

"TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİ" HAKKINDA TÜSİAD GÖRÜŞÜ

I. TEBLİĞ ÇALIŞMASIYLA AÇIKLIĞA KAVUŞTURULMASI BEKLENEN HUSUSLAR

1. Devir veya Bölünme Yoluyla İktisap edilen Taşınmazların Durumu

Değerleme işlemine (2004 sonrası iktisap edilen taşınmazlarda) taşınmazın aktife girdiği yıldan başlanacaktır. Diğer yandan, devir veya bölünme/kısmi bölünme yoluyla devralınan taşınmazlarda, iktisap tarihi olarak devreden/bölünen şirkette geçen süreleri de dikkate alıyorduk. Bu işleyişe ve devir/bölünme müessesesindeki “verginin ötelenmesi” yaklaşımına uygun olarak, devir/bölünme yoluyla ve devrolan/bölünen kurumdaki kayıtlı değeri üzerinden (yani taşınmazın devrolan/bölünen kurumdaki 2004 yılı enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş değerine göre veya 2004 sonrası iktisap edilmişse iktisap edildiği tarihteki maliyet bedeline göre tespit edilen kayıtlı değeri üzerinden) devir/bölünme yoluyla başka bir şirkete intikal ettirilen taşınmazların yeniden değerlemesinde, bu kayıtlı değer sadece devir/bölünme tarihinden sonra değil devrolan/bölünen kurumdaki 2004 sonrasında (ya da 2004’den sonra iktisap edilmişse iktisap tarihinden itibaren) geçen süreleri de dikkate alacak şekilde bir endeks hesabı yaparak yeniden değerlendirme oranını devrolan/bölünen kurumdaki süreleri de kapsayacak şekilde tespit etmek gerekir.

Aksi halde, sadece kısmi bölünme yoluyla taşınmazın devralındığı bilançodan başlayarak değerlendirme yapılacaktır. 2004 yılından önce iktisap edilerek 2004 yılında da enflasyon düzeltmesine tabi tutulan bir taşınmaz kısmi bölünme yoluyla kayıtlı değerleri üzerinden başka bir şirkete devredilmemiş olsaydı, taşınmazı aktifinde bulunduran şirket 2004 Aralık ayından bugüne kadar olan endeks artışını taşınmaz maliyetine yansıtabilecekken; aynı taşınmazın örneğin 2 sene önce kısmi bölünme yoluyla kayıtlı değerleri üzerinden başka bir şirkete konması durumunda bu yeni şirkette sadece son 2 yıla ait endeks artışlarını maliyete yansıtmak olursak, bu kabulün bölünme müessesesine atfedilen “vergi öteleme ve kayıtlı değerlerle (devletin potansiyel vergi alacağı korunarak) aktarılması ilkesini, mükellef aleyhine zedelemiş oluruz.

Bu nedenle, tebliğ çalışmasında bu durumun da aşağıdaki gibi düzenlenmesi, kanunun ruhuna uygun düşecektir:

“13.06.2006 tarih ve 5520 Sayılı Kanunun 19 ve 20’nci maddeleri kapsamında devir veya bölünme yoluyla iktisap edilen taşınmazların yeniden değerlemeye tabi tutulmasında esas alınacak yeniden değerlendirme oranı, taşınmazların devrolan veya bölünen kurumda geçirdiği süreler de dikkate alınarak hesaplanır.”

2. Taşınmaz Ticaretiyle Uğraşanların Durumu

Madde metninden, işletmede kayıtlı bütün taşınmazlar için maliyet bedeli artırımı yapılabileceği anlamı çıkmaktadır. Yani, taşınmazın mutlaka amortismanına tabi bir sabit kıymet mahiyetinde olması gerekmemektedir. Maddede özel bir kısıtlama görünmediğinden, taşınmazın işletme için stok/emtia mahiyeti arz etmesinin de değerlemeye engel olup olmadığı hususunda tereddüt yaşanabilecektir. Özellikle inşaat şirketleri açısından (ki bu düzenlemeye en çok ihtiyaç duyan kesim de inşaat şirketleridir), uzun süre satılmadan/inşaata tahsis edilmeden bekleyen arsalarla stok olarak bilançoda uzun süredir bekleyen konut, işyeri vb bağımsız bölüm ve binaların da bu maddeye göre yeniden değerlendirme uygulamasına konu edilip edilmeyeceği hususuna açıklık verilmelidir. Madde metni klasik yeniden değerlendirme metni gibi değildir; enflasyon düzeltilmesi yapılan taşınmazları referans aldığı için ve stok mahiyetindeki taşınmazlar da düzeltmeye konu edilebildiği için, yeni düzenleme “enflasyon düzeltilmesi, yeniden değerlendirme ve maliyet bedeli artırımı müesseselerinin bir karması” gibi tasarlanmış olup, taşınmaz ticaretiyle uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundukları taşınmazlar için de bir maliyet artırımı (yeniden değerlendirme) yapılabileceği izlenimini vermektedir.

