

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul satın almalarına yönelik teşvikler

Av. Ayşe Cânan Doksat

Gayrimenkul sektörü; turizm, inşaat, konut imalatı ve buna bağlı alt sektörleri ihtiva etmek suretiyle istihdam yaratan ve kendi ekonomik çevresi ile diğer pek çok sektörü de etkileyen bir yapıya sahiptir. Bu niteliği nedeniyle de ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul sektörü makro ve mikro ekonomik şartlarda meydana gelen değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biridir. Bu nedenle duyarlılığı ve eğilimleri anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait ekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir.

Son yıllarda hızlı bir değişimin yaşandığı Türk ekonomisinde, sektör giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimserken düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte, yabancıların ilgisi ve katılımı da genişlemektedir.

Nitekim 2016 yılı verilerine bakıldığında, Türkiye’ye yönelen net doğrudan yatırım tutarı 6.065 milyon TL iken, bunun 3.846 milyon TL’lik kısmının gayrimenkul yatırımlarından oluştuğu görülmektedir.

Dolayısıyla, Türk ekonomisinin hızlı, istikrarlı ve öngörülebilir bir gelişme yaşaması adına gayrimenkul sektörünün yabancı yatırımcı açısından daha da cazip hale getirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Bu anlayış doğrultusunda, son dönemde yapılan yasal düzenlemeler ile yabancılara sağlanan çeşitli teşvikler aracılığı ile sektörün hareket kazanması ve daha çok yabancı yatırımcı çekilmesi yönünde bir gayret olduğu görülmektedir.

Bu kapsamda bu yazımızda; yabancıların Türkiye’de gayrimenkul satın almalarına yönelik sağlanan teşvikler, 12.12.2016 tarih ve 2016/9601 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile getirilen “vatandaşlık edinimi” düzenlemesi ile 08.03.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6824 sayılı Kanun kapsamında öngörülen “KDV istisnası” olmak üzere iki ana başlık altında ele alınacaktır.

I. Vatandaşlık edinimi

Vatandaşlık kavramının esas dayanağı, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın “Türk Vatandaşlığı” başlıklı 66. maddesinde yer almaktadır.

Anılan Anayasa hükmü uyarınca, Türk Devleti’ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk olarak tanımlanmakta ve ana prensip olarak “doğum ile kazanılan Türk vatandaşlığı” ilkesi kabul edilmektedir.

Söz konusu Anayasa hükmü ile ayrıca vatandaşlığın kanunun gösterdiği şartlar ile kazanılacağı belirtilmektedir. Bu noktada, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu (“5901 sayılı Kanun”) hükümlerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Anılan Kanun kapsamında, Türk vatandaşlığının iki halde kazanılabileceği belirtilmiş ve bu haller “doğum” ve “sonradan kazanma” olarak sayılmıştır.

5901 sayılı Kanun'un "Sonradan Kazanılan Vatandaşlık" başlıklı 9. maddesinde bu tip vatandaşlık kazanımının; yetkili makam kararı, evlat edinme ve ya seçme hakkının kullanımı olabileceği belirtilmiştir.

12.10.2010 tarih ve 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") ile yürürlüğe konulan "Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te ("Yönetmelik") ise sonradan vatandaşlık ediniminin şartları detaylı olarak düzenlenmektedir.

İşte yabancılara gayrimenkul ediniminde sağlanan teşvikler kapsamında ilk olarak 12.12.2016 tarih ve 2016/9601 sayılı BKK ile anılan Yönetmelik'te önemli değişiklikler yapılmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 12.01.2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, aşağıdaki hallerde yabancıların Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Türk vatandaşlığını istisnai olarak kazanabileceği düzenleme altına alınmıştır:

- a) En az 2.000.000 Amerikan Doları tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Ekonomi Bakanlığınca tespit edilenler,
- b) En az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilenler,
- c) En az 100 kişilik istihdam oluşturduğu Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca tespit edilenler,
- d) En az 3.000.000 Amerikan Doları tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye'de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilenler,
- e) En az 3.000.000 Amerikan Doları tutarında Devlet borçlanma araçlarını üç yıl tutmak şartıyla satın aldığı Hazine Müsteşarlığınca tespit edilenler.

BKK'da yer alan söz konusu parasal sınırların belirlenmesinde, tespit tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın efektif satış kuru esas alınmaktadır.

Anılan düzenleme, yabancı yatırımcı çekmede önemli bir adım olarak değerlendirilebilecektir. Zira bu düzenlemeler ile "vatandaşlık" verilmesi sonucu yabancıların daha çok konut alması, daha çok banka hesabı açması, daha çok yatırım yapması beklenmekte ve ülkemize daha çok döviz getirilmesi hedeflenmektedir.

II. KDV istisnası

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun ("KDV Kanunu") genel düzenlemeleri uyarınca, gayrimenkul işlemlerinin KDV'ye tabi olup olmadığının tespitinde, gayrimenkul alım, satım ve kiralama işlemlerinin "ticari faaliyet" kapsamında yapıp yapılmadığı hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, yabancı gerçek kişi ve kurumlar Türkiye'de bir şirket kurup yahut Türkiye'de kurulu bir şirkete ortak olup, gayrimenkul de bu şirket adına alınırsa ve gayrimenkul alım satımı ile kiralama işlemleri bu şirket üzerinden yapılırsa, bu organizasyon "ticari faaliyet" kapsamında kabul edilecek ve yapılan işlemler KDV'ye tabi olacaktır.

Yabancı kurumların da, Türkiye'de sahip oldukları gayrimenkulleri satış veya kiraya verme işlemleri de ticari nitelikte kabul edilmektedir. Bu nedenle, yabancı şirketlerin Türkiye'de sahip oldukları gayrimenkulleri sattıkları yahut kiraya verdikleri kişi veya kurumlar, bu işlemlerden doğan KDV'yi sorumlu sıfatıyla beyan edip ödemek zorundadırlar.

