

BELEDİYELERİN TAŞINMAZ SATIŞLARININ, MEVZUATTAKİ SON DEĞİŞİKLER IŞIĞINDA KDV YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

EVALUATION OF IMMOVABLE SALES OF MUNICIPALITIES IN THE LIGHT OF RECENT CHANGES IN LEGISLATION



Ayhan ÇELEBİ*



Sefa YOLCU**

ÖZ

Şehircilik standartlarının gün geçtikçe gelişmesine paralel olarak belediyelerin belde sakinlerine sunduğu hizmetlerin çeşitliliği de artmaktadır. İşte bu noktada belediyeler, gerek artan hizmet gereksiniminin karşılanması gerekse de iktisadi kuruluşları aracılığı ile gelir elde etme amacıyla taşınmaz edinme yoluna gidebilmektedir. Belediyelerin ve belediye iktisadi teşekküllerinin (BİT) mülkiyetlerinde bulunan bu taşınmazların elden çıkarılması halinde ise birtakım mevzuat hükümlerine riayet edilmesi gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Belediyeler, Taşınmaz Satışı, Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası

JEL Sınıflandırması Kodları: J33, M52

ABSTRACT

Parallel to the development of the standards of urbanism, the diversity of services offered by municipalities is increasing. At this point, municipalities are able to acquire real estate in order to meet the increasing service requirement and to obtain income through economic institutions. At this point, municipalities are able to acquire immovables by means of meeting the increasing service needs and generating income through economic organizations. In case of the disposal of these immovable properties in the ownership of municipalities and municipal economic entities (MEE), there are provisions of some legislation should be observed.

Keywords: Municipalities, Immovable Sales, Immovable Sales Gain Exemption

JEL Classification Codes: J33, M52

* Vergi Müfettiş Yardımcısı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, ayhan.celebi@vdk.gov.tr, ORC-ID: 0000-0001-6318-9419

** Sayıştay Denetçisi, T.C. Sayıştay Başkanlığı, ORC-ID: 0000-0003-3480-5141

Çelebi, Ö., Yolcu, S. (Mart 2019). Belediyelerin Taşınmaz Satışlarının, Mevzuattaki Son Değişikler Işığında Kdv Yönünden Değerlendirilmesi, *Vergi Raporu*, 234, (152-158).

GİRİŞ

Toplum ihtiyaçlarının çeşitlendiği modern dünyada, belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılama görevi olan belediyelerin önemi her geçen gün artmaktadır. Belediyeler, belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişileridir. Belediyeler kendilerine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirirken taşınmaz edinmekte, söz konusu taşınmazları satışa çıkarmakta dolayısıyla taşınmaz yönetimi noktasında bir dizi uygulamalar gerçekleştirmektedir. Taşınmaz satışları çeşitli nedenlerle gerçekleştirilebildiği gibi ticari gaye ile gelir yönü olarak da kullanılmaktadır. Bu hususta gelir elde edilmesi, belediyeleri Katma Değer Vergisi Kanunu ile ilişkilendirmekte, söz konusu taşınmaz satışlarının yapılma şekline göre KDV açısından mükellefiyetler doğmasına ya da istisna kapsamında değerlendirilmesine neden olmaktadır. Çalışmamızın devam eden bölümlerinde, belediyelerin taşınmaz satışına imkan sağlayan mevzuat hükümleri ile taşınmaz satışlarının KDV karşısındaki durumu irdelenecektir.

1- BELEDİYELERİN TAŞINMAZ SATIŞ YETKİLERİ

1.1- 5393 Sayılı Belediye Kanunu

Çerçevesinde Taşınmaz Satışı

5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediyenin Yetkileri ve İmtiyazları” başlıklı 15’inci maddesinin birinci fıkrasının h bendinde; *“Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.”*¹

denilerek belediyelerin taşınmaz satış yetkisi hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm ile belediyelere taşınmaz satış yetkisi verilmiş fakat bu yetkinin mahalli müşterek ihtiyaçların yerine getirilmesi amacıyla kullanılacağı belirtilmiştir.

Belediye Kanunu belediyelere taşınmaz satış yetkisi vermekle birlikte, “bu yetkiyi hangi organ veya kişi kullanacaktır” sorusu akla gelmektedir. Söz konusu soru yine 5393 sayılı Kanunda cevabını bulmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanununun 18’inci maddesinin birinci fıkrasının e bendine bakıldığında söz konusu yetkinin belediye meclisinin uhdesinde olduğu görülmektedir. İlgili madde aynen şu şekildedir; *“Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar verme”*. Kanun koyucu, taşınmaz satış yetkisini belediyenin karar organı olan belediye meclisine vermek suretiyle taşınmaz yönetimine yüksek önem verdiğini göstermiştir.

Belediye meclisinin taşınmaz satışına karar vermesi durumunda söz konusu satışın uygulama mercii olarak belediye encümeni yetkili kılınmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 34 üncü maddesinin birinci fıkrasının g bendinde; *“Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.”* denilerek belediyenin yürütme organı konumunda bulunan belediye encümeni görevlendirilmiştir. Burada belediye encümeni, taşınmaz satışını ancak belediye meclisinin karar vermesi durumunda gerçekleştirebilecektir.

Diğer taraftan, 5393 sayılı Belediye Kanununun 69’uncu maddesiyle belediyelere arsa ve

¹ TC Yasalar (13.07.2005) 5393 Sayılı Belediye Kanunu. Ankara: Resmi Gazete

konut üretmek suretiyle taşınmaz satış yetkisi verilmiştir. Belediyeler söz konusu taşınmaz satışını ancak düzenli kentleşmeyi sağlamak, belde-nin konut, sanayi ve ticaret alanı gibi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapabilecektir. Belediyelere kanun hükmü ile verilen bu yetki, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri kapsam dışı tutulmak suretiyle tanınmıştır. Bu minvalde belediyeler, yukarıda zikredilen amaçlar çerçevesinde arsalar üretip konut yapabilir ve bu suretle taşınmaz satış gerçekleştirebilirler.

5393 sayılı Belediye Kanununun 69'uncu maddesinin son fıkrası gereğince, arsalar hariç olmak üzere, üretilen konut ve işyerlerinin satış 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenecektir. Bu kapsamda, Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik 29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanmıştır. Belediyeler, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla arsa, konut ve işyeri üretimi, tahsisi, satış ve kiralanmasına ilişkin diğer hususları belediye meclisi kararı ile çıkaracakları yönetmelikle düzenlemelidir. Yönetmelik çerçevesinde belediye meclisi, tahsis ve satışlarda alınacak peşinat miktarlarını ve peşin ödemelere uygulanacak indirim oranını, tahsis ve satışlarda uygulanacak taksit süreleri ile vade farkını, yıllık kira artış oranını, satışlarda uygulanacak grup veya meslek indirim oranını belirlemeye yetkili olmakla birlikte, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme

faizini tespit etmeye yetkilidir. Öte yandan Belediye Kanunu' nun 69'uncu maddesine dayanılarak çıkarılan ve yukarıda ismi zikredilen Yönetmelik bağlamında, taşınmaz satış yetkisi belediye encümenine verilmiş olup, belediye encümeni, kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini belirlemeye, tahsis, kiralama ve satışın yapıp yapılmamasına, satışlarda teklif edilen fiyatın yeterli olup olmadığına ve ihaleyi sonuçlandırıp sonuçlandırmamaya yetkili kılınmıştır.

1.2- 3194 Sayılı İmar Kanunu

Çerçevesinde Taşınmaz Satış

3194 sayılı Kanunun "Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar" başlıklı 17'nci maddesinde; *"... