

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMLERİNDE YAŞANAN İKTİSADİ OLAYLARIN VERGİSEL BOYUTLARI VE UYGULAMADAKİ PROBLEMLER

1. KONU

Giderek büyüyen ve önemli mali boyutlara ulaşan apartman ve site yönetimlerindeki iktisadi olayların vergisel durumları çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır.

Apartman ve site yönetimlerinde gerçekleşen ve vergisel boyutu olan iktisadi faaliyetler genel olarak aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır,

- Ücretler,
- Tescile Tabi Araç Alımı,
- Ortak Alan sigorta,
- Sosyal Tesis İşletme
- Sosyal Tesis için yer Kiralama,
- Ortak Alan Kiraya Verme,
- Dış Cephe ve Sair Reklam Geliri,
- Emlakçılık, kafe, otopark, havuz işletilmesi

Söz konusu faaliyetler; uygulamadaki vergisel durum ve piyasa şartlarında yaşanan olaylar göz önüne alınarak yazımız içinde incelenmiş ve bir düşünceler belirtilmiştir.

2. ÜCRETLER

Uygulamada pek çok apartman ve site yönetimlerinde personel ayırımı yapılmadan tüm personelin ücretleri istisna kapsamında ele alındığı görülmektedir.

Oysa;

- Bahçıvan, hizmetçi, kapıcı, kaloriferci ücretleri GVK Md. 23'e göre vergiden istisna edilmiş bulunmaktadır.

- “Yönetici ve Denetçi” ücretleri ile ilgili olarak kat malikleri arasından seçilen yönetici ve denetçilerin yönetim giderlerine katılmama oranında yapılan ödemelerin gerçek ücret olmaması nedeniyle vergiye tabi tutulmaması, yönetim giderlerinin üzerinde yapılan ödemelerin fazla kısmının ise vergilendirilmesi gerekmekte olup verilen özeldeler de bu yöndedir. Kat maliki olmayan yönetici ve denetçilere ödenecek ücretlerin vergiye tabi tutulacağı tabiidir.

- Sitede çalıştırılan Temizlik elemanı, Elektrikçi, Sıhhi Tesisatçı, Güvenlik Görevlisi ücretleri GVK 61'nci madde uyarınca vergiye tabi tutulacaktır.

-- Site yönetiminin Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlere yapılan ödemeler üzerinden 94'ncü madde uyarınca tevkifat yapılacaktır.

Site yönetimince çalıştırılan personelin vergilendirilmesi ile ilgili Mali idare tarafından verilmiş bulunan

-24.06.2010 Tarihli 1255-458 sayılı, 14.11.2011 Tarihli 23-1999 sayılı ve 10.10.2013 Tarihli 2013-614 sayılı Özelgeler mevzuattaki gelişmeler bölümünde yer almaktadır.

3. ARAÇ ALIMI

Uygulamada büyük sitelerde alımı gerekli olan tescile tabi araçların, site yönetiminde görevli şahıslar üzerine alınmakta olduğu görülmektedir.

Oysa site yönetimlerinin ihtiyaç duydukları motorlu araçları kendi adlarına tescil ettirerek satın alamayacakları tabiidir.

Nitekim 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 19. maddesinde; "Araç sahipleri araçlarını yönetmelikte belirtilen esaslara göre yetkili kuruluşa tescil ettirmek ve tescil belgesi almak zorundadırlar. Tescil işlemlerinde hukuki sorumluluk sadece gerçek ve tüzel kişilerce üstlenebilmektedir. Karayolları Trafik Yönetmeliğinin 31. maddesinde, tescil işlemlerinde, gerçek kişiler için Kimlik Paylaşımı Sisteminde yer alan yerleşim yeri adresi, tüzel kişiler için ise ticaret sicil gazetesini, tüzük veya diğer resmi kayıt belgelerinde belirtilen adresin esas alınacağı kurala bağlanmış, dolayısıyla sadece gerçek ve tüzel kişilerle ilgili düzenleme yapılmıştır.

4. SOSYAL TESİS İŞLETME

Site yönetimince, siteye ait sosyal tesiste yürütülecek söz konusu faaliyetlerin, adi ortaklık halinde yürütülen ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi, adi ortaklık mükellefiyetinin site yönetim kurulu adına tesis edilmesi, site yönetim kurulu üyeleri adına ise gelir vergisi yönünden mükellefiyet tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer yandan ticari kazanç olarak vergiye tabi tutulan siteye ait sosyal tesis işletme faaliyeti nedeniyle katma değer vergisi mükellefiyetinin de site yönetim kurulu adına tesis edilmesi gerekmekte olup, mükellefiyete ilişkin ödevlerin genel esaslar çerçevesinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

Uygulamada ise site yönetimleri çoğunlukla bu gereğe uymuyor, gerçek kişiler vergi mükellefi olmak istemiyor ve bunun sonucu kayıt dışılık ortaya çıkmaktadır.

