kişinin zilyetliğidir. Dolaysız zilyetlik ise, eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti aracısız kullanabilen, eşya üzerinde fiilen hakim olan kişinin zilyetliğidir. Örneğin, malını kiraya veren malik artık kiracı vasıtasıyla fiili hâkimiyeti sürdürebilecek durumda olduğundan dolaylı zilyet iken, kiracı eşyayı fiilen kullanan kişi olarak dolaysız zilyettir.

4) Eşya Üzerinde Zilyetlik-Hak Üzerinde Zilyetlik: Zilyetlik, kural olarak aynî hak kurulmaya elverişli şeyler üzerinde kurulabilir. Zilyetlik konusu olabilmeyen şeyler ise, taşınır ve taşınmaz eşyalardır. Taşınmaz eşyalar bakımından "fiili zilyetlik" ve "sicil zilyetliği" olmak üzere iki tür zilyetlikten bahsedilir. Taşınmazda oturan, tarlayı süren kişi fiili zilyetken, tapuda üzerine tescil bulunan kişi sicil zilyedir.

5) Tek Zilyetlik-Birlikte Zilyetlik: Tek zilyetlik, bir şey üzerinde bir tek kişinin tek başına zilyet olmasıdır. Buna karşılık, birden fazla kişi aynı eşya üzerinde aynı hukuki sıfatla zilyet olması halinde birlikte zilyetlikten bahsedilir. Birlikte zilyetlerin her biri eşyayı fiili hâkimiyeti altında bulundurma ve zilyetlikten doğan yetkileri tek başına kullanabiliyorsa "paylı zilyetlik", eşyayı ancak hep birlikte hareket ederek kullanabiliyorlarsa "elbirliği halinde zilyetlik" söz konusu olur.

Zilyetlik Davaları

Zilyetliğin gasp edilmesi veya zilyetliğe saldırıda bulunulması halinde zilyet, bir hakka dayansın ya da dayanmasın zilyetlik davaları yoluyla zilyetliğini koruyabilir. Davaların, fiilin ve failin öğrenilmesinden başlayarak **2 ay**, her halde fiilin üzerinden **1 yıl geçmeden açılması gerekir**. Basit yargılama usulüne göre yürütülen bu davalar, eşya üzerindeki hak uyuşmazlığını çözmekten ziyade fiili durumun değişmesini engellemeye yöneliktir. Bu nedenle, davalar sonucu verilen kararlar kesin hüküm teşkil etmez.

Gasp halinde, "geri verme (yedin iadesi/istirdat) davası" ve "tazminat davası" açılabilir. Saldırı halinde, "saldırımı önleme davası", "saldırımı sona erdirme davası" ve "tazminat davası" açılabilir.

Saldırımı önleme davası, zilyetliğe yönelik yakın zamanda meydana gelmesi kuvvetle muhtemel bir saldırının önlenmesi amacıyla açılır.

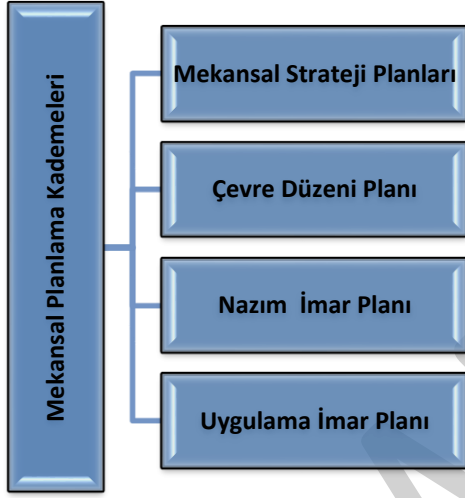
Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması

İdari yoldan korumayı isteyebilecek olan taşınmazın zilyedir. Tüzel kişilere ait bir taşınmazda tüzel kişinin yetkili organı; kamu idareleri, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarda bu idare, kurum veya kuruluş; köy tüzel kişiliğine ait taşınmazlarda muhtar veya köy halkından herhangi biri koruma için başvuruda bulunabilir. Tecavüz ya da müdahalede bulunan taşınmaz bir ilin merkez ilçesi sınırları içinde bulunuyorsa başvuru valiliğe, merkez ilçe haricindeki bir ilçenin sınırları içindeyse başvuru kaymakamlığa yapılır. **Yetkili makama başvurunun, tecavüz ve saldırı fiillerinin öğrenilmesinden itibaren 60 gün, her halde bu fiillerinin gerçekleşmesinden itibaren 1 yıl içinde yapılması gerekir**. Bu süreler hak düşürücüdür. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ile menfaati umuma ait olan taşınmaz mallar için başvuru herhangi bir süreye tabi değildir.

