

DİKKAT! DAHA AZ HARÇ ÖDEYİYİM DERKEN ELİNİZDEKİ TAŞINMAZDAN OLABİLİRSİNİZ?

Vergi hayatımızdaki pek çok davranışımızı ve kararlarımızı etkiler. Kişiler yüksek vergilere karşı, [vergiden kaçınma veya vergi kaçırma](#) şeklinde direnç gösterebilmektedir. Ancak bu tür direncin beklenmeyen komplikasyonları söz konusu olabilmektedir. Aşağıda daha az tapu harcı ödemek için taşınmazın gerçek bedelinin altında gösterilmesinin, özellikle alıcı açısından, ortaya çıkarabileceği iki risk üzerinde durulacaktır.

Taşınmaz alırken, tapu masraflarından kaçınmak için gerçek bedelin altında bedel beyanı sıklıkla söz konusu olabilmektedir. Yüksek tapu harcı oranları da bunda önemli bir etken. Bazen alım-satım arasında oluşacak farktan dolayı gelir vergisi ödemek istemeyen satıcıdan gelen böyle bir teklife, alıcı daha az harç maliyetine katlanacağı için rıza gösterebilmektedir. Özellikle vergisel saiklerle yapılan böyle bir işlem, alıcı açısından hiç de beklenmeyen ve önemli mali kayba neden olan sonuçlara yol açabilmektedir. Nasıl mı? Konuyu muhtemel iki risk üzerinden açıklayalım.

Birinci Risk: Satıcının herhangi bir nedenle bir alacaklı tarafından takibe alınması halinde, alacaklı yapılan gayrimenkul satışlarının muvazaalı olduğu gerekçesi ile iptalini talep edebilir. Muvazaa iddiası ileri sürüldüğünde, alacaklılar, bedelin emsaline göre tapuda düşük gösterilmiş olmasını delil olarak kullanmaktadırlar. Şayet elinizdeki belgelerle gerçek bedeli ispatlayamazsanız, **Yargıtay satışın iptaline ve gayrimenkulün alacağını takip eden alacaklıya, alacağına karşılık devrine karar verebilmektedir.**¹

İkinci Risk: Taşınmazın bedelinin düşük gösterilmesinin ortaya çıkardığı diğer bir risk alanı, hisseli taşınmazlarda söz konusu olabilmektedir. Her hangi bir şekilde bir gayrimenkulde müşterek mülkiyete tabi bir hisseyi satın aldığımızda, bu hissenizi de gerek tapu harcından kaçınmak, gerekse başka telakkilerle gerçek bedelinin altında beyan ettiğinizde, **çok önemli bir hak kaybı riskiyle karşı karşıyasınız demektir. Riskiniz, gayrimenkulün diğer paydaşlarından herhangi birisinin tapuda göstermiş olduğunuz bedeli karşılığında şuf'a hakkı kullanarak gayrimenkulü elinizden almasıdır.**²

Örneğin, yatırım yapmak amacıyla büyük bir arazinin belli bir miktarını 1.500.000 TL bedelle satın aldınız. Ancak, tapu harçlarını az ödemek gayesiyle bunu emlak vergisi beyan değeri üzerinden (örneğin 200.000 TL) göstererek tapu memuru huzurunda alım satım aktini tamamladınız. Daha sonra gayrimenkulün diğer hissedarlarından herhangi birisi diğer yasal koşulları da yerine getirmek suretiyle tapuda göstermiş olduğunuz bu 200.000 TL bedel üzerinden gayrimenkul üzerinde şuf'a hakkını kullanarak hissenizi elinizden alabilir.

Siz, tapuda alım satım işleminin tarafı olduğunuz için aleyhinizde açılacak bu şuf'a davasında “bedelde muvazaa” iddiasını ileriye sürmek hakkına sahip değilsiniz. Yani açılacak şuf'a davasında “aslında gayrimenkulün 200.000 TL bedelle değil de 1.500.000 TL bedelle satın alındığını” iddia etmeniz yasal olarak mümkün değildir. Bunun gerekçesi, ileriye süreceğiniz bu iddianın “muvazaa”

¹ Zeki GÜNDÜZ, *İş Adamının Mali Risk Yönetim Rehberi*, Aralık 2014.

² Serhat TUĞRAL, Şuf'a Davalarında Düşük Bedel Sorunu <https://serhattugral.av.tr/2012/05/28/sufa-davalarinda-dusuk-bedel-sorunu/>

iddiası olması ve “**bir akitte taraf olan hiç kimse kendi muvazaasına dayanamaz**” şeklindeki kuraldır. Gerek yasanın açık metni, gerekse de Yargıtay’ın kökleşmiş içtihatları kişinin kendi muvazaasına dayanmasını, bir başka deyişle kendi yapmış olduğu hukuki muamelenin aksini iddia ve ispat etmesini açıkça yasaklamaktadır³.

Yukarıdaki örnekler dikkate alınarak, taşınmazın değerinin düşük gösterilmesi nedeniyle sağlanan vergisel avantaj ile karşı karşıya kalınan risk analizi iyi yapılmalıdır. Dimyata pirince giderken evdeki bulgurdan olmak da var. En doğrusu, gerçek bedel üzerinden işlem yapmak. Devletimize düşen de, harç oranlarını daha makul seviyelere çekmek olsa gerek.

03.12.2017

Dr. Hasan AYKIN

E. Maliye Başmüfettişi

NOT: Tüm hakları yazarına aittir. Vergidosyasi.com adresindeki aktif linkine yer verilerek alıntı yapılabilir. AYNEN YAYIMLANAMAZ.

Kaynaklar:

Serhat TUĞRAL, Şu'fa Davalarında Düşük Bedel Sorunu
<https://serhattugral.av.tr/2012/05/28/sufa-davalarinda-dusuk-bedel-sorunu/>

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, Esas: 2007/192, Karar: 2007/2265, Karar Tarihi: 06.03.2007; “Ancak dinlenen davacı tanıkları bedelde muvazaa iddiası konusunda görgüye dayalı bir beyanda bulunmamışlardır. Yerinde yapılan keşif sonrasında düzenlenen bilirkişi raporunda dava konusu edilen payın satış tarihi itibarıyla değerinin 1.676.020.000.- TL olduğu bildirilmiş ise de, muvazaa iddiasının kanıtlanması için keşif tek başına yeterli delil değildir. Sadece davacının diğer delillerini doğrulamak bakımından önem arz eder. Davacı muvazaa iddiasını kanıtlayamamıştır. Bu durumda mahkemece davacıdan tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından yapılan harç ve masraflar toplamı üzerinden önalım hakkını kullanıp kullanmayacağı sorularak, kabul etmesi halinde önalım bedelini depo etmesi için uygun bir süre tanınması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.”

Zeki GÜNDÜZ, *İş Adamının Mali Risk Yönetim Rehberi*, Aralık 2014.

³ Tuğral, a.g.m.