

2021/1 GAYRİMENKUL MEVZUATI GÜNCELLEME NOTU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNE İLİŞKİN TEBLİĞ

*Gayrimenkul değerlendirme şirketi, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet olarak 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.**

*Bildirim Yükümlülüğü ve İnternet Sayfası

a) Tebliğin ilgili maddelerinde belirtilen bildirim yükümlülüklerine ek olarak aşağıdaki bilgi ve belgelerin de belirtilen süreler içerisinde gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından Kurula iletilmesi gerekmektedir:

- I. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile haziran cetveli,
- II. Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerlendirme uzmanları, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, şube müdürleri ile gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcılarında değişiklik olması halinde değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde kuruluştaki ortak olacak ya da görev alacak kişilerin Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgeler ile kadrodaki unvan değişikliklerinde atamaya ilişkin yönetim kurulu karar örneği,
- III. Kuruluşun merkez veya şube adresi değişikliklerinde, değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde yeni adresleri içeren bildirim.

b) Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Kurul tarafından yetkilendirilmesi sırasında aranan başvuru şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi halinde **en geç 6 iş günü** içinde bu durumun Kurula bildirimini zorunludur.

c) Ortaklığın kurumsal internet sitesinde; ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte ortaklık esas sözleşmesinin son hali ve **5 yıllık** finansal raporlar yer alır.

d) Finansal raporların bildirimlerinde, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uyulur.

e) Tebliğ kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları ve bunların dayanak sözleşmeleri ile kuruluşun hasılat dağılımına ilişkin bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.

f) Yapılacak bildirimlerin ve internet sayfasında sunulacak bilgilerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun **sorumlu değerlendirme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur.** Söz konusu bildirimlerin kapsamı ve ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir.

*Mesleki Sorumluluk Sigortası:

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları **Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası** yaptırmayı zorunludur. Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra **6 iş günü** içinde Kurula gönderilir.

***Bağımsız Denetim Yükümlülüğü, Finansal Raporlar ve Şirket Birleşmeleri:** Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının finansal raporlarının hazırlanması ve bağımsız denetimi, Kurulun bağımsız denetim ve finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerine tabidir.

Kurul tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları, bir başka Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşu ile **Kurulun onayını almak koşuluyla** birleşebilir. Birleşme işlemi, devralma veya yeni kuruluş şeklinde birleşme olarak gerçekleştirilebilir.

MEDENİ KANUN

***Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi:** Bazı durumlarda, paydaşların iradeleri dışında, paylı mülkiyet bütün paydaşlar için sona erebilir. Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesine yol açan bu durumlar, aynı zamanda bağımsız mülkiyetin (tek kişi mülkiyetinin – ferdi mülkiyetin) sona ermesine yol açan durumlardır.

Bu durumlar şunlardır;

- ✓ Taşınmazların kamulaştırılması
- ✓ Paylı taşınmazın yok olması
- ✓ Taşınmazın paylaşılması (taksimi)
- ✓ Paylı malın paydaşlardan birine veya üçüncü bir kişiye devri
- ✓ Paylı malın terk edilmesi
- ✓ Cebri icra yoluyla satılması

**Tapu Sicilin Unsurları



****Beyanlar:** Tapu siciline yapılacak kayıtlardan olan beyan, taşınmaza ilişkin bazı fiili ve hukuki durumların gösterilmesi fonksiyonuna sahiptir. Beyan, bazen gösterge teşkil edici, bazen üçüncü kişilerin iyi niyetini kaldırıcı, bazen de sadece açıklayıcı işleve sahiptir. Beyan işlemine konu teşkil edebilecek hususlar, Medeni Kanun'da sayılmıştır.

Bunlar:

Eklentiler, kanun gereği tesis edilen sürekli nitelikteki **geçit hakları,** eski hukuktan intikal eden ve Medeni Kanuna göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar, Kat Mülkiyeti Kanununa göre **bağımsız bölümlere ait eklentiler, yönetim planı** ve ondan sonra yapılan değişiklikler verilebilir.

**** Yapının arazinin mülkiyetine tabi olduğu ilkesinin istisnaları:** Bir kimseye ait arazideki yapıya, başka bir kişinin **üst hakkına** dayanarak malik olması örnek olarak verilebilir. Yapının arazinin mülkiyetine tabi olduğu ilkesinin diğer istisnaları, **mecra hakkı** (bir araziden geçen su, elektrik, gaz vs. transit mecralar), **taşkın yapı,** (bir arazideki yapının başka bir araziye taşırılan kısmı)

Bitkiler de taşınmaz mülkiyetinin kapsamındadır. Ancak, arazi mülkiyeti kalıcı olması amaçlanmaksızın dikilen süs ağaçları gibi bitkileri kapsamamaktadır. **Arazinin mülkiyeti, arazideki kaynakları da kapsamaktadır.** Kaynak, "kökeni yer altı suyu olan, doğal olarak sürekli şekilde toprak yüzeyine çıkan su" olarak tanımlanmaktadır. Ancak, jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular kapsamında görülemez, bunlar hakkında özel hükümler vardır.

****Taşınmaz Mülkiyetinin Sona Ermesi:** Taşınmaz mülkiyetinin kaybı "**mutlak kayıp**" ve **nisbi kayıp**" olmak üzere ikiye ayrılarak incelenir.