Konu ile ilgili olarak Antalya Vergi Dairesi Başkanlığınca düzenlenmiş 28.07.2011 Tarihli 2010.108-231 sayılı Özelge mevzuattaki gelişmeler bölümünde yer almaktadır.

5. SOSYAL TESİS İÇİN YER KİRAYA VERİLMESİ

Kiraya verilen mahalde yürütülecek faaliyetlerin; Ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi ve kiralayan adına mükellefiyet tesis edilmesi gerektiği açıktır.

Kiraya verilen yerin G.V.K. 94.maddesinde sayılanlara kiraya verilmesi halinde; gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Site yönetimi açısından ise söz konusu mahallin tamamının kat maliklerinin özel mülkiyetinde olması durumunda, kat maliklerinin hisselerine düşen kira gelirinin, elde edildiği

yıldaki istisna miktarını aşması halinde gayrimenkul sermaye iradı olarak yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Oysa uygulamada kira geliri doğrudan site yönetimince gelir olarak elde edilmekte veya yönetim adına mükellefiyet tesis edilmekte ya da beyan dışı bırakılmaktadır.

Konu ile ilgili olarak 03.04.2000 Tarihli 250/4440 sayılı Özelge mevzuattaki gelişmeler bölümünde yer almaktadır.

6. ORTAK ALAN KİRAYA VERME

Kat Mülkiyeti Kanununun 45'nci maddesi uyarınca kat maliklerinin oy birliği ile aldığı karar sonucu, apartman yönetimi tarafından Ortak Alanların kat malikleri adına kiraya verilmesi söz konusudur.

Bu kira ödemeleri yönetim kuruluna yapılırsa dahi elde edilen gelir maliklerin geliri olup kat maliklerinin mükellefiyet tesis etmeleri gerekmektedir.

193 sayılı G.V.K Md.94. maddesinde sayılanlara kiraya verilmesi halinde gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Diğer yandan 22.05.2012 tarihli ve 005/15 sayılı Ordu Vergi Dairesi Başkanlığınca verilen Özelgede de belirtildiği üzere Ortak mülkiyete konu olan bir gayrimenkulün işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanması işlemi KDV'den istisna olup, söz konusu kiralama işlemi için kiracı tarafından 2 No.lu KDV beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

-15.12.2010 Tarihli 2/451-38 sayılı, 22.05.2012 Tarihli 005/15 sayılı Özelgeler mevzuattaki gelişmeler bölümünde yer almaktadır.

7. DIŞ CEPHE VE SAİR REKLAM GELİRLERİ

Kat maliklerinin oy birliği ile aldığı karar sonucu, apartman yönetimi tarafından Dış Cephe ve sair yerlere reklam panoları koymak sureti ile kiralama yapmaları mümkündür.

Bu durumda Söz konusu mahallin 193 sayılı G.V.K 94. maddesinde sayılanlara kiraya verilmesi halinde; gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Elde edilen gelir maliklerin geliri olup kat maliklerinin hisselerine düşen kira gelirinin, elde edildiği yıldaki istisna miktarını aşması halinde, kat malikleri tarafından G.M.S.İ olarak yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca dış cephenin reklam amaçlı kiraya verilmesi KDV Kanununun (1/3-f) maddesi gereğince genel oranda (%18) KDV ye tabi olacaktır. Site Yönetiminin KDV mükellefi olmaması ve reklam hizmetini alanların KDV mükellefi olması durumunda söz konusu işleme ait KDV'nin reklam hizmeti alanlar tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilmesi gerekmektedir.

8. SİTE YÖNETİMİNİN EMLAKÇILIK YAPMASI

Site yönetiminin bedel karşılığı emlak işletmeciliği yapması halinde bu faaliyetten elde edilen kazanç; ticari faaliyet olarak değerlendirilecektir.

9. SİTE YÖNETİMİNİN KAFE İŞLETMESİ

Site yönetim kurulunun; site sakinlerine hizmet vermek amacıyla açılan Sosyal tesislerde (yüzme havuzu, tenis kortu ve çocuk parkı) geçirilen süre içinde Kafe işletmeciliği yapması halinde bu faaliyetin ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir,

Site yönetim kurulu; Kurumlar Vergisi Kanununda sayılan kurumlar arasında yer almadığından kurumlar vergisine tabi olmayıp; yürütülen faaliyetin adi ortaklık şeklinde değerlendirilerek; site maliklerinin adi ortaklığının ortağı olarak kabul edilmesi ve vergilemenin de adi ortaklığa ilişkin genel hükümlere göre yapılması gerekmektedir.

10. SİTE YÖNETİMİNİN OTOPARK İŞLETMESİ

Site yönetim kurulunca; sakinlerine hizmet vermek amacıyla açılan ve ücret mukabili hizmet verilen kazanç sağlama potansiyeline sahip otopark işletmesi ticari faaliyet olarak kabul edilmektedir.

