

## RANT VERGİSİ VE ÜLKEMİZDEKİ TARTIŞMALAR

Fatih SARAÇOĞLU\* Elif PÜRSÜNLERLİ ÇAKAR \*\* Muharrem ÇAKIR\*\*\*

### Öz:

Rant vergisi tartışmaları çok eskilere dayanmaktadır. Rant, bir gider karşılığı olmadığı gibi, beklenilmezlik ve hak edilmemişlik de içermektedir. Arsa ve arazi spekülasyonları, hızlı nüfus artışı, sanayileşme, merkeze yakınlık, yapısal dönüşümler ve kamu hizmetlerinden kaynaklanan rantın vergilendirilmesi amaçlanmaktadır. Ülkemizde, Orta Vadeli Programının açıklanması sonrasında gündeme gelen rant vergisi, imar planı değişiklikleri nedeniyle oluşacak değer artışından kamunun da pay alması düşüncesine dayanmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Rant, Vergi, Spekülasyon, İmar Planı, Değer Artışı

---

\* Doç. Dr., Gazi Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, fatihsaracoglu@gazi.edu.tr

\*\* Doç. Dr., Kırıkkale Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Kamu Hukuku Bölümü, Mali Hukuk ABD, elifpursunlerli@gmail.com

\*\*\* Arş. Gör., Gazi Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, mcakir@gazi.edu.tr

## RENT TAX AND DISCUSSIONS IN OUR COUNTRY

### Abstract:

Rent discussions is based on very old. Rent, such as whether a provision expense, also includes the unexpectation and do not deserve. The rent arising from the land and terrain speculation, rapid population growth, industrialization, proximity to the center, structural transformations and public services is aimed to be taxed. In our cuntry, the rent tax, on the agenda afther the announcement of the Medium Term Program, is based on the idea of getting a share from public due the value increase arising from the changes in the zoning plan.

**Key Words:** Rent, taxe, speculation, zoning plan, value increase.

### GİRİŞ

Yaşanan nüfus artışıyla birlikte tarım arazilerinin kent topraklarına dönüşmesi, bu arazilerin değer kazanmasına ve arazi sahiplerinin rant elde etmesine neden olmuştur. Meydana gelen bu ranttan devletin pay alması ve kamu gelirlerinin artırılması düşünülmektedir. Kuşkusuz imar değişikliği nedeniyle değeri artan yerlerde, bu değer artışını sağlayan devlettir ve bundan pay almalıdır. Ancak elde edilen bu rantın vergilendirilmesi tartışmalara ve bazı soruların gündeme gelmesine yol açmaktadır.

Ülkemizde uygulanması son olarak 2014 yılında gündeme gelen rant vergisi tartışmaları çok eskilere dayanmaktadır. Rant, bir gider karşılığı olmadığı gibi, beklenilmezlik ve hak edilmemişlik de içermektedir. Arsa ve arazi spekülasyonları, hızlı nüfus artışı, sanayileşme, merkeze yakınlık, yapısal dönüşümler ve kamu hizmetlerinden kaynaklanan rantın vergilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Rant vergisi Avustralya, Danimarka, Yeni Zelanda, Estonya ve ABD'nin bazı eyaletlerinde uygulanmakta olup; en ileri seviyede uygulandığı ülke ise Avustralya'dır ve kamu gelirleri arasında önemli paya sahiptir.

Makalede öncelikle rant ve kentsel rant kavramları tanımlanarak, kentsel rantı meydana getiren nedenler açıklanacaktır. İkinci kısımda kentsel rantın vergilendirilmesi üzerinde durulacaktır. Üçüncü kısımda, bazı yabancı ülkelerde kentsel rantın nasıl vergilendirildiği ele alınırken, dördüncü kısımda Türkiye'de uygulanması gündeme gelen rant vergisinin teknik detayları incelenecektir.

## I. KENTSEL RANT VE KENTSEL RANTI DOĞURAN NEDENLER

### A. Rant ve Kentsel Rant Kavramları

Rant, Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe sözlüğünde üretim faktörlerinden biri olan doğanın aldığı pay ve kira olmak üzere iki farklı şekilde tanımlanmaktadır (www.tdk.gov.tr). Halk dilinde ise spekülatif amaçlı para kazanmak anlamında kullanılmakla birlikte, emek ve sermayeden ziyade daha çok dış faktörlerin etkisiyle elde edilen kazanç olarak ifade edilmektedir (Kaya, 2011:86).

Türk Dil Kurumu tarafından yapılan rant tanımı dar anlamda kullanılmakla birlikte, geniş anlamda bir rant tanımı yapmakta mümkündür. Geniş anlamda rant, gayrimenkul değerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış olarak tanımlanabilir. Diğer bir ifadeyle rant, arzı sabit olan toprak ve diğer doğal kaynakların kullanımı için ödenen fiyattır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:59-60).

Son yıllarda nüfus artışına bağlı olarak kentleşmenin giderek artması sonucunda rant kavramı kent kelimesi ile birlikte kullanılmaya başlamış ve kentsel rant olgusu gündeme gelmiştir. Kentsel rant kavramının net bir tanımını yapmak oldukça güç olmakla birlikte; kentsel rant kavramının sözlük anlamı kentle ilgili, kentte yaşamaktan kaynaklanan veya şehir ekonomisinin oluşturduğu rantların tamamını kapsamaktadır (Umay, 2006:109-110).

