

## KONUTTAKİ YENİ KDV DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN GİSP GÖRÜŞÜ

Bilindiği üzere 1 Ocak 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren düzenleme ile 150m<sup>2</sup>’nin altındaki konutlar için uygulanan KDV oranlarında değişiklikler yapılmıştır. Yaklaşık altı aydan uzun süredir KDV oranları konusunda yaşanan belirsizliğin sona ermiş olması sevindiricidir. Ancak, bu değişikliklerin sektörü çeşitli nedenle olumsuz yönde etkileme olasılığı olduğu da düşünülmektedir. Gayrimenkul İçin Strateji Platformu (GİSP) olarak tespit ettiğimiz ve sektörü ciddi şekilde etkileyeceğini düşündüğümüz önemli başlıklar şunlardır:

- 1) Basit ve Anlaşılabilir Değildir:** 1/1/2013 tarihinden sonra 150m<sup>2</sup>’nin altındaki konut teslimlerinde uygulanacak olan KDV oranı 6 değişik kriterin bir arada değerlendirilmesi ile belirlenebilecektir. Bu karmaşık yapı sadece uygulayıcıların değil nihai tüketicilerin de karar vermesinde zorluklar yaratabilecek ve istenmeyen suiistimallere yol açabilecektir. Ayrıca yeni değişiklik, vergi düzenlemelerinden beklenen ‘etki ettiği sektörü istenen doğrultuya teşvik etme’ ve ‘arzulanan yeni vizyona destek sağlama’ gibi amaçlardan da uzaktır.
- 2) Kayıt Dışının Artma Riski:** Yaşanan tecrübeler göstermektedir ki, yeni düzenlemenin etkilerini azaltmak veya bertaraf etmek isteyen tarafların kayıt dışı yapılan anlaşmalara yönelme ihtimali bulunmaktadır. Böylelikle devletin sadece KDV değil diğer vergi kalemlerinde de azalmalar olabilecektir. Bu aynı zamanda işini düzgün yapan, marka değerini ön plana çıkaran ve kayıt dışına çıkmayan firmaların da dezavantajlı konuma sokulması anlamına gelecektir.
- 3) Sektör İçi Rekabetin Yeni Şekli:** Yeni düzenleme ile birlikte firmaların rekabeti daha yüksek kalite, daha yüksek performans ve daha üstün hizmet için değil, ‘düşük KDV oranı’ için yapılacaktır. Şehirlerimizin markalaşması konusunda önemli bir rol üstlenebilecek gayrimenkul sektörünün odaklanması gereken alan ‘düşük KDV oranı’ olmamalıdır.
- 4) Sektörün Daralma Riski:** Geçiş döneminin yumuşak bir şekilde gerçekleştirilmemiş olması dolayısıyla, sektörde 1/1/2013 öncesi ruhsatlı projeler önemli bir fiyat avantajı yakalayacaktır. Bu durum önümüzdeki dönem için planlanan pek çok projenin ertelenmesine veya iptal edilmesine yol açabilecektir. Bu da sektörün dinamizmini kaybetmesine neden olacak ve geleceğe yönelik olumsuz sonuçlar doğuracaktır.
- 5) Yabancı Sermayeye Etkisi:** Yeni KDV yükünün tümünü tüketicinin omuzlaması beklenemeyeceğinden, proje getirilerinde bir düşüş beklenecektir. Zaten sektörde az olan yabancı sermaye girdisi, bu düzenleme ile daha da azalacaktır. Sermaye hareketleri konusunda şehirler ve ülkeler arasında büyük rekabetin yaşandığı günümüzde, bu artış sektörü yabancı rakipleri karşısında dezavantajlı konuma sokacaktır. Ayrıca, son zamanlarda sektöre uygulanan vergilerdeki artışları ve bunların devam edeceği söylentisi, yabancı sermayenin Türkiye pazarına girme konusunda daha da ürkek davranmasına sebep olacaktır.

Yeni düzenlemedeki KDV oranlarını arsa değerlerine bağlama yaklaşımı tekrar gözden geçirilmelidir. Sektörün daha can alıcı alanlara odaklanması sağlanmalı ve KDV oranının tespitinde daha basit ve



kolay anlaşılır (Örneğın, konut fiyatına bağlı olarak artan kademeli oranlama gibi) farklı bir yöntem belirlenmelidir.

Kentlerimizin rekabet gücünü arttırmak ve marka değerlerini yükseltmek için önemli adımların atılması gereken bir dönemdeyiz. Yabancı ve yerli yatırımcının önünü açacak tedbirler almalıyız ve sektörün kalite ve performansa odaklanmasını sağlamalıyız. Bunun için de kolay anlaşılır, hesaplanabilir ve tahmin edilebilir bir teşvik ve vergi sistemi yaratılmalı ve sektör doğru hedef ve vizyonlara yönlendirilmelidir.