Mutlak kayıp; "terk" veya "taşınmazın tamamen yok olması" sonucu gerçekleşir. Terk, malikin tek taraflı mülkiyet hakkından vazgeçtiğine dair bir irade beyanı ile tapu kütüğünde mülkiyete ilişkin tescili terkin ettirmesidir **Örnek olarak; Taşınmazın sular altında kalması, deprem sonucu yıkılması vb.**

Nisbi kayıpta, mülkiyet hakkı son bulmamakta, sadece el değiştirmektedir. Bu halde malik mülkiyeti kaybederken bir başkası kazanmaktadır. Örnek olarak; Kamulaştırma, cebri icra sonucu taşınmazın satışı, taşınmazın bir anonim şirkete aynı sermaye olarak taahhüt edilmesi vb.

İMAR KANUNU

* **Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması:** Belediye ve **mücvir alan içinde belediye encümeni kararı**, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını yapan ya da yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN

Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedeli, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Organize Sanayi Bölgeleri onaylı sınırı içerisinde yer alan **tüm yapılar için % 50 indirimli uygulanır.

TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

****Taşınmazın Kira Bedeli** : Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında **Tüketici fiyat endeksindeki** on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Bakanlık, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebilir. Kanun'da öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fiillerin durumuna göre aşağıdaki idari cezalar uygulanır:

1) **Yazılı Uyarı Cezası verilecek Fiiller**

- Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden tespit edilen eksikliklerin verilen süre içerisinde düzeltilmemesi
- Yapı maliki olmayan birinin talebine istinaden riskli yapı tespiti yapılması
- Daha önce riskli yapı tespitine konu edilmiş bir yapı hakkında ikinci kez riskli yapı tespiti yapılması

2) **15.000 TL İdari Para Cezası Verilecek Fiiller**

- İki kere yazılı olarak uyarı cezası alınmasından sonra, uyarı cezasını gerektiren başka bir fiilin tespit edilmesi
- Riskli yapı tespitinde yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınarak hesap yapılması neticesinde riskli bir yapının risksiz veya risksiz bir yapının riskli olarak tespit edilmiş olması
- Yapıda teknik inceleme yapılmadan riskli yapı tespit raporu hazırlanması

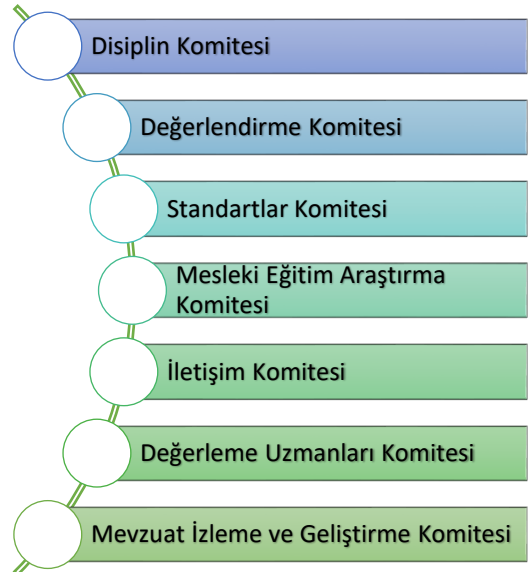
3) **Lisans İptali Cezası Verilecek Fiiller**

- Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması
- Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi
- Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması
- Daha önce **üç defa idari para** cezası alınmış olması

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ STATÜSÜ

Değerleme Uzmanları Birliği faaliyetlerini, personel teşkilatının yanı sıra TDUB'un görev alanına giren ve yönetim kurulunca belirlenen konularda görüş ve önerilerde bulunmak üzere oluşturulan mesleki çalışma komiteleri aracılığı ile sürdürmektedir.

Bu komiteler;



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 tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı **(2021 yılı için, 53.000 TL)** aşmaması koşuluyla, Türkiye’de tevkifata tâbi tutulmuş olan, birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

*Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı **2.800 TL’yi (2021 yılı için)** aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

Gelir Vergisi Tarifesi

Gelir vergisine tabi gelirler için **2021** yılında geçerli olacak oranlar aşağıdaki gibidir:

Gelir Dilimi	Oran
24.000 TL’ye kadar	%15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası için	%20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası için	%27
650.000 TL’ nin 130.000 TL si için 30.190 TL, fazlası için	%35
650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL si için 212.190 TL, fazlası için	%40

Çalışanlarda 3. dilim 190.000 TL dir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU

Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı

* **Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 olarak alınır.** Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre ve **cari dönemin kurumlar vergisi oranında (%20) geçici vergi ödenir.** Tam mükellef kurumlar için geçerli olan esaslar, dar mükellef kurumlara da aynen uygulanır.

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADI

Konut Kira Geliri İstisnası (2021 yılı için)

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2020 yılı için istisna tutarı 6.600 TL, **2021 yılı için istisna tutarı 7.000 TL**) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

DEĞER ARTIŞ KAZANCI

Gerçek Kişiler için;

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 2021 yılı için 19.000 TL (2019 yılı için 18.000 TL) **Gelir Vergisinden İSTİSNADIR.**

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

- 5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL’yi aşan kısmı için **(Binde 3)**
- 10.455.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL’si için 7.842 TL, fazlası için **(Binde 6)**
- 10.455.000 TL’den fazla olanlar 10.455.000 TL’si için 23.526 TL, fazlası için **(Binde 10)**

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

Özetle söylemek gerekirse KDV KONUTLAR da;

- 150 m² den küçük ise %1
- 150 m² den büyük ise %18
- Büyükşehirlerde, 150 m² den küçük ise ve konutun bulunduğu arsanın birim m² vergi değeri 500 – 1000 TL arasında ise %8
- Büyükşehirlerde, 150 m² den küçük ise ve konutun bulunduğu arsanın birim m² vergi değeri 1000 TL’den fazla ise %18 uygulanır.