### B. Kentsel Rantı Doğuran Nedenler

Kentsel rantları ortaya çıkaran nedenlerin temelinde gerek hızlı nüfus artışı gerekse sanayileşme nedeniyle gayrimenkullerin değerlerinde oluşan artışlar yatmaktadır. Bu durumda gayrimenkullerin değerlerinde çeşitli nedenlerle meydana gelen artışların nedenlerini tespit edebilmek için öncelikli "değer artışı" kavramının açıklanması gerekmektedir.

Genel anlamıyla değer artışı, bir iktisadi kıymetin değerinde, zaman içinde, *bir gider karşılığı olmadan meydana gelen, beklenilmezlik ve hak edilmemişlik* nitelikleri ağır basan artışlar olarak tanımlanmaktadır (www.emlakkulisi.com).

Kentsel rant kavramına verilebilecek örneklerin başında rant merkezi olarak belirlenen alanın daha sonra başka şahıslara devri halinde elde edilen ve hiçbir kayda girmeyen kazançlar gelmektedir (www.emlakkulisi.com). Arsa ve arazi spekülasyonu günümüzün bu alandaki en önemli sorunlarından birisi haline gelmiş olup; bu spekülasyon, çoğu zaman yasa dışı yollar kullanılarak yapılmakta ve kamu arazilerinin sürekli şekilde işgal edilmesi neticesini de doğurmaktadır (www.malibayraktar.com).

Kentler, nüfus artışı ve göç nedeniyle büyürken, tarım toprakları köy toprağına dönüştürülmekte; tarımsal topraklar, imar hakları ve alt yapı koşulları yerine getirilerek kent toprağı olarak yeniden şekillenmektedir (Ökmen ve Yurtsever,

2010:62). Bu bir yandan kente yeni katılan toprağın değerini artırırken diğer yandan mevcut kent topraklarının konumlarındaki değişme nedeniyle değer artışına yol açmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:62). Böylelikle, kentlerde bir yandan kamunun eylem ve işlemlerinin sonucunda rant meydana gelirken, diğer yandan kentsel toprakların konumlarındaki oransal değişme nedeniyle tekeli rantlar oluşmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:62).

Kentlerde bazı toprak parçalarının merkezi bölgede bulunması ve konumları gereği diğerlerinden çok daha fazla değere sahip olması sonucunu doğurmakta, bu toprakların sahipleri de tekel gücü elde etmekte ve tekeli rant kavramı ortaya çıkmaktadır (Ertürk ve Sam, 2009:154).

Kent toprağı sadece bir yer olma işlevini aşarak, bir spekülasyon aracı olma işlevi de kazanmakta olup; bu yeni işlev, konut yapım sürecini çarpıtan en önemli etkenlerden biridir (Çelik, 2007: www.hkmo.org.tr). Çünkü tarım topraklarının arsa haline dönüşmesi sürecinde spekülasyonlar önce toprağı bugünkü kullanım değeri üzerinden satın almakta ve imar sonucu oluşan değer üzerinden satmaktadır (Çelik, 2007: www.hkmo.org.tr). Çoğu kez de kentler imar planının saptadığı gelişme yönünde değil, spekülasyona konu olan toprakların bulunduğu yönde gelişmektedir (Çelik, 2007: www.hkmo.org.tr).

Kentsel rantları doğuran en önemli nedenlerden biride nüfus artışıdır. Nüfus artışının yapılaşmayı artırması, artan yapılaşmaya paralel olarak yerel yönetimlerin bayındırlık hizmetlerini tamamlamaları ve yapısal kentsel dönüşüm projeleri, kentlerde yaşanabilir ortam oluşturmada ve kentlerdeki gayrimenkullere olan talebi artırmaktadır (Kaya, 2011:86). Ayrıca imar planlarında yapılan ve yapılacağı açıklanan değişiklikler, imar affi düzenlemeleri ile merkezi yönetimlerce yapılan ve yapılacağı açıklanan projeler kentlerde gayrimenkullerin değerinin artmasına neden olmaktadır (Yücel, www.selcukyucel.com). Bunlara örnek olarak Kanal İstanbul, 3. Köprü, yeni otoyollar ve uydu kent projeleri verilebilir (Yücel, www.selcukyucel.com).

## **II. GENEL OLARAK KENTSEL RANTIN VERGİLENDİRİLMESİ**

Gayrimenkullerin vergilendirilmesi medeniyetler kadar eskidir. Mısır, Çin ve diğer eski uygarlıklarda, saray ve tapınak inşaatları ile ordu harcamalarını finanse etmek amacıyla servet üzerinden vergiler alınmış olup; günümüzde de bu vergiler birçok devlet için önemli bir rol oynamaktadır (Dye ve England, 2010:4).

Toprak vergisinin ekonomi biliminde en önemli temsilcileri fizyokratlardır. Fizyokratlara göre tek üretken faktör tarım olduğu için vergiler sadece tarımdan alınmalıdır, yani tarımdan elde edilen gelir rant olarak toprak sahibine kalacağı için vergi sadece toprak sahibinden alınmalıdır (Willian, www.researchgate.net).

Adam Smith'e göre rant, özel mülkiyet altındaki toprağı kullanmak için toprak sahibine ödenen bedeldir ve bu durumda rant tekel bir fiyattır (Önal, 2004:87). Ancak bu saptamanın ardından, Smith, toprak rantını çiftçinin ödeme gücünün belirlediğini ifade etmektedir (Önal, 2004:87). Smith toprakların vergilendirilmesine önemli katkılarda bulunmuş olup, Smith'e göre rant vergisi, tarım arazilerine uygulanan vergi ile gelişmiş topraklara uygulanacak vergi arasında olmalıdır (Willian, [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net)).