Sonuç olarak, taşınmaz ticaretiyle uğraşanların sabit kıymet mahiyetinde olmayan taşınmazlarının getirilen yeni düzenlemeden yararlanıp yararlanmayacağı ya da sadece arsa halindeki (emtia stoğuna dönüşmemiş) taşınmazlar ile sınırlı bir hak mı verilmiş olduğu hususlarının tebliğ ile açıklığa kavuşturulması gereklidir.

Keza, benzer şekilde, kurumların bilançolarında maddi duran varlıklar altında takip ettikleri fakat kiralama amacıyla ellerinde bulundurdıkları arazi ya da bina olarak değerlendirilen taşınmaz varlıkları ile boş arsalarını değerlemeye tabi tutup tutmayacakları hususu da Tebliğ ile net biçimde ifade edilmelidir.

3. Yeniden Değerleme Dönemi İçinde Cins Tashihine Tabi Tutulan Taşınmazlar

Madde ile amaçlanan maliyet düzenlemesi açısından bakınca, 2004 yılında enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan bir arsanın bu tarihten sonra enflasyon düzeltilmesi yapılmamış olması sebebiyle aktifte 2017 yılına kadar arsa olarak kalmaya devam edip de 2017 sonunda bu arsa üzerinden yapımı tamamlanan bina inşaatı nedeniyle 31.12.2017 sonunda bina olarak aktifte cins değişikliğine uğradığı bir örnekte; yeniden değerlendirme işleminin sadece 31.12.2017-30.04.2018 arası 4 aylık dönem için yapılacağını düşünmek maddenin amacına uygun değildir ve esasen herhangi bir fayda da getirmez.

Öngörülen yeniden değerlendirme periyodu için de (en fazla 2005/Ocak-2018/Nisan dönemi) taşınmazın cins tashihine uğraması (ve dolayısıyla maliyet bedelinde de değişiklikler olması) durumunda, yukarıdaki örnekte taşınmazın arsa olarak kaldığı periyod için “arsanın kayıtlı net defter değerlerini esas alarak ve arsa mahiyetinde olduğu dönem aralığındaki endekslere göre” ayrı bir yeniden değerlendirme hesaplaması yapmak; arsaya bina inşa edilip inşaat maliyetleriyle beraber cins tashihi yoluyla arsa hesabından çıkarılıp “bina hesabına alınarak aktifletirildiği tarihten 30.04.2018 tarihine kadar olan dönem için de bina maliyetine ve amortismanına göre bulunacak net defter değeri üzerinden ayrı bir yeniden değerlendirme hesaplaması” yapmak daha doğru olacaktır.

4. Maliyet Bedeline Eklenen Kıymet Artırıcı Harcamaların ve Finansman Giderlerinin Varlığı Halinde Yeniden Değerleme Oranı Hesaplanması

Bina vasfındaki bir binanın 2004 Aralık döneminde yapılan enflasyon düzeltmesinden sonra, farklı tarihte binanın kıymetini devamlı surette arttırmaya dönük harcamalar yapılması ve bu nedenle binanın net defter değerinin enflasyon düzeltmesi yapılan tarihten (veya iktisap tarihinden) sonra artırılmış olduğu hallerde, Nisan 2018 tarihi itibarıyla kayıtlarda yer alan net defter değerinin tamamının sanki 2005/Ocak döneminden beri mevcutmuş gibi hesaplanacak bir yeniden değerlendirme oranı (YDO) ile düzeltilmesi doğru bir uygulama olmaz. Bu nedenle, adat hesaplama mantığında olduğu gibi, maliyet bedelinin arttığı hallerde YDO hesaplamasının her bir artış tarihine kadar eski net defter değerinin arttırılması ve artıştan itibaren yeni maliyet bedeline göre hesaplanan net defter değerinin artırılması şeklinde kademeli olarak yapılması gerekecektir.

