

EMLAK İŞLETMELERİ İÇİN YETKİ BELGESİ VE TTBS REHBERİ

Taşınmaz Ticareti sektörüne yönelik, T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanarak 14.10.2020 tarihli ve 31274 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Yönetmelik, gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların taşınmaz ticareti faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretine ilişkin ilke, kural ve yükümlülükleri, Bakanlık, yetkili idare ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsamaktadır.

Bahse konu olan Yönetmelik kapsamında, Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için işletme ve sözleşmeli işletmelerin “Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi” alması gerekmektedir. Bu doğrultuda, taşınmaz ticareti, yetki belgesine sahip işletme ve sözleşmeli işletmeler tarafından yapılmaktadır. Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından Bilgi Sistemi üzerinden verilmekte, yürütülmekte ve iptal edilmektedir.

Taşınmaz ticareti yetki belgesi başvuru ekranına ve güncel bilgiye “<https://ttbs.gtb.gov.tr>” linkinden ulaşılmaktadır.

2. EL TAŞINMAZ ALIMLARINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

- Taşınmaz kredi ile satın alınacak ise taşınmaz üzerinden konut kredisi kullanım şartlarının uygunluğu sorgulanmalıdır.
- Emlak işletmesi aracılığıyla taşınmaz satın alınacak ise, emlak işletmesinin “taşınmaz ticareti yetki belgesi” kontrolü yapılmalıdır.
- Satın alınacak taşınmazın fiyatı aynı bölgede bulunan emsallerinden karşılaştırılarak değerlendirilmelidir.
- Taşınmazın tapu belgesinde yer alan brüt metrekaresi ile net metrekaresinin farkına dikkat edilmelidir.
- Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz, borç vb. gibi bir kayıt olup olmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir.
- Satın alınacak taşınmazda halihazırda kiracı var ise, satın almadan önce mevcut kira sözleşmesi incelenmeli ve kiracı ile tahliye sözleşmesi imzalanması önem teşkil etmektedir.
- Bina ve konutun inşaat malzemesinin kalitesinin öğrenilmesi faydalı olacaktır.
- Konutun ses ve ısı yalıtımı olup olmadığına dikkat edilmelidir.
- Konutun emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, su, elektrik, doğalgaz, apartman aidatı, telefon, kablolu TV gibi borçlarının olmadığıyla ilgili belgeler temin edilmelidir.
- Tapu harcının kim tarafından ödeneceğinin tapu randevusundan önce anlaşılmaya varılması gerekmektedir.

PROJEDEN TAŞINMAZ ALIMINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

- Projeyi gerçekleştiren inşaat firmasının daha önce gerçekleştirdiği projelerini zamanında bitirip bitirmediği, taraflar arasında imzalanan sözleşmeye uygun bir şekilde taşınmazı teslim edip etmediği araştırılmalıdır.
- Projeden uzun vadeli ve taşınmaz satın alımında, fiyat değerlendirilmesi yapılması yararlı olacaktır. Projeden satışa çıkarılan taşınmaz ile emsal taşınmaz fiyatları karşılaştırılmalıdır.
- Katalogda taşınmaza ilişkin belirtilen metrekaresinin brüt-net ayrımının öğrenilmesi gerekmektedir.
- Taşınmaz ödemelerinde aksama yaşanmaması için peşinat ve ara ödemelerin planlanması önem teşkil etmektedir.
- Projenin kombi, mutfak, banyo, vestiyer gibi ihtiyaçlarının hangilerini karşılayacağını öğrenilmesi gerekmektedir.
- Projeyi uygulayan inşaat firması ile imzalanacak sözleşmede, satın alınacak taşınmazın teslim tarihinin yazması gerekmektedir. Bununla birlikte, teslim geciktiği durumlarda uygulanacak yaptırım şartları belirlenmelidir.
- Projede belirtilen teknik detayların proje süresince kontrol edilmesi gerekmektedir.
- Taşınmazın projeye uygun olması yanında çevre ve ortak kullanım alanlarının da projeye uygun yapılmış olmalıdır.

ŞİRKETLER İÇİN WEB TAPU İŞLEM REHBERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından web tapu hizmeti bireysel ve şirketler için faaliyete geçirilmiştir. Bahis konusu hizmet ile birlikte, vatandaşın tapu müdürlüğüne gitmeden internetten satış, ipotek, mirasın intikali ve benzeri tüm tapu işlem başvurularını yapabilmekte, gerekli belgeleri internetten tapu müdürlüğüne gönderebilmekte ve böylece vatandaş tapu müdürlüğüne gitmeden işlemler başlatılarak son aşamaya getirilmektedir.

Bunun yanı sıra, tapu maliki kendi taşınmazının bilgilerini görebilmekte ve resmi geçerliliği bulunan tapu senedi, ipotek belgesi ve tapu kayıt örneğini tapu müdürlüğüne gitmeksizin sistem üzerinden alabilmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanarak yayınlanmış olan, şirket portalları kullanıcı işlemleri tanıtım videoları ile kullanım kılavuzuna “<https://webtapu.tkgm.gov.tr>” linkinden ulaşılmaktadır.

GAYRİMENKUL SAHİPLERİ İÇİN VERGİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- **Emlak Vergisi:**

Tapuda kayıtlı olan taşınmazın tapu sahipleri emlak vergisi mükellefi olup, ii tür emlak vergisi bulunmaktadır. Binalar ve araziler olarak farklı oranlarda vergi hesaplamalar yapılmaktadır. Her yıl düzenli olarak Belediyelere ödemesi gerçekleştirilmektedir.

Emlak Vergisi Oranları

	Büyükşehir Belediyesi sınırları dışındaki yerlerde	Büyükşehir Belediyesi sınırları ve mücavir alanları içinde %100 artışlı
Diğer Binalarda	Binde 2	Binde 4
Meskenlerde	Binde 1	Binde 2
Arazilerde	Binde 1	Binde 2
Arsalarda	Binde 3	Binde 6

- **Tapu Harcı:**

Gayrimenkul alım ve satım işlemleri sırasında tahsil edilen tapu harcını alıcı da satıcı da ödemektedir.

Tapu harcı bedeli halihazırda, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça alıcı ve satıcıdan eşit olarak yani her birinden satış bedelinin yüzde 2'si oranında alınmaktadır.

- **Gelir Vergisi:**

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmektedir ve belli koşullar altında gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Mesken kira geliri elde edenler elde ettikleri kira gelirinin 2021 yılı için istisna tutarı olan 7.000 TL'yi aşması halinde Gayrimenkul Sermaye İradı (GMSİ) beyannamesi verirler. 2021 yılı içerisinde 7.000 TL ve altında mesken kira geliri elde edenler beyanname vermek zorunda değildir.

- **Değerli Konut Vergisi:**

Türkiye içerisinde bulunan mesken niteliğinde olan taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir. 5.227.000 TL ve üzerinde üzerindeki mesken nitelikli taşınmazlar bu verginin muhatabıdır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri 2021 yılı için;

5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (Binde 3)

7.841.001 TL ile 10.455.000 TL arasında olanlar (Binde 6)

10.455.001 TL'yi aşanlar (Binde 10),

olarak vergilendirilmektedir.