Ricardo'nun rant teorisine göre, rantın elde edilmesinin ön koşulu Adam Smith'in de ileri sürmüş olduğu özel mülkiyettir. Diğer bir ifadeyle toprak üzerinde özel bir mülkiyetin bulunmaması durumunda ranttan söz edilemez. Ricardo'ya göre, toprak kirasını belirleyen verimli topraklar ile verimsiz topraklar arasındaki farktır ve bu gelir toprak sahibine kalmaktadır (Ricardo, 1997:62-63). Toprak sahibinin haksız olarak elde ettiği bu gelir, diğer üretim faktörlerine yapılan ödemelerden sonra vergilendirilmelidir (Willian, [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net)).

Günümüzde uygulama şekliyle arazi, toprak ya da gayrimenkul değer artış vergisinin teorik temelleri 1865 yılında Henry George tarafından atılmış olup; yazar, gayrimenkul üzerinde oluşan ekonomik rantın kamu gelirleri açısından en verimli gelir kaynağı olduğunu savunmuştur (Yücel, [www.selcukyucel.com](http://www.selcukyucel.com)).

Rant vergisini savunanlara göre, bu verginin uygulanması kaynakların etkin kullanımında ve vergilemede adaletin sağlanmasında yarar sağlayacak ve gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi spekülasyonları ortadan kaldıracaktır (Dye ve England, 2010:7).

Kentsel rantın oluşmasında kamu otoritesinin gücü büyük önem taşımaktadır. Çünkü, özellikle planlama yoluyla oluşan rantların kamu otoritesinin kararına bağlı olarak oluşmasına karşın, bundan yalnızca mülk sahibi yararlanmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:64). Oysa kamu kurumlarının kişisel fayda değil, toplumsal fayda yaratması ve dolayısıyla oluşan rant gelirlerinin bir kısmının vergi yoluyla devlete aktarılması gerekmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010:64).

### III. BAZI YABANCI ÜLKELERDE RANT GELİRLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ

Toprak rantı, toprağın üzerinden alınan advalorem bir vergi olup; toprak değer artış vergisi, dünyada birçok ülkede uygulanan emlak vergisinden farklılar taşımaktadır (Kaya, 2011:90). Çünkü bu vergi, yapılaşma ve toprağın çeşitli nedenlerle yeniden değerlendirilmesi sonucunda alınmaktadır. Toprak değer artış vergisinin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için verginin tam ve doğru olarak hesaplanması, elde edilen rantın gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesi, rant elde eden kişinin doğru olarak tespit edilmesi gerekmektedir (Kaya, 2011:90).

Toprak değer artış vergisi günümüzde Avustralya, Danimarka, Yeni Zelanda, Estonya ve ABD'nin bazı eyaletlerinde uygulanmakta olup; en ileri seviyede uygulandığı ülke ise Avustralya'dır ve 2010-2011 yılında merkezi ve yerel yönetiminin vergi gelirleri içindeki payı %4,5'tir (Wightman, www.andywightman.com). Bu durum rant vergisi adı altında toplanan vergilerin hem belediyelerin hem de devletin bütçesine ciddi oranlarda katkı sağladığını gösterdiği gibi, toplanan vergilerin çeşitli altyapı ve çevresel yatırımlar kapsamında yine gayrimenkul sahiplerinin yararına kullanıldığı anlamına da gelmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010:66).

Yeni Zelanda'da toprak değer artış vergileri 1896 yılından itibaren verimli verimsiz bütün topraklardan alınmaktadır ve çoğunluğunu toprak değer artış vergilerinin oluşturduğu servet üzerinden alınan vergi gelirleri, yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin yaklaşık %50'sini oluşturmaktadır (Wightman, www.andywightman.com).

Danimarka'da da toprak rantı üzerinden çeşitli vergiler alınmaktadır. Arazi satış değerinin %4'ü vergilendirilmekte, yerel ve merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilen bayındırlık hizmeti sonucunda artan değer vergilendirilmekte olup; ayrıca arazi değerlerinde meydana gelen artış üzerine merkezi hükümet tarafından ulusal bir vergi uygulanması da söz konusudur (Ökmen ve Yurtsever, 2010:66).

Danimarka'da uygulanan toprak rant vergileri yerel yönetim vergi gelirlerinin yaklaşık olarak %7'sini oluşturmaktadır; ayrıca Danimarkalılar, yurt dışında sahip olunan arsa ve arazileri için de vergi ödemektedirler (Wightman, www.andywightman.com).

İngiltere'de ise toprağın değerlendirilmesiyle ortaya çıkan rantın vergilendirilmesinden sağlanacak hasılatın devletin temel kamu gelirleri arasında yer alması hedeflenmiş olup; bu vergilerin ücretler, karlar, mal ve hizmetler üzerinden alınan vergilerin yerini alması gerektiği de tartışma konusu olmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:66). Toprak Rantının Vergilendirilmesi

adı verilen bu politika ile ülkenin ekonomik problemlerinin çözülebileceği de savunulmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:66).

#### **IV. TÜRKİYE’DE RANT VERGİSİNİN TANIMLANMASI, AMAÇLARI VE ORTAYA ÇIKIŞI**

##### **A. Türkiye’de Rant Vergisinin Tanımlanması ve Amaçları**

Ülkemizde rant vergisi, maliklerin talebi üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinde, emsal artışı olan parsellerin, artan değerinin bir kısmının değer artış payı olarak kamuya ödenmesi amacıyla öngörülen bir vergidir (www.hurriyet.com.tr).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilileri, rant vergisinin amacını imardaki haksız kazancı, kirli ilişkileri engellemek biçiminde açıklamaktadır (www.hurriyet.com.tr).