Aynı şekilde, sözelimi 2005/Ocak döneminde banka kredisiyle satın alınan bir arsanın iktisap edildiği hesap döneminden sonraki kredi faizlerinin izleyen yıllarda maliyete eklenmiş olması durumunda da, Nisan 2018 tarihi itibarıyla kayıtlarda yer alan net defter değerinin tamamının sanki 2005/Ocak döneminden beri mevcutmuş gibi YDO ile düzeltilmesi yoluna gidilmeyip; her bir maliyet artırımının döneminin kendi içindeki endekslere göre bulunacak YDO kullanılarak net defter değerinin bu şekilde ayrı ayrı düzeltilmesi daha uygun olur.

Yukarıda belirtilen konularla aynı içerikte olması sebebiyle, tebliğ açıklamalarının aşağıda sayılan hususlarla ilgili de açıklamalar içermesi yerinde olacaktır:

- i. **Gayrimenkul Tanımı ve Mütemmim Cüzileri** : Bilindiği üzere iktisap edilen taşınmazlar maliyet değeri ile aktife kaydedilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 721nci maddesinde yer alan tanımlara ve terminolojiye göre açıklamalar getirilerek alım tarihinden sonra taşınmazın maliyetine eklenen mütemmim cüzi (bütünleyici parça) olarak değerlendirilen eklentilerin değerlemeye tabi tutulup tutulmayacağı, değerlemeye tabi tutulacak ise nasıl yapılacağı örnekler ile açıklanmalıdır.
- ii. **Üzerinde Tesis Bulunan Arsalar ve Yer Altı ve Yer Üstü Düzenlerinin Değerlenmesi** : Tapuda üzerinde tesis bulunan arsa olarak kaydedilmiş taşınmazların değerlemesinde tesisata ait maliyetin değerlendirilmesine tabi tutulup tutulmayacağı hususu açıklanmalıdır. Aynı şekilde, kurumların aktifine kayıtlı yer altı (maden, taş ocağı gibi) ve yer üstü düzenlerinin (yollar, köprüler, su kanalları vb.) bu Kanun kapsamında değerlemeye tabi tutulup tutulmayacağı net ifade edilmelidir.

5. Finansal Kiralama Yolu ile Edinilen Taşınmazlar

Finansal kiralama işlemlerinde, yapılan finansal kiralama sözleşmesine istinaden kiracı, kira bedellerini ödeme planı çerçevesinde anapara ve faiz olarak ayrıştırılmış olarak ödeme tarihlerinde kiralayana ödemektedir. Kira

sözleşmesi süresince kiralama konusu taşınmazın mülkiyeti finansal kiralama şirketinde kalmakta, kira süresinin hitamında tapu tescili kiracı adına yapılmakta ve mülkiyet kiracıya geçmektedir.

Yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulacak taşınmaz finansal kiralama suretiyle edinilmiş ise, yeniden değerlendirme katsayısı olarak kullanılacak oranların tespitinde mülkiyetin edinildiği tarihten yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihe kadar geçen süre dikkate alınacaktır. Bununla beraber dileyen mükellefler, yeniden değerlendirme oranının tespitinde, her bir kira ödemesi içerisinde yer alan anapara ödemelerinin yapıldığı tarihi dikkate alabilecektir. Gider kaydedilmeyip kiralama konusu taşınmazın maliyetine eklenmiş bulunan faiz ödemeleri de aynı şekilde dikkate alınabilecektir.

6. Üst Haklarının Taşınmaz Olarak Değerlendirilmesi

Şirketlerin lehlerine tesis edilen üst hakkının Türk Medeni Kanunu'nun 704ncü maddesinde taşınmaz olarak değerlendiriliyor olması şartlarına uygun olarak tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli bir hak olarak kaydedilmiş olması halinde bu üst haklarının aktifteki maliyet değerlerinin taşınmaz varlık olarak değerlendirilerek Kanun kapsamında değerlemeye tabi tutulup tutulmayacağı konusu net bir şekilde ortaya konulmalıdır.

Üst hakkının taşınmaz olarak kabul edildiği durumlarla ilgili önemli bir tereddüt konusu ise, üst hakkı edinilen taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen ve özel maliyet bedeli olarak muhasebeleştirilen inşaat harcamalarının ne şekilde işleme tabi tutulacağı hususudur. Tebliğde bu konuya yönelik açıklamaların da yer alması, uygulamayı rahatlatacaktır.