Yabancı bir gerçek kişi veya şirketin Türkiye'de gayrimenkul satın alması esnasında KDV ödeyip ödemeyeceği ise öncelikle satın alma işlemlerinin, satıcının ticari faaliyeti kapsamında olup olmamasına bağlıdır.

Satıcının ticari faaliyeti kapsamındaki bir konut veya işyeri tesliminde alıcı konumundaki yabancılar KDV ödemek zorundadır. Eğer satıcının bu işlemi, bir KDV istisna hükmü kapsamında yapılmakta ise alıcı konumundaki yabancılar KDV ödemekten kurtulur. Ayrıca yabancıların gayrimenkul alımı, satıcının ticari faaliyeti mahiyetinde değil de, şahsi nitelikte bir satış işlemi ise bu işlem KDV'nin konusuna girmediğinden alıcı KDV ödemek zorunda kalmamış olur.

Alıcı konumundaki yabancı gerçek kişinin veya bir yabancı şirketin, Türkiye'de KDV mükellefiyeti gerektirecek tarzda ticari faaliyeti olmadığı ve dolayısıyla KDV mükellefiyeti tesis edilmediği sürece, gayrimenkul alımında ödemek zorunda kaldığı KDV'yi indirim yoluyla giderme hakkı yoktur.

Yabancıların gayrimenkul ediniminde KDV mükellefiyetine ilişkin yukarıda özetlenen temel prensiplere, 08.03.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("6824 sayılı Kanun") 7. maddesiyle bir istisna getirilmiştir.

Anılan Kanun ile KDV Kanunu'nun 13. maddesine 01.04.2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yeni bir bent eklenerek, dar mükellefler ve gurbetçilere yapılan işyeri ve konut teslimlerine KDV istisnası getirilmiştir.

Buna göre söz konusu istisnadan yararlanma şartları aşağıdaki gibidir:

- a) İstisna sadece konut ve işyeri olarak inşa edilen binaların tesliminde geçerlidir.
- b) İstisna, çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ile Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan bina teslimlerinde geçerlidir.
- c) İstisna söz konusu binaların sadece ilk tesliminde uygulanacaktır.
- d) Bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi şarttır.

İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanun'un 48. maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.

Anılan düzenlemede öngörülen istisna her ne kadar hem yabancı gerçek kişilere hem de kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan yabancı tüzel kişilere yönelik görünse de, konunun ayrıca yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin esaslı düzenlemeleri içeren 2644 sayılı Tapu Kanunu ("Tapu Kanunu") hükümleri açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Zira Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki düzenlemeye göre; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.

Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmesine izin veren özel kanunlar ise aşağıdaki şekildedir:

- 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu.

Anılan düzenleme kapsamında bir değerlendirme yapıldığında tüzel kişilik sahibi yabancı ticari kurumların Türkiye'de taşınmaz sahibi olabilmelerinin, gerçek kişilerde olduğu gibi serbest olmadığı ve sadece yukarıda belirtilen yasalar çerçevesinde mülk edinebildikleri anlaşılmaktadır.

Hâlbuki KDV Kanunu'na 6824 sayılı Kanun ile eklenen düzenlemede “*kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri*” ifadesi bulunmasına rağmen, yabancı tüzel kişilerin meskûn mahallerde, şehir merkezlerinde, konut ya da iş yeri satın almaları söz konusu değildir.

Bu kapsamda, KDV Kanunu’nda yapılan değişiklikle yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine tanınan istisna uygulaması sadece özel bölgelerde ve ilk kez edinilecek taşınmazlar için geçerli olacaktır.

Dolayısıyla, 6824 sayılı Kanun ile KDV Kanunu’nun 13. maddesinde yapılan düzenlenin esas itibarıyla gerçek kişilerin, şehir merkezlerinde veya benzeri meskûn mahallerdeki konut ve işyeri alımlarına getirilen istisnayı düzenlediği anlaşılmaktadır.

III. Sonuç

İçerdiği istihdam gücü ve diğer sektörlere olan etkileri dikkate alındığında, gayrimenkul sektörünün Türk ekonomisi içerisinde önemini artırarak koruduğu söylenebilir.

Bu kapsamda, sektörde canlılığın kazandırılması, ülkeye döviz girişimim artırılması ve yabancı yatırımcının çekilmesi amaçları ile Kanun koyucu tarafından Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’te yapılan değişiklik ve yabancıların gayrimenkul edinimine 6824 sayılı Kanun ile getirilen KDV istisnası ile iki esaslı teşvik düzenlenmiştir.

Söz konusu teşviklerden vatandaşlık ediniminin küresel ekonomik hareketlilikteki yavaşlama ile dünyanın ve ülkemizin içerisinde bulunduğu siyasi konjonktür de dikkate alındığında, ne kadar ciddi bir kitle çekip çekmeyeceği konusunun halihazırda netlik kazanmadığı söylenebilecektir.

6824 sayılı Kanun ile getirilen KDV istisnasının ise özünde Tapu Kanunu’nda öngörülen düzenlemeler dikkate alınmaksızın kaleme alındığı söylenebilir. Zira KDV Kanunu’nda yapılan değişiklikle yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine tanınan istisna uygulaması sadece özel bölgelerde ve ilk kez edinilecek taşınmazlar için geçerli olacaktır.

Dolayısıyla anılan istisna özünde sadece yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimine yönelik olup işbu durumun sektördeki hareketliliği ne düzeyde artırabileceği tartışmaya açık bulunmaktadır.

Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.’ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.