Bir arsanın mevcut imar durumunda bazı girişimlerle ya da el değiştirdikten sonra imar hakkı yükselişi olursa, ortaya çıkacak daha büyük projenin (rantın) kamu lehine vergilendirilmesi amaçlanmaktadır<sup>1</sup>.

Örneğin mevcut imar hakkına göre en fazla 3 kat bina yapılabilecek bir arsa “imar değişikliği talebiyle” 10 kata çıkarılıyorsa 7 ekstra katın değerinin bir kısmının kamuya aktarılması hedeflenmektedir. Ancak mevcut imar planında 10 kat olmasına rağmen 3 katlı bir binanız varsa ve yıkıp 10 katlık bir bina yaparsanız imar değişikliği olmadığı için vergi de söz konusu olmamaktadır.

Kuşkusuz rantın vergilendirilmesiyle haksız rekabetin önlenmesi ve kirli ilişkilerin engellenmesi de hedeflenmektedir. Zira Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkililerinin açıklamalarına göre ilk imar planlaması yapıldığında imar parselinin %40’ı düzenleme ortaklık payı olarak kesilmekte, devlete verilmekte ve bu da yapılan imar düzenlemesinin karşılığı gibi değerlendirilmektedir; ancak daha sonra imar artışları söz konusu olduğunda herhangi bir vergi olmadığından haksız kazanç ve kirli ilişkiler ortaya çıkmaktadır (www.hurriyet.com.tr). İşte burada söz konusu olabilen haksız kazancın ve kirli ilişkilerin önlenmesi için kamu yararı doğrultusunda değer artışının bir kısmının vergi olarak alınması hedeflenmektedir.

---

<sup>1</sup> Böylece ortaya çıkan rantın vergilendirilmesiyle, imar değişikliğinin yolunu bulup rant elde ettiği görülen/düşünülen ve dolayısıyla arka planda olduğu düşünülen kirli ilişkilerin önlenmesi de hedeflenmektedir. <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/27741952.asp> (ecelikkan@hurriyet.com.tr), Erişim tarihi: 3 Şubat 2015

## **B. Türkiye’de Rant Vergisi Tartışmasının Ortaya Çıkışı**

1970 ile 1982 yılları arasında uygulanan ‘‘Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi’’ Şu günlerde gündemde olan ‘‘rant vergisi’’ uygulamasına benzerlikler taşmaktadır (Bingöl, www.muhasibetr.com).

Gayrimenkullerdeki rant ve spekulasyon kazançlarını vergilemek ve emlak vergisi matrahını denetlemek için 1970 yılında Türk vergi sistemine giren Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi, matrah tanımı ve rayiç değer tespiti güçlükleri nedeniyle çok sayıda vergi ihtilafı doğmasına yol açmış olup, 31.12.1982 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır (www.ekodialog.com).

Yakın geçmişte, yani 2014 yılı sonlarında da benzer tartışmalar yaşandığı kolaylıkla hatırlanabilecektir. Bugün gündemde olan rant vergisi, Ekim – Kasım 2014 tarihlerinde tartışılan vergi ile de benzerlikler taşmaktadır.

Söz konusu tarihlerde Maliye Bakanlığı ile evre ve Şehircilik Bakanlığı’nın birlikte yürüttüğü proje kapsamında, inşaat sektörü ruhsat aşamasından itibaren takibe alınarak imar değişikliği ile değeri artan gayrimenkullerin envanterinin çıkarılıp vergilendirilmesine yönelik tartışmalar gündeme gelmiştir.

Bu çerçevede inşaat sektörünün ruhsat aşamasından itibaren takibe alınması, imar değişikliği ile değeri artan gayrimenkullerin envanterinin çıkarılması ve değeri artan arsa – araziler için değer artış kazancı vergisi talep edilmesi gündeme gelmiştir (Ateş, www.takvim.com.tr).

Maliye tarafından, imar geçtikten sonra alınan bir gayrimenkulün ortalama ne kadar değer kazanacağı hesaplanacak, 3 yıl sonra hesaplanandan daha yüksek tutarlara satılması halinde istisna düşüldükten sonra kalan gelir üzerinden vergi alınacaktır (Ateş, www.takvim.com.tr).

2014 sonunda gündeme gelen uygulamaya benzer bir düzenleme halen GVK’da yer almaktadır. GVK’nın mükerrer 80/1-6. maddesine göre bazı gayrimenkullerin ve gayrimenkul niteliğindeki unsurların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar değer artışı kazancı sayılarak vergiye tabi tutulmaktadır.

Buna göre iktisap Őekli ne olursa olsun (ıvazsız olarak iktisap edilenler hariç olmak üzere) GVK’nın gayrimenkul sermaye iratları ile ilgili 70. maddesinin 1. fıkrasının 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde belirtilen mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai üretimde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar değer artışı kazancı sayılarak vergiye tabi tutulmaktadır (GVK mk. md. 80/1-6).



GVK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının söz konusu bentlerinde aşağıdaki unsurlar yer almaktadır:

- GVK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının 1 numaralı bendinde, arazi ve binalar (döşeli olarak kiraya verilen binalarda döşeme için alınan kira bedelleri dahil olmak üzere), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl üretim yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;
- GVK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının 2 numaralı bendinde, voli mahalleri ve dalyanlar;
- GVK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının 4 numaralı bendinde, gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
- GVK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının 7 numaralı bendinde, gemi ve gemi payları ile her türlü motorlu yükleme ve boşaltma araçları;

yer almaktadır.