7. Sermaye İlave Edilen Değerleme Farklarının (Fonların) Enflasyon Düzeltmesi Yapılacak Dönemlerde Hangi Özkaynak Kaleminden Düşüleceği

7144 sayılı yasa kapsamında taşınmazını 30.09.2018 tarihine kadar değerleyen ve vergisini ödeyen mükellefler bunları ellerinde tutmaya devam ederler ve ileriki yıllarda VUK'nun mükerrer 298. Maddesinde yer alan enflasyon düzeltme şartları yeniden oluşursa 7144 sayılı yasa kapsamında hesaplanan değer artışı fonu, özsermayeden düşülmek suretiyle mezkûr madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılacak yani bu kısım tekrar vergilendirilmeyecektir. Ancak daha önce değerlendirme farklarını sermayeye ilave etmiş olan mükelleflerin bu durumda 7144 sayılı yasa kapsamında hesapladıkları değerlendirme farklarını hangi özkaynak kaleminden düşecekleri hususu açık değildir.

8. Hangi Tarihli Birikmiş Amortisman Tutarının Değerlemeye Tabi Tutulacağı

7144 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeye göre, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların, Vergi Usul Kanununda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınacaktır. Amortisman tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenecektir. Ancak değerlendirme yapılırken 31.12.2017 tarihine kadar birikmiş amortisman tutarının mı, 31.04.2018 tarihi (ya da başka bir tarih) itibarıyla birikmiş

amortisman tutarının mı yoksa değerlemenin yapıldığı tarih itibarıyla birikmiş amortisman tutarının mı dikkate alınması gerektiği açığa kavuşturulmalıdır.

9. Yeniden değerlendirme Konu Edilen Taşınmazın İleride Bölünme Yoluyla İşletmeden Çıkması Durumunda Değerleme Fonunun Akıbeti

Tebliğde ele alınabilecek olan hususlardan birisi de, yeniden değerlemeye tabi tutularak değerlendirme fonu bilançoda izlenmeye başlanan bir taşınmazın ileride kısmi bölünme yoluyla başka bir kuruma devri halinde, değerlendirme fonunun da bu taşınmazla birlikte devrinin gerekip gerekmeyeceğidir.

İleride uygulama karışıklıklarına ve gereksiz ihtilaflara sebebiyet verilmemesi için, bu hususun da tebliğde önceden belirtilmiş olması yararlı olacaktır.

10. Uygulamadan Yararlanabilecek Olanlarla İlgili Kanun Tedvininden Kaynaklanan Tereddüt

7144 sayılı Kanun'da yeniden değerlemeye esas alınacak yeniden değerlendirme oranı tanımlanırken;

*"Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak bu Kanunun mükerrer 298 inci maddesine göre **enflasyon düzeltmesine tabi tutulan**;*

*i) **En son bilançoda** yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,*

*ii) **En son bilanço tarihinden sonra** iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,*

dikkate alınır."

Görüldüğü üzere, bu tanımlama her iki seçenekte de "enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş en son bilanço" referans alınmak suretiyle yapılmıştır. Yapılan düzenlemeye göre yeniden değerlendirme oranı, **enflasyon düzeltmesine tabi tutulan en son bilançoda mevcut** taşınmazlar için (i) bendine göre; **enflasyon düzeltmesine tabi tutulan en son bilanço tarihinden sonra** iktisap edilen taşınmazlar için ise (ii) bendine göre belirlenecektir.

Enflasyon düzeltmesi en son 2004 yılında yapılmıştır. 2004 yılından sonra yeni kurulan şirketler ise, VUK Mükerrer 298. maddede sayılan şartların karşılanmamış olması nedeniyle enflasyon düzeltmesi yapmadığından; "**enflasyon düzeltmesine tabi tutulan en son bilanço**"ya sahip değildir. Bu durumda olan mükelleflerin yukarıdaki (ii) bendinde kapsandığı düşüncesi bizce amaç olarak çok bariz olmakla beraber; lafız itibarıyla (ii) bendinin dahi "**enflasyon düzeltmesine tabi tutulan en son bilanço**"ya sahip mükellefleri hedeflediği şeklinde hatalı yorumlarla karşılaşılma ihtimalinin de tamamen bertaraf edilmesinde yarar olacaktır.

