

Yeni vergi, değer artış payı

Geçtiğimiz Şubat ayında İmar Kanunu'nda yapılan bir değişiklik ile taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsannın artan değerinin tamamı üzerinden değer artış payı alınmasına yönelik bir düzenleme yapıldı. Bu bir anlamda değer artış kazancı vergisi olarak da tanımlanabilir. Ancak düzenlemeye göre değer artışının belirli bir oranı değil tamamı ilgili kamu kurum ya da kuruluşlarına ödenmektedir.

Bu değişikliğe ilişkin olarak 15 Eylül 2020 tarihli Resmi Gazete'de İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik yayımlanarak değer artış payının uygulamasının usul ve esasları belirlendi. Yönetmelikte değer artış payının kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin açıklamalarda bulunuldu.

Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; en az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfus, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak ve parsel bazında fonksiyon değişikliği suretiyle yapılacaktır.

Buna göre imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu alan sınırları içinde yer alan taşınmaz sahiplerinin tamamının veya vekillerinin noter onaylı vekâlet bilgilerini içeren bir dilekçeyle idareye verilmek üzere yapılacaktır.

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecektir. İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılacak üzere, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna değerlendirilecektir. İmar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmaz değer artış payının tespiti, kıymet takdir komisyonu tarafından, en az iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere yapılacaktır.

Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, idarece plan değişikliği talebinde bulunanlara beş gün içinde tebliğ edilecek ve tebliğ tarihinden itibaren beş gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılacaktır.

Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasından önce Bakanlığın muhasebe birimi hesabına ödenecek. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni verilmeyecek, yapı ruhsatı düzenlenmeyecek.



Ada bazında kat maliklerinin talebiyle imar planında değişikliğe gidilebilecek, imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsannın, artan değerinin tamamı üzerinden değer artış payı alınmasına yönelik bir düzenleme yapıldı.

Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yılı ilişkin olarak Vergi Usul Kanununa göre tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanacaktır.

Peki bu yatırılan değer artış payı nereye gidecek? Başvuru sahibi tarafından yatırılan değer artış payının;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; yüzde 25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, yüzde 25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, yüzde 25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; yüzde 40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, yüzde 30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının yüzde 75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde yüzde 15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, yüzde 10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

ç) (a) bendine göre kalan değer artış payının yüzde 25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının yüzde 30'u

ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

Bakanlık muhasebe birimi tarafından 5 iş günü içerisinde aktarılacaktır.

Şunu özellikle belirtelim ki Yasamın yürürlüğe girdiği 20 Şubat 2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmayacaktır. Yani bu taşınmazlar için değer artış payı hesaplanmayacaktır.

Buna göre imar planı öncesi yapılan satın almalarla ilgili değer artışları veya kişilerden talep gelmeden ilgili idare tarafından re'sen yapılan imar planı değişiklikleri bu Yönetmelikte konu edilen değer artışlarının dışında kalmaktadır. Ayrıca ödenen değer artışları, değer artış kazançları gibi vergi uygulamalarında maliyet unsuru olarak dikkate alınabilecektir.

İmar planlarında yapılan değişiklikler ile elde edilen rantların vergilendirilmesi son derece doğru bir düzenlemedir; ancak yeterli değildir. Ayrıca ülkemizde elde edilen rantların çoğu imar plan değişikliklerinden çok önce zaten gerçekleşmektedir. Kanal İstanbul güzergâhındaki satın almalarla doğan değer artışları örneğin bu durumda bu düzenleme kapsamı dışında olacaktır. Dolayısıyla

ya yapılan düzenleme ihtiyacı tam olarak karşılanmamaktadır. Öte yandan belediyelere aktarılacak kaynağın tutarını arttırmak için belediyelerce çok katlı binaların yapımına izin verileceği endişeleri de mevcuttur. Ülkemizin bir deprem ülkesi olduğu unutulmamalıdır. Dolayısıyla belediyelerin imar planı değişikliği onayları ve kıymet takdir komisyonunun kararları sıkı bir şekilde denetlenmeli ve düzenleme imar planı değişikliği öncesi elde edilen kazançların da vergilendirilmesini sağlayacak şekilde revize edilmelidir.



Sürdürülebilirlik ve mali müşavirlerden yeni beklentiler

EMRE KARTALOĞLU
TÜRMOB GENEL BAŞKANI

İşletme kültürleri, dünyada ve ülkemizde içinde bulunulan dönemin sosyo ekonomik politikaları ile doğru orantılı gelişim göstermektedir. Ülkemizde işletme sahiplerinin işletme yönetimine bakış açıları 1950 ve 1980'li yıllarda önemli değişiklikler göstermiştir. 24 Ocak kararları ile 1980 yılından sonra uygulanan politikalar ile işletme yönetimine bakış çok daha farklı bir seyir izlemiştir.

İşletmeler ayakta kalabilmek ve varlıklarını sürdürebilmek için değişen koşullara uygun olarak kendilerini geliştirmek ve yenilemek durumunda kalmışlardır. Değişime ayak uyduramayanlar ise her dönemde olduğu gibi varlıklarını devam ettirememişlerdir.

COVID-19 kamu finansmanı ile işletmeler üzerinde önemli bir tahribat yarattı. Bu tahribatı kamu finansmanı ve işletme yönetimi için yeni bir dönemin başlangıcı olarak görebiliriz. İşletmeler kendilerini bu yeni döneme göre şekillendirmek zorunda.

Geçmişte olduğu gibi gelecekte de mali müşavirlik mesleğinin sunmuş olduğu hizmetler olmaksızın işletmelerin başarılı olmasını beklemek mümkün değil. Bu değişim döneminde işletmeleri yeni sürece hazırlama noktasında mali müşavirlere çok önemli bir görev düşmektedir.