Burada üç hususa dikkat edilmesi gerekmektedir. Bunlardan birincisi, söz konusu mal ve hakların 5 yıl içinde elden çıkarılması halinde vergilendirme yoluna gidileceğidir. Yani bu mal ve haklar iktisap tarihinden itibaren 5 yıl geçtikten sonra elden çıkarıldığında vergileme yoluna gidilmeyecektir.

İkinci husus, mal ve haklar 5 yıl içinde elden çıkarıldığında, değer artış kazancı hesaplanırken, iktisap bedelinin enflasyon dikkate alınarak güncellenmesi gerektiğidir. Zira değer artışı kazancının bir kısmının enflasyondan kaynaklanması söz konusu olabilir. Dolayısıyla kazancın enflasyondan kaynaklanan bu kısmının arındırılması gerekmektedir. GVK'nın mükerrer 81/7. maddesine göre, mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen üretici fiyatları endeksindeki<sup>2</sup> artış oranında artırılarak tespit edilmektedir. Ancak, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması gerekmektedir (GVK mük. md. 81/7).

Üçüncü husus ise 5 yıl içinde elden çıkarma halinde endeksleme sonrası kalan gelirin 1.1.2015 tarihinden itibaren 10.600 TL.'lik kısmının gelir vergisinden istisna tutulmakta olmasıdır (GVK mük. md. 80/3).

Dolayısıyla uygulamada gayrimenkul satış kazançları vergilendiriliyor gibi görünse de, süre sınırı, enflasyon güncellemesi ve istisna uygulaması bu

---

<sup>2</sup> GVK mükerrer madde 81/7'de toptan eşya fiyat endeksi denilmesine rağmen, VUK'un mükerrer 298. maddesinin "C" fıkrasına göre üretici fiyatları endeksinin dikkate alınması gerekmektedir.

artışların vergilendirilmesini önlemektedir. Burada emlak vergi değerlerinin düşük olduğunu ve mükelleflerin gayrimenkul alım satımı yaparken vergi ve tapu harçlarından kurtulmak için gerçek değerinden değil de rayiç bedel üzerinden bu işlemleri yaptıklarını da göz ardı etmemek gerekmektedir (Bingöl, www.muhasabetr.com).

Mevcut uygulama incelendiğinde rant vergisinin ortaya çıkışını anlamak daha kolay olmaktadır. Nitekim vergilendirme yetkisine sahip organlar da bu durumu dikkatle takip etmekte ve bu artışlardan pay almak için “rant vergisi” çalışmasını başlatmış bulunmaktadır (Bingöl, www.muhasabetr.com).

Son günlerde gündeme gelen rant vergisi tartışmaları 2015-2017 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program ve Orta Vadeli Mali Plan’da yer alan öngörülerden kaynaklanmaktadır.

Orta Vadeli Mali Plan (2015-2017)’da “Yerel yönetimlerin mali imkanlarını güçlendirmek için kentsel rantların değerlendirilmesi ve emlak vergisi dahil olmak üzere öz gelirlerinin artırılması ve bu gelirlerin genel vergi sistemi ile uyumunu sağlayacak mevzuat düzenlemelerinin yapılması çalışmalarına devam edilecektir”<sup>3</sup> denilmiştir.

Orta Vadeli Program’da da şu ifadeler yer almaktadır. “Halihazırda kısıtlı olan yurt içi tasarruflarımızın ekonomi için üretken alanlarda kullanılması üretim potansiyelimiz açısından büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul değer artışlarının yeterince vergilendirilmemesi, imar düzenlemeleri ve kamu hizmetleri yoluyla ciddi bir gayrimenkul rantı oluşması ve bundan kamunun yeterince pay alamaması kaynaklarımızın önemli ölçüde üretken olmayan alanlara kaymasına neden olmaktadır. Bu durum, büyüme potansiyelinin artmasına bir kısıt oluşturmaktadır” (www.bumko.gov.tr).

## **V. TEKNİK OLARAK RANT VERGİSİ**

Rant vergisine ilişkin düzenlemelere göre kamu hizmet alanları vergilendirme kapsamına girmemektedir, vergi sadece özel mülkiyete konu olan bütün arsalarda geçerlilik taşımaktadır (www.hurriyet.com.tr).

İmar değişikliği talebiyle imar değiştiğinde, imar hakkında ve değerinde artış olan parsellerin artan değerinin veya hakkının aşağıda açıklanan oranlardaki kısmının kamuya değer artış payı olarak alınması öngörülmektedir (www.ajans34.com).

İmar değişikliği nedeniyle ortaya çıkacak değer artışının tespitinde; imar planı değişikliği sonucunda parselin ve üzerinde yapılacak binanın yapılaşma

<sup>3</sup> Orta Vadeli Mali Plan (2015-2017) 11 Ekim 2014 tarih ve 29142 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

şartlarında ve fonksiyonlarda kıymet bakımından meydana gelecek artış dikkate alınacaktır ([www.emlakdream.com](http://www.emlakdream.com)).

Değer artış payı ise, yetkilendirilmiş lisanslı taşınmaz değerlendirme uzmanları veya kuruluşları tarafından raporlandırılarak tespit edilecektir ([yeni.tutev.org.tr](http://yeni.tutev.org.tr)).

Değerleme uzmanı veya kuruluşunun vereceği hizmetin bedeli ilgili idareye yatırılmadan talep edilen plan değişikliği onaylanamayacak ve değerlendirme yapılamayacaktır ([www.mebmedya.com](http://www.mebmedya.com)).

