

Emlak Satýlýrken Dikkat Edilecek Hususlar

EMLAK SATILIRKEN DÝKKAT EDÝLMESÝ GEREKENLER a)EMLAK’IN TAPUDAKÝ SATIP DEĐERÝ 2001 yýlýnda satýlacak olan emlak kaç satýlacak olursa olsun tapuda "asgari bir deđer" göstermek gerekiyor. Satýp sýrasýnda emlakýn 2000 yýlýndaki emlak vergisine esas deđerini asgari yüzde 56 oranýnda arttırmak zorunluluđu var. Örneđin , 2000 yýlýndaki emlak ve deđer 100 milyar lira olan emlak 2001 yýlýnda satarken ister Ocak ayýnda ister Haziran yada Aralık ayýnda satýlsýn , alým satým esas tapu deđerini asgari 156 milyar lira göstermek gerekiyor. Kupkusuz bu deđerin üzerinde gösterilmesinde herhangi bir sakýnca yok . yani 200 milyar lirada gösterilebilir. Ancak ona göre harç ödenir. b)EMLAK’IN GERÇEK SATIP DEĐERÝ Emlakđýnýzýn , gerçek satýp deđerinin , tapu harcýna esas olan deđerin altýnda olmasý halinde gerçek alým satým bedelinin , ta senedinde ayrýca gösterilmesinin satýcý tarafýndan talep edilmesi gerekiyor. Bu durumda , tapu harcýna esas olan tutar üzerinden harç alýnýr , ancak tapu senedinde gerçek satýp bedeli yazýlýr. c)ÖDENECEK HARÇ Emlak satýpýnda , hem satýcý , tapu harcýna esas deđer üzerinde, binde 15 oranýnda harcý ayrý ayrý öderler. d)KAZANCIN GELÝR VERGÝSÝ Emlak satýpýn satýcý hem de alýcý , tapu harcýna esas deđer üzerinde, binde 15 oranýnda harcý ayrý ayrý öderler. e) PÝRKETLERÝN GAYRÝ SATIP Birketlerin ,aktifinde kayýtlý olan gayrimenkulleri elden çýkarmalarý halinde,beyan edecekleri asgari deđer, ödeyecekleri oraný aynen yukarıda olduđu gibidir. Birketler emlakđýn satýpý nedeni ile fatura düzenlemek ve ayrýca KDV tahsil etmek zorundadırlar. Emlak’ýn satýpýndan dođan kazanç da vergiye tabidir. Kurumlar vergisi mükellefi olan birketler,en az 2 yıl iþletmelerinin aktifinde kayýtlý olan emlaký sattýklarýnda , satýptan dođan kazancý sermayelerine eklerlerse : 1-Emlak satýp kazancý nedeni ile kurumlar vergisi ödemezler. 2-Tapu harcý ödemezler. 3-Satýp iþlemi de KDV ye tabi tutulmaz. Ancak satýptan dođan kazanç nedeni ile yüzde 15 stopaj öderler. f)SATIPIN BELEDÝYEYE BYLDÝRÝLMESÝ Emlakđýný satanlar , ilerde emlak vergisi vergisine yönelik bir takiple karþýlayabilirler. Bunu önlemek için emlakđýn satýpýný yaptıktan hemen sonra ilgili belediyeye bir d durumu bildirmelerinde yarar vardýr. g)EMLAK SATANLARIN KAZANÇ VERGÝSÝ Emlak edinme) tarihinden itibaren 4 yıl geciktikten sonra satýlmasý halinde kaç liraya satýlýrsa satýlsýn gelir vergisi ödenmeyecek Satýlan emlakđýn edinme tarihten itibaren 4 yıl içinde satýlmasý halinde ise ortaya çýkan kazanç nedeni ile , gelir vergisi ödenmesi söz konusu olabilecek. Ancak emlak miras yada hibe yoluyla edinildiđi durumlarda satýp bedeli kaç milyar lira olursa olsun gelir vergisi ödenmez. 1-) Kazancýn hesabý ve Vergisi Deđer artýpý kazancý olarak nitelendirilen emlak satýpý kazancý (4 yıl içinde satýlan) emlaklar için söz konusu geçtikten sonra emlak kaç liraya satýlýrsa satýlsýn gelir vergisi ödenmez Kazancýn hesaplanmasýnda emlak vergisi beyanname esas alýnýyor. Örneđin 1998 yýlýnda verilecek emlak vergisi beyannamesinde gösterilen deđer "maliyet bedeli" olarak göz önüne alýnýyor. Bu bedel , ekim 1998'den itibaren devlet istatistik enstitüsünce (DÝE) belirlenen "toplam eþya fiyat endeksindeki (TEFE) artýp oranýnda artýrýlarak" tespit olunuyor. 1999 yýlý kasým ve aralık ayýnda emlak vergisi beyannamesini yenileyenler yenileme yada yükseltme beyanlarý deđil 1998 yýlý beyaný esas alýnýyor. Baþka bir anlatýmla gelir vergisi yönünden kasým ve 1999'da yükseltile emlak vergisi beyanlarý hiçbir iþe yaramýyor.1998'den sonra alýnan emlaklarýn ise iktisap bedeli yine DÝE tarafýndan belirlenen TEFE artýp oranýnda yükseltilerek maliyet bedeli bulunur. Maliyet bedeli ile satýp bedelinin kýyaslanmasý sonucu 3,5 milyar lirayý aþan bir kazanç ortaya çýkarsa bu kazanç gelir vergisine tabi olur. 2-Verginin Hesabý Emlakđýn satýpýn dođan ve 3,5 milyar lirayý aþan kazanç kýsmý üzerinden ,Gelir vergisi Kanunu'ndaki vergi yüzde 20-45 arasýnda deđiþen gelir v hesaplanýr. Gelir vergisinin yüzde 10'u kadar da "fon payý" tahakkuk ettirilir. SONUÇ: Emlak alým-satýmýnda , çok sayýda vergi ve harç ile bađlantýlý özel durumlar söz konusu. Alým-satým iþlemleri sýrasýnda ve sonrasýnda bunlarýn göz önüne alýnmasý v yapýlmasý , cezalı uygulamalarla ve vergilerle karþýlayamayý önleyebilecek.