**BASIN BÜLTENİ 29.04.2025**

**Gayrimenkule Stok Affı Gerekli!**

**Gayrimenkul sektöründeki vergisel kayıp ve kaçakların önlenmesi için atılan somut adımlar çerçevesinde 2025 yılının milat kabul edilmesi ve bir defaya mahsus geriye dönük “değer güncelleme fırsatı” verilmesi önerildi.**

Hükümetin, gayrimenkul sektörünün daha kuralları net bir hale getirilmesi, taşınmaz ticaretinin daha sistematik işler hale getirilmesi yönünde attığı adımlar, sektörde önemli bir ihtiyacı açığa çıkardı. Elektronik İlan Doğrulama Sistemi’nin (EİDS) devreye alınması, tapu işlemlerinin geriye dönük dijital ortamda daha iyi ve hızlı incelenmesi gibi süreç güncellemeleri, satışa çıkarılan gayrimenkuller için doğru bilgi ve gerçek fiyatların piyasada kullanılmasını ve ileride cezalarla karşılaşmamak için tapu işlemlerinde beyan edilen satış fiyatlarının alım – satım tarafları arasında belirlenen gerçek değer olarak girilmesi gereğini ortaya çıkardı.

Hali hazırda 5 yılı doldurmadan satılan, gerçek kişilerin sahibi oldukları gayrimenkuller için elde ettikleri gelirlerin, değer artış vergisi çerçevesinde beyan edilmesi ve vergisinin ödenmesi gerekiyor. Zamanında gayrimenkulün edinim tarihinde beyan edilmeyen gerçek değer, gayrimenkulün beş yıldan önce olası bir elden çıkarılması aşamasında, o günkü gerçek satış fiyatının sisteme girilmesi önünde bir engel teşkil ediyor; satıcı taraf, alım-satım arasındaki farkı düşük tutmak ve daha az vergi ödemek adına gayrimenkulün değerini yine düşük göstermeyi alıcı tarafa teklif ve talep edebiliyor. Özellikle yüksek enflasyon döneminde, her ne kadar enflasyon farkları değer artışlarından düşülebiliyor olsa da enflasyonun üzerinde değerlenen gayrimenkuller için 5 yıl içindeki satışlar, satıcı tarafa ciddi vergisel yükler getirebiliyor. Diğer yandan, hükümetin, söz konusu 5 yıl sınırını kaldırmayı düşündüğü, ne zaman satılırsa satılsın, mutlaka belli bir oranda satış bedeli üzerinden satıcı taraftan bir gelir vergisi alma niyetinde olduğu da biliniyor ve zaman zaman kamuoyuna yansıyan vergi kanunu değişiklik taslaklarında da bu niyet gözlemleniyor.

Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) başkanı İsmail ÖZCAN, gayrimenkul sektöründe, özellikle ikinci eldeki satışlarda, satış fiyatı & vergi konularında bir beyaz sayfa gerekli olduğunu, perakende sektörünün alışık olduğu bir terim olan ‘stok affı’ uygulamasının, gayrimenkul sektöründe de gündeme alınması gerektiğini söyledi. Yakın geçmişe kadar, gayrimenkullerin satın alınması aşamasında, genellikle belediyelerden alınan rayiç bedelin beyan edilerek alım satım harçlarının ödendiği bir yaklaşımdan bugün gerçek

alım satım değerlerinin beyan edilir bir noktaya gelinmiş olduğunu ifade eden ÖZCAN, geçmişte yapılan bir beyan hatasının, bugün olası bir satış durumunda misliyle ödenecek bir vergi ortaya çıkardığını, buna katlanmak istemeyen kişilerin de benzer bir yanlışa tevessül ettiklerinin görüldüğünü söyledi.

Vergi kanunu güncellemelerinin konuşulduğu şu dönemde, halen beş yıldan fazla süre elde tutulan gayrimenkullerin satışından alınmayan verginin dahi alınması gündemdeyken, devletin vatandaşlarıyla bir beyaz sayfa açması gerektiğini ifade eden GAPAS başkanı ÖZCAN, “son 5 yıl içinde bir gayrimenkul satın alıp, tapu kayıtlarında gerçek satış fiyatını beyan etmemiş gerçek kişilere, ‘değer güncelleme fırsatı’ verilebilir, bu uygulamaya başvuracak kişilerden belirli oranlarda ya da tutarlarda bir af bedeli tahsil edilir ve devletimiz vatandaşıyla ‘tapu barışı’ yapmış ve bu yolla Hazine’nin de geçmişe dönük vergi kayıpları giderilmiş olur” dedi.

**Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) hakkında:**

GAPAS, gayrimenkul pazarlama ve satış süreçlerini iyileştirmeyi, bu alanda çalışan kişilerin kişisel gelişimlerine katkıda bulunmayı, gayrimenkul sektörüne bilimsel, deneyimsel bilgi aktarımında bulunmayı, gayrimenkuller için satıcı, alıcı ve/veya kiracı durumunda olan bütün kişiler için pazarlama, satış/satın alma, kiraya verme/kiralama alanında bir danışma ve referans kuruluşu olmayı hedefleyen bir topluluktur.

**Bilgi için:** GAPAS – 0850 226 10 15