Öte yandan restorasyon amaçlı değişiklikler vergi kapsamına alınmamaktadır. Şöyle ki, dış cephe kaplamaları hariç olmak üzere yapının bağımsız bölümlerinin brüt alanını artırmayan veya niteliğini değiştirmeyen tadilatlarla bina dış cephe kaplama tadilatı ruhsatlarında hiçbir vergi, resim ve harç alınmayacaktır ([www.hurriyet.com.tr](http://www.hurriyet.com.tr)). Ayrıca mevcut yapılarda güçlendirme, yangın ve enerji verimliliği konularında tedbirlerin alınmasına ilişkin proje onay, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemlerinde ilgili idarelerce hiçbir vergi, resim, harç ve herhangi bir ad altında bedel veya ücret alınmayacaktır ([www.mebmedya.com](http://www.mebmedya.com)).

Ülkemizde uygulamaya konulması gündeme gelen rant vergisi ya da teknik adı ile değer artış payının 14 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olması düşünülmektedir. Vergiye ilişkin teknik detaylar ise aşağıdaki gibidir.

#### **A. İmar Değişikliklerinin Takibi Ve İmar Değişikliklerinde Süre**

İmar planları ve değişiklikleri taslak ve kesinleşmiş halleriyle belediyenin internet sitesinde, herkesin rahatlıkla görebileceği panosunda ve muhtarlıklarda ilan edilecek; ayrıca yerel bir gazetede açıklayıcı bilgilerle özet olarak duyurulacaktır (İlhan, [www.dunya.com](http://www.dunya.com)). İlk defa yapılacak imar değişikliklerinde yeni düzen kamu ortaklık payıyla birleştirilip açıklanacak ve vatandaş kamunun yapacaklarını ve elindeki payı görebilecektir ([sozcu.com.tr](http://sozcu.com.tr)). İmar değişikliklerinin şeffaf biçimde yürütülmesi bakımından bu ilan ve duyuruların yapılması önem taşımaktadır. Zira bu yolla vatandaşın kafasında olumsuz düşünceler ortaya çıkması önlenmiş olacaktır.

Yapılan çalışmalarda imar değişikliği olduktan sonra planın uygulanması için belli bir süre verilmesi düşünülmekte ve bunun 2 yıl olduğu belirtilmektedir. Parselasyon planı etaplar halinde yapılabilecek, ancak imar planı sahası bir bütün olarak ele alınarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) aynı oranda kesilecektir. Etaplar halindeki uygulamalarda kesilecek DOP miktarı farkı ise etaplar arasında %3'ü geçmeyecektir ([www.sabah.com.tr](http://www.sabah.com.tr)).

### **B. Plan Değişikliği Uygulaması**

Plan değişikliğini, ya vatandaş talep edecek ya da genel olarak yapılacaktır. Uygulamada değişiklik öncesi ve sonrası taşınmazın arsa değeri belirlenecektir ([www.gazeteyenigun.com.tr](http://www.gazeteyenigun.com.tr)).

Genel plan değişikliği, var olan imar planlarında fonksiyon değişikliği veya yapı yoğunluğu artırılmak suretiyle planlı alanlardaki parsellerin değerinin bir bütün olarak artırılması şeklinde ele alınacaktır. Değişiklik, belediye tarafından talep aranmaksızın imar planının bütününde, belli bir bölümünde, bir sokak, cadde veya mahallesinde yapılabilecektir. Değişiklik yapılan saha 50 bin metrekareden büyük olacak ve tüm sokak, cadde ve mahalleyi kapsayan değişikliklerde ise bu sınır aranmayacaktır. Bireysel başvurularda ise sınır 50 bin metrekareden küçük olacaktır ([finans.mynet.com](http://finans.mynet.com)).

Bireysel plan değişikliği, bir veya birden fazla kişinin talebi üzerine fonksiyon ve yapı yoğunluğunun değiştirilerek bu kişilere ait parsel veya adanın değerinin artırılması olarak değerlendirilecektir ([sozcu.com.tr](http://sozcu.com.tr)).

### **C. Verginin Oranı**

Belediyelerin genel plan değişikliğinde %40 ile %60 arasında belirlenecek oranda değer artış payı alınacaktır. Bireysel plan değişikliklerinde ise %80 ile %100 arasında belirlenecek oranda değer artış payı olacaktır.

#### **Verginin Oranı**

Genel Plan Değişikliğinde	%40 ile %60 arasında
Bireysel Plan Değişikliklerinde	%80 ile %100 arasında

#### **D. Rant Vergisinin (Değer Artış Payının) Hesaplanması**

Değer artışı belediye meclisi bütçe komisyonunca belirlenecek ve belediye meclisinin oylamasıyla kesinleşecektir ve belediye bütçe komisyonu gerektiğinde değer artışını şu iki şekilde yaptırabilecektir (finans.mynet.com):

- İlgili büyükşehir veya il belediyesinden 15 kişi, il emlak komisyoncuları odası ve ticaret odasından 10'ar kişi yıllık olarak il bazında belirlenerek, bir heyet oluşturulacak, her değerlendirme ihtiyacında kura ile bu heyet içerisinde birer üye ilgili belediye meclisi önünde belirlenecek, değer tespiti, kura ile belirlenen belediyeden 2 üye, il emlak komisyoncuları odasından 1 üye, ticaret odasından 1 üye ve mal sahiplerinden bir üye olmak üzere 5 kişiden oluşan özel komisyon oluşturularak yaptırabilecektir (İlçe belediyeleri de dikkate alınarak komisyon üyeleri belirlenecektir).
- En az 3 ekspertiz şirketine değerlendirme yaptırarak taşınmazın değişiklik öncesi ve sonrası değerini belirlenecektir.

