

Emlak Alýrken

EMLAK ALIRKEN DÝKKAT EDÝLECEKLER

a) EMLAK’IN GEÇMÝP VERGÝ BORCU

Özellikle , kullanylmýp emlak alanlarýn , emlakdýn geçmiþ yýllardaki emlak vergisinin ödenip ödenmediðini araþtırmalarynda yarar

Bunun en iyi yolu , satýcýdaki makbuzlarý alýp kontrol etmek ve her ihtimale karþýda birer fotokopisini saklamaktýr.

Emlakdýn , satýldýdý yýl ve geçmiþ yýllara ait ödenmemiþ emlak vergisinin ödenmesinden , alýcý ve satýcý müteselsilen yani ziraat olarak sorumlu tutulurlar. Emlakdý satýn alan kiþi , ödediði geçmiþ yýl emlak vergilerini faiziyle birlikte daha sonra önceki sahibine edebilir

b)EMLAK’IN TAPUDAKÝ DEĐERÝ

Emlakdýn tapudaki deđeri birkaç açıdan önemlidir.

1-Gelir Vergisi Açýsýndan

Emlaklarýn , iktisap yani edinme tarihinden itibaren 4 yýl içinde elden çýkarýlmasýndan sađlanan kazanç "Deđer artýpý kazancý" beyan edilip gelir vergisinin ödenmesi gerekiyor Satýn alýdýdý emlakdý 4 yýl içinde elden çýkarmalarý söz konusu olanlarýn , emlak maliyet bedeline esas olan , alýp bedelini düþük göstermemelerinde yarar var. Aksi halde , 4 yýl içinde satýlmasý sonucu ortaya gerçeđin de üzerinde bir kar çýkar

2- Harç Yönünden

2001 yýlý baþýndan itibaren emlaklarýn harca esas olan deđerü yüzde 56 oranýnda arttý. Emlak’ýn gerçek alýp bedelinin harcýna esas olan tutardan düþük olmasý halinde , gerçek alýp bedelinin tapu senedine yazýlmasýný tapu iþlemleri sýrasýnda ta etmek mümkündür .Bu durum özellikle kamu görevlilerini "mal beyaný" yönünde önümüzdeki yýllarda da , vergi mükelleflerini de "nereden buldun" sorgulamasý yönünden ilgilendiriyor.

3- Harcýn Oraný Yönünden

Emlak alýmý sýrasýnda , hem alýcý hem de satýcý ; Tapu harcýna esas deđer üzerinden binde 15 oranýnda harcý ayrý ayrý öde

2001 Yýlý Emlak Harçları Oran (Binde)

Emlak alým-satýmýnda (alýcý veya satýcý ayrý ayrý) 15

Emlaklarýn ,sermaye þirketlerine sermaye olarak konulmasý 36

Yapý kooperatiflerinin,ortaklarına dađýttýdý gayrimenkullerin tapu iþlerinde 1,8

Emlaklarýn mirasçýlara intikalinde 9

Emlaklarýn ifraz,taksim ve birleþtirme iþlerinden 9

Emlak ipoteđinden sađlanan borç miktarý üzerinden 3,6

Kira sözleşmelerinde,kira süresinin tapuya tescilinde,hesaplanacak kira

tutarý üzerinden , sözleşme yoksa bir yýllık kira bedeli üzerinden 5,4

Arsa ve arazi üzerine yeniden inþa olunan binalarýn tescilinde

emlak (bina) vergisi deđerü üzerinden 15

Emlaklarýn,ölünceye kadar bakma anlaþmasýna dayanarak

edinilmesinde , emlak vergisi deđerü üzerinden 15

c)EMLAK VERGÝSÝ BEYANNAMESÝ

Emlak alanlarýn "o yýlýn sonuna kadar" emlak vergisi beyannamesi vermeleri gerekiyor. Satýldýdý yýlýn emlak vergisini ise satý

ödeyecektir.

Emlakýn , emlak vergisi beyannamesi alýndýdy taryhten "üç ay içerisinde" verilecek

d)EPE VE ÇOCUĐA ALINAN GAYRÝMENKUL

Emlaklarýn eþ yada çocuđa alýnmasý ancak ödemesinin aile reisi tarafýndan yapýlmasý halinde ' karpýlýksýz bir intikal söz konu. Bu ise veraset ve intikal vergisine tabidir. Eþ yada çocuđun beyanname verip yüzde 5 - 15 arasýnda oraný deđiþen , veraset ve intikal vergisini ödemeleri gerekir. Ancak aile reisinin eþe yada çocuđa emllarýn bedelini "borç olarak" vermesi halinde herhangi bir vergileme söz konusu olamaz

e)NEREDEN BULDUN SORUSU

Emlak alanlar Vergi Usul Yasasýnýn 30/7. Maddesini göz önünde bulundurmak zorundadýrlar