

KONUT SATIŞLARINDA REKABET ALANI KALİTEDEN KDV'YE KAYACAK

KDV oranları konusunda yaşanan belirsizliğin sona ermiş olmasının sevindirici olduğunu vurgulayan Gayrimenkul İçin Strateji Platformu Başkanı Gürler Ünlü, gayrimenkul sektöründeki rekabet alanının, konutlarda sunulan kaliteden, uygulanan KDV oranına kayacağını söyledi.

1 Ocak 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren düzenleme ile 150 m²'nin altındaki konutlar için uygulanan KDV oranlarında yapılan değişiklikler, yaklaşık altı aydan uzun süredir KDV oranları konusunda yaşanan belirsizliği sona erdirdi. Bu değişikliklerin sektörü çeşitli nedenlerle olumsuz yönde etkileme olasılığı olduğunu belirten Gayrimenkul İçin Strateji Platformu Başkanı (GİSP) Gürler Ünlü, getirilen düzenlemenin gayrimenkul sektörünü farklı alanlarda olumsuz etkileyebileceğini bildirdi.

Konut satışlarında uygulanacak KDV oranının altı değişik kriterin bir arada değerlendirilmesi ile belirlenebileceğine dikkat çeken Ünlü, yeni sistemin **basit ve anlaşılabilir olmadığını söyledi**. Bu karmaşık yapının, sadece uygulayıcıların değil nihai tüketicilerin de karar vermesinde zorluklar yaratabileceğini ve istenmeyen suiistimallere yol açabileceğini belirten Gürler Ünlü, "yeni düzenleme, vergi düzenlemelerinden beklenen 'etki ettiği sektörü istenen doğrultuya teşvik etme' ve 'arzulanan yeni vizyona destek sağlama' gibi amaçlardan uzaktır" dedi.

Kayıt dışının artma riskinin olduğuna dikkat çeken GİSP Başkanı Ünlü yaşanan tecrübelerin, konut satışında tarafları kayıt dışı yapılan anlaşmalara yöneltme ihtimali olduğunu söyledi. Böylelikle devletin sadece KDV değil diğer vergi kalemlerinde de azalmalar olabileceğine işaret eden Ünlü, bunun aynı zamanda işini düzgün yapan, marka değerini ön plana çıkaran ve kayıt dışına çıkmayan firmaları da dezavantajlı konuma sokacağını söyledi.

Sektör içi rekabetin, yeni düzenleme ile birlikte daha yüksek kalite, daha yüksek performans ve daha üstün hizmet için değil, 'düşük KDV oranı' için yapılacağını belirten Gürler Ünlü, şehirlerimizin markalaşması konusunda önemli bir rol üstlenebilecek gayrimenkul sektörünün odaklanması gereken alan 'düşük KDV oranı' olmamalıydı dedi.

Sektörün daralma riskine de dikkat çeken GİSP Başkanı Ünlü, geçiş döneminin yumuşak bir şekilde gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle, sektörde 1 Ocak 2013 öncesi ruhsatlı projelerin önemli bir fiyat avantajı yakalayacağını söyledi. Bu durumun önümüzdeki dönem için planlanan pek çok projenin ertelenmesine veya iptal edilmesine de yol açabileceğini ortaya koyan Ünlü, bunun, sektörün dinamizmini kaybetmesine neden olacağını ve geleceğe yönelik olumsuz sonuçlar doğuracağını savundu.

Yeni düzenlemenin Türk gayrimenkul sektörüne girmesi beklenen **yabancı sermayeye etkisine** de değinen Ünlü, yeni KDV yükünün tümünü tüketicinin omuzlaması beklenemeyeceğinden, proje getirilerinde bir düşüş gerçekleşeceğini, zaten sektörde az olan yabancı sermaye girdisinin, bu düzenleme ile daha da azalacağını ifade etti. Ünlü, "sermaye hareketleri konusunda şehirler ve ülkeler arasında büyük rekabetin yaşandığı günümüzde, KDV oranlarındaki artış, Türk gayrimenkul sektörünü yabancı rakipleri karşısında dezavantajlı konuma sokacaktır" dedi. Gürler Ünlü, ayrıca, son zamanlarda sektöre uygulanan vergilerdeki artışların ve bunların devam edeceği söylentisinin, yabancı sermayenin Türkiye pazarına girme konusunda daha da ürkek davranmasına sebep olacağını sözlerine ekledi.

Yeni düzenlemedeki KDV oranlarını arsa değerlerine bağlama yaklaşımı tekrar gözden geçirilmeli diyen GİSP Başkanı Ünlü, sektörün daha can alıcı alanlara odaklanması sağlanmalı ve KDV

oranının tespitinde daha basit ve kolay anlaşılır (örneğin, konut fiyatına bağlı olarak artan kademeli oranlama gibi) farklı bir yöntem belirlenmeli gerekir dedi.

Kentlerimizin rekabet gücünü arttırmak ve marka değerlerini yükseltmek için önemli adımların atılması gereken bir dönemde olduğumuza işaret eden Ünlü, yabancı ve yerli yatırımcının önünü açacak tedbirlerin alınması, sektörün kalite ve performansa odaklanmasının sağlanması gerektiğini söyledi. Ünlü, sözlerine son olarak, kolay anlaşılır, hesaplanabilir ve tahmin edilebilir bir teşvik ve vergi sisteminin yaratılması ve sektörün doğru hedef ve vizyonlara yönlendirilmesi gerektiğini ekledi.

Ayrıntılı bilgi için www.gisp.org.tr

Editör'e Not:

Gayrimenkul İçin Strateji Platformu (GİSP) hakkında:

Gayrimenkul İçin Strateji Platformu (GİSP), gayrimenkul sektörüne yönelik stratejik yaklaşımlar geliştirmek amacıyla kuruldu.

Sektörün içindeki farklı aktörlerin gönüllülük esasında bir araya gelerek kurduğu bu platformda iktisatçıdan değerlendirme uzmanına, avukattan danışmanlara kadar çok farklı kesimden kendi alanındaki önemli isimler yer alıyor. Başkanlığını Garanti Koza Gayrimenkul Koordinatörü Gürler Ünlü'nün yaptığı GİSP, oluşturduğu komitelerle özellikle gündemdeki konular ve sektörün sorunlarıyla ilgili çalışmalar yaparak, bunları kamuoyu ve ilgili kurumlarla paylaşacak. Bu noktada sektörün doğru bir şekilde gelişmesini ve büyümesini hedefleyen GİSP'in ilk gündeminde ise 'kentsel dönüşüm', 'yabancı fonları Türkiye'ye çekmek' ve 'İstanbul'u gayrimenkulde marka kent yapmak' gibi konular bulunuyor.

Her geçen gün daha karmaşık konularla uğraşması gereken sektörün çok daha fazla 'nitelikli düşünce' üretmesi gerekiyor. GİSP, etkin şekilde fikir üretecek, daha stratejik bir bakış açısı geliştirecek, gerekli uzmanlıkları bünyesinde barındırarak gayrimenkul konularına değişik perspektiflerden yaklaşacak bir 'think-tank' olarak hareket edecek.