#### **E. Değer Artış Payının Ödenmesi**

Değer artış payı, taşınmazın plan değişikliğinden sonraki ilk satışından veya yapı ruhsatı aşamasından önce ödenecektir.

Değer artış payı nakit olarak ödenebildiği gibi, pay (hisse) verilmesi (kat karşılığı) şeklinde de olabilecektir.

Ödeme aynı olarak yapılabileceği gibi (kat karşılığı gibi) peşin veya 1 yılda eşit taksitler halinde de olabilecektir. Değer artışını sağlayan plan değişikliğinin kesinleştiği tarihten itibaren tapuya, "belediyeye ödenmesi gereken değer artış payı ödenmeden taşınmaz satılamaz veya yapı ruhsatı verilmez" şeklinde şerh konulacaktır (sozcu.com.tr).

#### **F. Değer Artış Payının Paylaşımı**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve Özelleştirme İdaresi gibi kamu idarelerinin plan değişikliği yapması durumunda plan değişikliği yapılan arsa kamuya ait ise değer artışından belediyelere pay verilmeyecektir. Plan değişikliği yapılan arsa kamuya ait değil ise değer artışından belediyelere %50 pay verilecektir (sozcu.com.tr).

Değer artış payının, belediyeler dışında bireysel plan değişikliklerinde; %10'u Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kentsel dönüşüm hesabına, %10'u tarihi kültürel ve doğal dokuyu korumaya yönelik olarak valiliğin sosyal duyarlılık hesabına, %10'u ilgili belediyenin kentsel dönüşüm hesabına yatırılacaktır (www.muhasabemag.com).

## SONUÇ

Kuşkusuz imar değişikliği nedeniyle değeri artan yerlerde, bu değer artışını sağlayan devlettir ve bundan pay almalıdır. Çünkü imar devletin yaptığı yatırımlarla getirilmektedir. Devlet bölgeye alt yapı yatırımları yapmaktadır.

Ancak rant vergisi şeklinde gündeme gelen uygulama bazı soru işaretlerini de beraberinde getirmektedir. Tepkiler özellikle birkaç noktada yoğunlaşmaktadır. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Vergiler inşaat sektörünün büyümesini engeller mi?
- Vergiler vatandaşa yansıtılacak mı, devlet bunu nasıl takip edecek?
- Uygulama başlangıç tarihi 14 Ocak 2015 olursa kanun geriye yürütülmüş olmayacak mı?
- Yüksek vergiler (bireysel başvurularda %100'e varabileceği ifade edilmektedir) bireysel mülkiyet hakkının ihlali gibi algılanabilir mi?
- Belediyelere yetki verildiği takdirde kendi bölgelerinde yapılanma sağlamak için vergi oranlarını düşük tutabilirler mi?

Vergilerin inşaat sektörünün büyümesini engelleyebileceği ifade edilmekle birlikte, imar değişikliklerinin yarattığı kar artışının %1.500'e kadar çıkabildiği yetkililer tarafından ifade edilmektedir (Yöndem ve Demircan, www.cnnturk.com). Dolayısıyla verginin inşaat sektörünün gelişimine engel olabileceğini ifade etmek çok kolay görünmemektedir.

Dolayısıyla değer artışının kentsel dönüşümün hızlanması ve hedeflerine ulaşabilmesi için yerinde bırakılması, tamamen kat malikleri ve yatırımcılara (özel sektöre) bırakılması adalet açısından doğru görünmemektedir. Kuşkusuz şeffaf bir biçimde değer artışının ortaya konulması ve hizmetleri sağlayacak olan kamuya bundan pay verilmesi en doğru yol olacaktır.

Değer artışı payı ya da rant vergisinin sektör tarafından vatandaşa yansıtılabilecek olması mümkün görünmektedir. Bu açıdan devlete önemli görevler düşmektedir. Değer artışı şeffaf ve doğru biçimde hesaplanarak ortaya konulursa bunun vatandaşa yansıtılması güçleşecektir. İmar değişikliği öncesi ve sonrası değerini doğru olarak görebilen vatandaş vergiyi yüklenmekten kurtulabilecektir.

Uygulama başlangıç tarihinin 14 Ocak 2015 olarak belirlenmiş olduğu görülmektedir. Ancak henüz yasal düzenlemeler yapılmamıştır. Teknik olarak yasaların geriye yürütülmemesi gerektiği düşünüldüğünde, yasa yayımlandıktan sonraki bir tarihte yürürlüğe konulması gereği ortaya çıkmaktadır.

Bireysel başvurularda %100'e varabileceği ifade edilen yüksek oranlı bir vergi uygulaması doğal olarak bireysel mülkiyet hakkının ihlali şeklinde

algılanmaktadır (Yöndem ve Demircan, [www.cnnturk.com](http://www.cnnturk.com)). AİHM'ye taşındığında da benzer bir yorumla karşılaşılabilir. Ancak henüz yasal düzenleme olmadığından, %100 oranından söz etmek de çok doğru değildir. Yasal düzenleme ortaya konulurken bu hususun dikkate alınacağı düşünülmektedir.

Son olarak belediyelere yetki verildiği takdirde kendi bölgelerinde yapılanma sağlamak için vergi oranlarını düşük tutabilecekleri düşünülebilir. Ancak yasal düzenlemede belediyelere bu konuda nasıl bir yetki verildiğini görmeden bunu tartışmak doğru değildir.