Bu itibarla, olası tereddütlerin önüne geçilebilmesini teminen, Tebliğ’de 2004 yılından sonra kurulan ve enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş bir bilançoya sahip olmayan mükellefler için yeniden değerlendirme oranının ne şekilde tespit edileceğine ilişkin bir örneğe yer verilmesi yararlı olacaktır.

Aynı mahiyette olmak üzere, tebliğde mümkün olabilirse,

- 2004 yılında enflasyon düzeltmesi yaptığı halde sehven taşınmazını düzeltmeyen mükelleflerin durumu ile,
- 2004 yılında taşınmazı işletmede mevcut olduğu halde kayıtlarda görünmeyen ve bu sebeple de enflasyon düzeltmesine konu edilmeyen ancak sonradan çıkan af kanunları çerçevesinde (6111 sayılı kanun gibi) taşınmazını ilgili kanunda öngörülen şekilde bilançoya alabilen kurumların durumu

hakkında da örnek veya açıklamalara yer verilebilir.

II. KANUN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİREN ÖNERİLER

1. Artırılan Net Değere İsabet Eden ve Fon Hesabına Alınan Değer Üzerinden Ödenecek % 5 Verginin, Söz konusu Fonun İleride İşletmeden Çekilmesi/Dağıtılması Durumunda Ödenecek Kurumlar Vergisinden Mahsup Edilip Edilmeyeceği

Madde lafzı, endeksleme yoluyla artacak net değer üzerinden ödenecek % 5 vergi ile, bu vergiye baz olan tutarın kayıtlarda izlendiği özel fon hesabının ileride işletmeden çekilmesi durumunda yapılması öngörülen vergileme arasında bir mahsup mekanizmasına yer vermemiştir. Ancak her 2 vergilemenin de birbirinden bağımsız olarak yapılması yoluna gidilecek olursa, bunun “toplam değer artış kazancı üzerinden” mükerrer kazanç vergisi (kurumlar vergisi) alınması, bir başka deyişle kazanç vergisi oranının genel oran olan % 20 (ya da % 22) seviyesinden % 25 veya %27 seviyelerine çıkmasına neden olacağı açıktır.

Ancak bu konunun tebliğle düzenlenme imkanı olmadığından, tebliğde en azından konuyla ilgili bilgi vermekle yetinmek açıklayıcı olur (“ileride mahsuba yönelik bir yasal değişiklik olmadığı sürece, % 5 verginin fonun işletmeden çekilmesi durumunda yapılacak vergilemeden mahsubu söz konusu değildir” şeklinde aktarılabilir.). Ancak önerimiz ve düşüncemiz, ilk fırsatta bir kanun değişikliği yoluyla yukarıdaki mahsup mekanizmasının kurulması gerekeceği yönündedir.

Diğer yandan, KVK’nun 5/1-e maddesindeki istisna uygulamasında dahi 5 yıllık bir süre sonunda kazançtan ayrılan fonlar serbest bırakılırken yeniden değerlendirme uygulamasında oluşturulan fonun ilelebet bağlı tutulması da bu düzenlemenin cazibesini azaltmaktadır. İşletme ömrünün ilerleyen safhalarında bu fonların ayrı takibi, birçok ticari yapılanma ve sermaye işlemlerinde muğlaklık ve ihtilaflara yol açabilecektir. İşletmelerin 10 yıllık zamanaşımı süresinde defter ve kayıtların imhası dahil tevsik zorunluluğunun kalkmasına rağmen bu tür vergisel düzenlemeler nedeniyle, söz konusu defter ve kayıtlar hiçbir zaman imha

edilememektedir. Bu itibarla, değerlendirme sonucu ortaya çıkan değerlendirme fonunun belirli bir süre sonra vergi dışında kalacağı bir yapı oluşturulması daha uygun olurdu.

2. Alınacak Verginin Oranı

Taşınmazların değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak yeniden belirlenebilmesine imkan sağlayan düzenleme, bilhassas döviz kurlarında son dönemde yaşanan artışın reel sektör şirket bilançoları üzerinde yarattığı negatif etkiyi bertaraf etmek açısından, gayet yerindedir.

Bununla birlikte **“Taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farkın üzerinden % 5 oranında”** vergi alınacak olması, ekonomimize olan güvenle uzun vadeli krediler ve/veya yatırım teşvik belgesi almak kaydıyla büyük ölçekli yatırımlar gerçekleştiren, ancak ekonomik sıkıntılar nedeniyle zor durumda olan, nakit sıkışıklığı yaşayan ve olanca güçlerini seferber ederek bilançolarını kuvvetlendirmeye gayret gösteren reel sektör şirketlerimize önemli bir yük getireceği ortadadır.