Otopark işletmeciliği adi ortaklık halinde yürütülen ticari faaliyet olarak değerlendirilecek; site maliklerinin adi ortaklığının ortağı olarak kabul edilmesi suretiyle vergileme adi ortaklığa ilişkin genel hükümlere göre yapılacaktır.

11. YÜZME HAVUZUNDAN ÜCRET ALINMASI

Havuzu kullanan site sakinlerinden ve bunların misafirlerinden gider karşılığı olmak üzere makbuz düzenlenerek bir bedel alınmaktadır.

Bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için, kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte faaliyeti icra eden organizasyonunun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde; kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerekmektedir. Buna göre, sitenin ortak ihtiyaçlarını karşılamak üzere binaların bağımsız bölümünde yapılan havuzun giderlerini karşılamak amacıyla site yönetim kurulu kararı ile hizmetten yararlanan malik ve kiracılar ile misafirlerinden aidat veya başka adla bir bedel tahsil edilmesi (giderin paylaştırılması) ticari faaliyet olarak nitelendirilemez. Dolayısıyla tahsil edilen bedellerinde ticari kazanç olduğu ileri sürülemez.

12. ORTAK ALAN SİGORTASI

634 No'lu Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35'nci maddesi C Bendinde; Yöneticinin görevleri arasında, Yönetim planında aksine hüküm olmadıkça Ana Gayrimenkulün Sigorta ettirilmesi,

Kanunun 20'nci maddesinin B Bendinde ise kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça ortak alanın sigorta primlerine arsa payı oranında katılmakla yükümlü olacağı'

Hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu hükümlerden ortak alanların sigorta ettirilebileceği anlaşılmaktadır. Ancak Bazı sigorta şirketlerinin ortak alanları sigorta yapmadıkları görülmektedir.

13. SONUÇ

Bugün, kat mülkiyetine konu pek çok proje geliştirilmekte bu projelerden bağımsız bölümler pazarda satışa sunulmakta, kiralanmaktadır.

Yüzlerce konut veya işyerlerinin bulunduğu sitelerde, ortak alanlar, sadece kapıcı dairesi, kömürlük, kalorifer dairesi, çatı gibi unsurlar olmaktan çıkmıştır.

Her geçen gün sayıları artan büyük sitelerde; bakımı önemli bütçeleri gerektiren alt yapılar, güvenlik sistemleri, sosyal tesis ve spor üniteleri yer almaktadır. Ayrıca bu üniteler üst düzey profesyonel yönetimler içermektedir.

Son olarak, 14/11/2007 tarihinde kabul edilen 5713 sayılı kanun ile; Kat Mülkiyeti Kanuna getirilen değişiklik ve ilaveler de günümüz ihtiyacını karşılamaktan uzaktır.

Kat Malikleri Kurulu ve Yönetici olarak iki organdan oluşan yönetim mekanizmasının Tüzel Kişiliği bulunmamaktadır. Tüzel Kişiliğin bulunmamasının uygulamada yarattığı sorunlardan biri de Kat Malikleri Kurulu aleyhine açılan davalarda taraf oluşumunun sağlanamamasıdır.

Site Yönetiminin tüzel Kişiliğinin olmaması nedeni ile; Büyük sitelerde Kat Malikleri Kurulunca, Site Yönetimine veya Yöneticiye yetki verilmeden dava açılmıyor. Yönetimin verdiği vekâlet ile Vekilin açtığı Davanın aktif ehliyeti olmadığından davalar reddediliyor. (Danıştay; 18.03.2009 2009/67 E, 2009/2575 K.)

Tüzel kişiliği olmayan site yönetimi adına tescile tabi araçlar alınamamaktadır.

Yönetime; kat malikliğinin kazanılması ile ortaklığın gerçekleşeceği bir özel şirket şeklinde tüzel kişilik kazandırılması, yukarıdaki aksaklıkların giderilmesi için bir çözüm olabilir.

Muhtemelen başlangıçta inşaat firması tarafından kurulacak bu türden yönetici şirket, belli sayının üzerinde bağımsız bölüm olan veya belli büyüklüğün üzerine inşaat alanı olan ana gayrimenkuller için zorunlu hale getirilebilir. Az sayıda bağımsız bölüm olan ana gayrimenkuller için bu durum ihtiyari olabilir.

Sitelerde; Aidat dışında elde edilen gelirlerin; site giderleri için kullanılması halinde vergisel boyut kazandırılmadan ticari kazanç sayılmaması ve ayrıca büyüyen sitelerde gerçekleşen iktisadi olaylar karşısında yetersiz kalan mali mevzuatın tekrar gözden geçirilmesi ve Vergi İdaresi tarafından yeni yasal mevzuatlar üretilmesi kaçınılmaz görünmektedir.