Sonuç olarak kentlerde imar değişikliği veya yapılan hizmetlerden dolayı bir gayrimenkulde oluşan değer artışının kamuyla paylaşılması vergiciliğin de bir gereğidir. Zira kamunun finansman ihtiyacının karşılanması bakımından doğru ve önemli bir kaynak yaratılmış olmaktadır. Önemli olan değer artışının doğru ve şeffaf bir biçimde belirlenerek vatandaşın bunu görebilmesinin sağlanması ve yeni bir vergi yükü oluştuğu algısının kaldırılarak vatandaşın bunu kabul etmesinin sağlanmasıdır.

**KAYNAKÇA**

- ATEŞ, Hazal. “İnşaata Rant Vergisi”, <http://www.takvim.com.tr/ekonomi/2014/10/20/insaata-rant-vergisi>, (03.02.2014).
- BİNGÖL, Ozan, Rant Vergisi, <http://www.muhasibetr.com/yazarlarimiz/ozanbingol/037/>, (04.02.2014).
- ÇELİK Kemal (2007), “Tarım Topraklarının Kentsel Arsa Olarak İmara Açılmasının Getirmiş Olduğu Sorunlar”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2007. <http://www.hkmo.org.tr/>, (03.02.2014).
- DYE, Richard F. ve ENGLAND, Richard W. (2010), “Assessing The Theory And Practise of Land Value Taxation”, Policy Focus Report, Lincoln Institute of Land Policy, 2010.
- ERTÜRK, Hasan ve SAM, Neslihan (2009). Kent Ekonomisi, Ekin Yayınevi, Bursa, 2009.
- <http://emlakkulisi.com/kentsel-rant-nedir/244663>, (04.02.2014).
- <http://finans.mynet.com/haber/detay/ekonomi/rant-vergisi-nedir-nasil-uygulanir/98664>, (03.02.2014).
- <http://sozcu.com.tr/emlak/131943.html?pid=2,3,4,5,6,10>, (03.02.2014).
- <http://sozcu.com.tr/emlak/rant-vergisi-detaylari-belli-oldu.html>, (04.02.2014).
- <http://www.ajans34.com/ekonomi/imar-rantina-vergi-geliyor-h388127.html>, (03.02.2014)
- <http://www.bumko.gov.tr/TR,42/orta-vadeli-program.html>, (04.02.2014).
- <http://www.emlakdream.com/imar-rantina-vergi-geliyor/48506>, (03.02.2014).
- <http://www.gazeteyenigun.com.tr/koseyazilari/30432/emlakta-%E2%80%98rant-vergisi>, (03.02.2014).
- <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/27741952.asp>  
(ecelikkan@hurriyet.com.tr), (03.02.2014).
- [http://www.malibayraktar.com/makaleler/haber\\_oku.php?haber\\_id=116](http://www.malibayraktar.com/makaleler/haber_oku.php?haber_id=116), (03.02.2014).
- <http://www.mebmedya.com/m/?id=184&t=makale>, (05.02.2014).



- <http://www.muhasibemag.com/rant-vergisi-nedir-nasil-uygulanir/>, (03.02.2014).
- <http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2015/01/15/deger-artistindan-belediyeler-pay-alacak>, (03.02.2014).
- <http://yeni.tutev.org.tr/imar-kanunu-degisiyor/>, (05.02.2014)
- KAYA, Fatih (2011), “Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi”, *Vergi Dünyası*, Sayı 361, Eylül 2011, ss. 85-92.
- Orta Vadeli Mali Plan (2015-2017) (11 Ekim 2014 tarih ve 29142 sayılı Resmi Gazete).
- ÖKMEN, Mustafa ve YURTSEVER, Hatice (2010). “Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, *Maliye Dergisi*, Sayı 158, Ocak – Haziran 2010, ss. 58-73.
- RİCARDO, David (1997). *Ekonomi Politigin ve Vergilendirmenin İlkeleri*, Çeviri: Tayfun Ertan, Belge Uluslararası Yayıncılık, 1997, s. 62-63.
- UMAY, M Akif, (2006). “Kentsel Rantlar Nedeniyle Oluşan Gelirlerden Kamunun Pay Alması Gerekmez mi?”, *Mali Kılavuz Dergisi*, Sayı 31, Ocak-Mart 2006, ss. 108-111.
- WİGHMAN, Andy, “A Land Value Tax for England”, [http://www.andywrightman.com/docs/LVT\\_england\\_final.pdf](http://www.andywrightman.com/docs/LVT_england_final.pdf), s. 13, (03.02.2014)
- WİLLİAN J., “Theoretical Basis of Land Value Taxation”, [http://www.researchgate.net/publication/253454074\\_Theoretical\\_Basis\\_of\\_Land\\_Value\\_Taxation](http://www.researchgate.net/publication/253454074_Theoretical_Basis_of_Land_Value_Taxation), (02.02.2014).
- YAKAR ÖNAL, Ayşegül (2004). “Smith’den Ricardo’ya Rant Teorisindeki Değişim”, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Araştırma Merkezi Konferansları, 45. Seri, 2004, ss. 86-97.
- YÖNDEM, Sinem ve DEMİRCAN, Hatice, “Rant Vergisi Nedir, Nasıl Uygulanacak?”, <http://www.cnnturk.com/video/ekonomi/turkiye/rant-vergisi-nedir-nasil-uygulanacak>, (05.02.2015)
- YÜCEL, Selçuk, “Kentsel Rantları ve Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi Teorisi”, <http://www.selcukyucel.com/makaleler/40/kentsel-rantlari-ve-gayrimenkullerin-vergilendirilmesi-teorisi->, (05.02.2014).