MEKÂNSAL PLANLAR İLE İLGİLİ ESASLAR

Mekânsal planlama kademeleri, İmar Kanunu'nda açıklanmıştır. Buna göre, mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre; planlama kademelerinin, üst kademedan alt kademeye doğru sırasıyla;



Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır. Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

DOP (Düzenleme ortaklık payları), Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlenmeden **önceki yüzölçümlerinin yüzde "kırk beşini" (%45)geçemez.**

18. MADDENİN UYGULANMASI (DOP)

- 1- Düzenleme sınırı içinde kalan kadastro parselleri (Katılım kütlesi, K)
- 2- Kamuya ayrılacak alanlar (KAA)
- 3- Dağıtım konu imar parselleri (Dağıtım kütlesi, D)

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) = Katılım Kütlesi- Dağıtım Kütlesi
 Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = Katılım Kütlesi- Dağıtım Kütlesi / Katılım Kütlesi

Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar Madde

11- Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır.

Örnek 1) İmar Yasası'nın 18. maddesine göre yapılan bir arazi ve arsa düzenlemesinde düzenlemeye giren kadastral parsellerin yüzölçümlerinin toplamı 96.000 m²'dir. İmar planı gereği dağıtım konu olacak imar parsellerinin yüzölçümleri toplamı ise 74.880 m²'dir. Bu durumda, düzenleme ortaklık payı (DOP) kaç m² dir ve düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) kaçtır?

Çözüm Verilenler:

Katılım Kütlesi = Düzenleme Sınırı İçinde Kalan Kadastro Parsellerinin Yüzölçümü= 96.000 m²
 Dağıtım Kütlesi = İmar Planında Dağıtım Konu Olacak İmar Parsellerinin Yüzölçümü= 74.880 m²

İstenen: Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve oranı (DOPO)?
 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)= Katılım Kütlesi – Dağıtım kütlesi= 96.000 m²– 74.880 m² = 21.120 m²
 DOPO= (Katılım Kütlesi – Dağıtım Kütlesi) / Katılım Kütlesi= 21.120 m² / 96.000 m²= %22

Örnek 2) İmar Yasası'nın 18. maddesine göre yapılan bir arazi ve arsa düzenlemesinde; düzenleme alanı (katılım kütlesi) 380.000 m², genel (umumi) hizmet tesisleri alanı 180.000 m², kamu tesislerine ayrılan alan 20.000 m² 'dir. Kamulaştırılması gereken alan tutarı nedir?

Çözüm Verilenler: Katılım kütlesi= Düzenleme Sınırı İçinde Kalan Kadastro Parselleri Alanı (K)= 380.000 m²

Düzenleme Ortaklık Payı= Genel Hizmet Tesisleri Alanı= 160.000 m²

Kamu Tesisleri Alanı= Resmi Kurum Alanı= 20.000 m² dir.

İstene: Kamulaştırılması gereken alan;

Soruda kamulaştırılması gereken alan miktarı nedir denildiğine göre, genel hizmet alanlarının, bir başka deyişle düzenleme ortaklık payı miktarının yasada bedelsiz olarak düşülmesi gereken nihai oran olan %45'ten fazla olması gerekmektedir. Soruda bu miktarın tamamı sorulmaktadır.

**Düzenleme Ortaklık Payı=Genel Hizmet Alanları
Düzenleme Alanı = 180.000/380.000 = %47,4**

Düzenleme ortaklık payı oranı, İmar Yasası'nın 18. maddesinde belirtilen %45 oranından fazla çıktığından, fazla olan %2,4'lük kısım için kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Düzenleme alanında kamulaştırılacak miktar şu şekilde bulunur:

Yasada belirtilen oran kadar yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintisi= 380.000 m² x %45= 171.000 m². Oysa imar planında düzenleme ortaklık payı olarak ayrılacak alanlar toplamı 180.000 m²'dir. Fark ise 180.000 m² – 171.000 m²= 9.000 m²'dir.