Mükellefler büyük olasılıkla, yeniden değerlendirme yaparak artırılacak net defter değeri için ödenecek vergi tutarı ile, yeniden değerlemenin sağlayacağı faydaların net bugünkü değerini kıyaslayarak bir karara varacaklardır. Örnek verecek olursak; İki yıldan uzun süre elde tutulan taşınmazlarda kazancın % 50'sine verilen istisna nedeniyle zaten fiili vergi yükü % 22'den % 11'e düşmüş olmaktadır. Bu durumda yeniden değerlendirmeyle artırılan maliyet bedeline isabet eden % 5 vergi, taşınmaz satılarak kazanç realize edilmiş olsaydı ödenecek verginin yarısı kadardır (2022 yılından sonra kurumlar vergisi oranı yeniden düşecek ve istisna uygulanarak satılan taşınmazlar üzerindeki vergi yükü % 10'a kadar gerilemiş olacaktır). Buna göre, önerilen % 5 ek vergi, ileride taşınmaz satılırsa ödenecek vergiden sağlanacak tasarrufun net bugünkü değerine nazaran çok cazip bir avantaj gibi görülmeyebilir.

Diğer yandan, taşınmaz satılmış olduğunda, işletmeye vergiyi de ödeyecek bir kaynak girişi olacakken, yeniden değerlendirme yoluyla artırılan Net Defter Değerinin kayıtlara alınmasında, işletmeye herhangi bir vergi ödeme gücü doğuran kaynak girişi olmayacaktır. Bu durumda, işletmeler özellikle kısa veya orta vadede elden çıkarmayı düşünmedikleri taşınmazlar için bugünden gereksiz bir % 5 vergi yüküne katlanmayı matematiksel anlamda da makul bulmayabilecektir (2 yıldan daha az elde tutulan taşınmazlar için %22 vergi yüküne kıyasla % 5 vergi oranı ciddi bir avantaj gibi görünse de, 2 yıldan daha az süree elde tutulan taşınmazlarda yeniden değerlendirme yoluyla da önemli bir maliyet artışı sağlanmayacağından, % 5 oranının normal vergi yüküyle kıyaslanmasında, taşınmaz ticareti yapanlar dışında kalan mükellefler yönünden bu % 5 vergi yükü ile istisna uygulandığında ortaya çıkan % 10'luk vergi yükünün kıyaslanması daha güçlü bir olasılıktır)."

Bu itibarla, % 5 olarak belirlenen oranın mümkün olabilirse bir yasa değişikliği ile, Varlık barışı için belirlenen % 2 oranına çekilmesi, madde kapsamında yapılacak tahsilatlara gerçekten ciddi yönde olumlu etkide bulunabilecektir. Hatta, yukarıdaki kıyaslama senaryosundan da anlaşılacağı gibi, düzenlemenin faydası taşınmaz ticareti ile uğraşanlar ve uğraşmayanlar arasında da farklılaşmakta olduğundan, vergi oranının, KVK 5-1-e' maddesinde düzenlenen taşınmaz satış kazancı istisnasından faydalanabilen kurumlar ile faydalanamayan kurumlar arasında da farklılaştırılması düşünülebilirdi.

3. Finans Kesiminin Uygulamanın kapsamı Dışında Bırakılması

Son zamanlarda yapılan düzenlemelerde, özellikle teşvik mahiyetinde olanlarda, finans sektörünü dışarda bırakma anlayışı artık yaygın bir uygulama hline getirilmiştir.

Türkiyenin en çok vergi ödeyen kurumları olan banka ve diğer finansal kurumlara (hem karından kazanç vergisi, hem işlem vergileri olarak ve hem de vergi sorumlusu olarak kesinti suretiyle idareye vergi transferi yapan kurum olarak) yapılan bu negatif ayrımcılığın anayasa hukuku açısından doğru olmadığı gibi adalet ilkesine de uymadığı kanaati yaygın biçimde dile getirilmektedir.

Kaldı ki, bu düzenleme aslında bir teşvik düzenlemesi de değildir; sonuçta % 5 gibi azımsanmayacak bir vergi yükü de oluşturmaktadır.