

**FİNANSED SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI HAZIRLIK**  
**2022/1 GAYRİMENKUL MEVZUATI GÜNCELLEME NOTU**

**İMAR KANUNU**

\***Bakanlık**; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak güncellenmiştir.

\***İmarda Kazanılmış Hak (Danıştay İçtihatlarına göre Ekleme yapılmıştır.)**

İmar planı iptal edildiğinde, buna dayalı verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni de kendiliğinden geçersiz hale gelmekte, ancak iptal kararına kadar tamamlanan yapı kısımlarının bedeli ödenmeden idarece yıkımına karar verilemeyeceği belirtilmektedir.

**Danıştay içtihatları şöyledir;**

“Sağlıklı ve düzenli şehirleşmenin sağlanması bakımından, yapının inşaa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve ruhsata uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata uygun olmadığı tespit edilerek yargı merciince iptaline karar verilmesi durumunda kazanılmış hakkın varlığından söz edilemeyeceği, ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle iyi niyetli kişilere, yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerektiği” dir.

**SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNE İLİŞKİN**  
**TEBLİĞİ**

\*Gayrimenkul değerlendirme şirketi, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet alarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, bir takvim yılı içerisinde, **dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25’ini geçemez.**

**GELİR VERGİSİ KANUNU**

Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez:

**a) Tam mükellefiyette;**

\*Vergiye tabi gelir toplamının 103 üncü maddede yazılı tarifinin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı **(2022 yılı için, 70.000 TL)** aşmaması koşuluyla, Türkiye’de tevkifata tâbi tutulmuş olan, birden fazla işvereninden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

\*Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı **3.800 TL’yi (2022 yılı için)** aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

**Gelir Vergisi Oranları (Gelir Vergisi Tarifesi)**

Gelir vergisine tabi gelirler için **2022** yılında geçerli olacak oranlar aşağıdaki gibidir:

Gelir Dilimi	Oran
32.000 TL’ye kadar	%15
70.000 TL’nin 32.000 TL’si için 4.800 TL, fazlası için	%20
170.000 TL’nin 70.000 TL’si için 12.400 TL, fazlası için	%27
880.000 TL’ nin 170.000 TL si için 39.400 TL, fazlası için	%35
880.000 TL’den fazlasının 880.000 TL si için 287.900 TL, fazlası için	%40

*Çalışanlarda 3. dilim 250.000 TL dir.*

**KURUMLAR VERGİSİ KANUNU**

**Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı**

\* **Kurumlar Vergisi, 2022 yılı için %23 oranında dikkate alınacaktır. (2021 yılı için söz konusu oran %25 idi.)** Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre ve **cari dönemin (2022) kurumlar vergisi oranında (%23) geçici vergi ödenir.** Tam mükellef kurumlar için geçerli olan esaslar, dar mükellef kurumlara da aynen uygulanır.

**Payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların** (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) **paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranı 2 puan indirimli olarak uygulanır.**

## GAYRİMENKUL SERMAYE İRADI

### Konut Kira Geliri İstisnası (2022 yılı için)

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarı **9.500 TL dir.** (2021 yılı için istisna tutarı 7.000 TL ) Bu tutarın altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

## DEĞER ARTIŞ KAZANCI

**Bir takvim yılında gayrimenkullerin elden çıkarılmasından sağlanan değer artışı kazancının** , (menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç), **2022 yılı için 25.000 TL si** (2021 yılı için 19.000 TL) **Gelir Vergisinden İSTİSNADIR.**

## DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değeri **6.173.000 Türk lirası** ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

- 6.173.000 TL ile 9.260.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 6.173.000 TL'yi aşan kısmı için **(Binde 3)**
- 12.347.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 9.260.000 TL için 9.261 TL, fazlası için **(Binde 6)**
- 12.347.000 TL'den fazla olanlar 12.347.000 TL'si için 27.783 TL, fazlası için **(Binde 10)**