Kamulaştırılacak miktar= (100/55) * 9.000 m² = 16.364 m² dir.

**Kontrol DOP = Kamuya Ayrılan Alan-
Kamulaştırılacak Alan Katılım Kütlesi-Kamulaştırılacak Alan = 180.000-16.364 / 380.000-16.364= 163.636 / 363.636 = %45**

Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat (Geçici) Yapılar

İmar planlarında bulunup da müracaat gününde **beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde;** plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya DOP hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine **belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla** imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin **on yıl olması**, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve

sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir.

İSKAN KANUNU

Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullanılabilmesi için iskan tarihinden itibaren iki yıl içerisinde müracaat edilmesi şarttır. Bu kredilerin vadesi en çok altı yıldır.

Projenin gereklerine uyulmak şartıyla, ilk taksit, kredinin açılış tarihini takip eden yirmi dördüncü ayın sonuna kadar faiziyle birlikte ödenmek üzere dört yılda ve dört eşit taksit ile tahsil olunur. **Bu kredinin faizi yıllık yüzde ikidir.**

TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Kira Sözleşmelerinde Yeni Düzenleme

Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya döviz endeksli olarak kararlaştırılmaz”

Aynı karar eklenen geçici 2. Maddesi ile, yukarıdaki (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren **otuz gün içinde**, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış olan bedellerin, Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenmiş durumlar dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirleneceği öngörülmüştür.

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

Devre Mülk Hakkı

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden **yılın belli dönemlerinde istifade hakkı**, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. **Bu hakka devre mülk hakkı denir.**

Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir. Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir. Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir. **Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.**

Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve **15 günden daha az süreli olmaması gerekir.**

GELİR VERGİSİ KANUNU

(Gelir Vergisi Tarifesi)

Gelir vergisine tabi gelirler için 2020 yılında geçerli olacak oranlar aşağıdaki gibidir:

Gelir Dilimi	Oran
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası için	%20
120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası için	%27
600.000 TL' nin 120.000 TL si için 27.870 TL, fazlası için	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL si için 195.870 TL, fazlası için	%40

Çalışanlarda 3. dilim 180.000 TL'dir.

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADININ VERGİLENDİRİLMESİ

Konut Kira Geliri İstisnası (2020 yılı için)

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2019 yılı için istisna tutarı 5.400 TL, **2020 yılı için istisna tutarı 6.600 TL**) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Kira Gelirinin Beyanı

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

• Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (**2020 yılı için 6.600 TL**) aşanlar,

İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin **brüt** tutarı beyanname verme sınırını (**2020 yılı için 49.000 TL**) aşanlar, (Beyanname verme sınırı olan 40.000 TL'nin aşılıp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.)

- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2020 yılı için 2.600 TL)** aşanlar, yıllık beyanname vereceklerdir.

Kira Geliri elde eden tam mükellef gerçek kişiler, elde ettikleri kira gelirinin safi tutarına 2020 yılı GELİR VERGİSİ TARİFESİ uygulayarak, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi ile bağlı buldukları vergi dairesine beyan ederler.

DEĞER ATIŞ KAZANCI

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 2020 yılı için 18.000 TL (2019 yılı için 14.800 TL) Gelir Vergisinden İSTİSNADIR.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Konu:

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri **5.000.000 Türk lirası** ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 42 nci maddede yer alan tutarı aşan (bu tutar dâhil) **mesken nitelikli taşınmazlar**, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edilir ve ilgisine ayrıca tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren on beşinci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir.

Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilir. Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, **bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır.**

Matrah ve Oran

****Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır.**

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

Taşınmazın Değeri	Vergi Oranı (Binde)
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında	3
7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında	6
10.000.001 TL yi aşanlar	10

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır. Mesken nitelikli taşınmazların değeri her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 10.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen taşınmaz değeri, değerlendirme tespitinin yapıldığı yıl yeniden değerlendirme oranında artırılmaz.)

Mükellefiyet:

Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Muafıklar:

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.

b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.)

c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.

ç) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç)

Verginin Beyanı, Ödeme Süresi Ve Ödeme Yeri:

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değer, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci

maddede belirtilen tutarı aştığı (bu tutar dâhil) yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.

Değerli konut vergisi hasılatı Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.

Yetki Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47 nci maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.