İşletmelerin, üretim ve rekabet ortamında mevcut konularını koruyabilmeleri yada aktif bir rol oynamaları için, entegre raporlamaya yani tüm değerleri ölçmeye, değerlendirebilmeye, eldeki

doğru bilgilerle riskleri göğüslemeye ve çözüm odaklı yaklaşımlara ihtiyaçları var.

Uluslararası gelişmeler, kurumsal değer yaratma, sürdürülebilir kalkınma ve değişen beklentilerle ilgili tutarlı, karşılaştırılabilir, güvenilir bilgiler sunan bir raporlama sistemine ihtiyaç olduğunu ortaya çıkarmıştır.

Bu nedenle Uluslararası Muhasebeciler Federasyonu, Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu oluşturulmasına yönelik çağrıda bulundu.

Bu süreçte mali müşavirler için mevcut iş alanlarının yanı sıra yeni iş alanları da ortaya çıkmaktadır. Mali müşavirler yeni süreçte güçlü iç kontrol süreçlerinin ve sistemlerinin geliştirilmesi, güvencenin yanı sıra ilgili tanımlama, ölçme ve raporlama dahil olmak üzere geleneksel finansal raporlamanın ötesine geçen raporlama çerçevelerini oluşturacak yeni standartlara göre geliştirmesi ve uygulamasında önemli bir role sahip olacaktır.

Mali müşavirler, bir işletmede çalışanlar veya danışmanlar olarak, şirketlerin stratejilerinin oluşturulmasına, performanslarının ölçülmesine, yönetilmesine, raporlanmasına ve iç kontrol sistemlerinin uygulanmasına, bilgilerin analiz edilmesine, yönetim ve risk yönetimi politikalarının geliştirilmesine öncülük edeceklerdir.

Meslekten beklenti ve taleplerin sürekli arttığı yeni uzmanlık ve iş alanlarının ortaya çıktığı yeni dönemde, sürdürülebilirlik standartları ve raporlanması olgusu hem mali müşavirler hem işletmeler için başat bir rol oynayacaktır.

BİLİYOR MUYDUNUZ?

2020 yılında ücret geliri elde edenlerden;

- Ücretlerini tek işverenden elde edenlerin ücret gelirleri 600.000 Lirayı aşmadıkça beyanname vermelerine gerek olmadığını ve beyanname veremeyeceklerini
- Birden fazla işverenden elde edenlerin ise birinci işverenden aldıkları ücret dışında kalan ücret gelirlerinin 49.000 lirayı aşması halinde bütün ücret gelirleri için yıllık beyanname vermek zorunda olduklarını
- Birden fazla işverenden ücret geliri elde edenlerin 49.000 liralık sınırın hesabında en yüksek ücret gelirini birinci işverenden aldıkları ücret olarak dikkate alabileceklerini,
- Birden fazla işverenden ücret elde edenlerin bütün ücretleri toplamının 600.000 lirayı aşması halinde de bütün ücret gelirleri için yine yıllık beyanname vermek zorunda olduklarını
- Bu hesaplamalarda ücretlerin yıllık brüt tutarlarının dikkate alınması gerektiğini,
- Ücretlilerin yıllık beyanname vermeleri halinde kendilerine, eşlerine ve çocuklarına ait özel şahsi sigorta primleri ile eğitim ve sağlık harcamalarını ve yaptıkları bağışları belli koşullar ve oranlarla beyannamelelerinde indirim konusu yapabileceklerini,

Biliyor muydunuz?

Hatıra altınları sigorta primine tabi

Altın son zamanlarda değeri hızla artan bir madde olarak karşımıza çıkmaktadır. Bazı işverenler başarılı olan veya belli bir kidede ulaşan işçilerini motive etmek ya da ödüllendirmek için onlara gram, çeyrek, tam vs altın vermektedirler. Peki bu verilen altınlardan sigorta primi kesilir mi? 5510 sayılı Kanuna göre aynı yardım; yiyecek, giyinme, ısınma vb. doğrudan sigortalının ihtiyacını gidermeye yönelik para olarak değil de mal veya hizmet olarak yapılan yardımlardır.

Aynı yardımlar işçiyeye sağlanan bir menfaat olmasına karşılık ücret bordrosuna dahil olmamaktadır. Dolayısıyla aynı değil nakdi olarak yapılan bir yardımın bordroda gösterilmesi halinde yardım olarak yapılan ödeme sigorta primine tabi tutulmaktadır.

Altının günlük değerinin belli olması ve her an piyasasında

kolayca nakde dönüştürülebileceği ve bu sayede satın alma alternatifini sağlayacağı göz önüne alındığında altın olarak yapılan ödemeler nakit yardım olarak değerlendirilmelidir. Hatıra altınları, tıpkı para gibi alışverişte kullanılabilir bir ödeme aracı olması nedeniyle, hatıra altın tutarlarının ücret ödeme bord-

rolarına yansıtılmış olan bedeller üzerinden ilgili ayda sigorta primine esas kazanç tutarına dahil edilmesi gerekmektedir. Sigortalılara hatıra altın verildiğinin tespit edilmesi ancak ödeme bordrosunda gösterilmediği durumlarda altının verildiği ayın son günündeki Merkez Bankası satış fiyatı üzerinden hesaplanacak miktarının sigorta primine esas kazanç tutarına dahil edilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla sigortalılara işverenlerince bayram, yılbaşı, 25 inci, 30 uncu veya 50 nci hizmet yılı gibi nedenlerle verilen altınların bedelleri sigorta primine esas kazanç olarak kabul edilerek sigorta primine tabi tutulmaktadır.



Bukalemun kim?

Dünyanın muhasebesi / Prof. Dr. Halis DOKGÖZ

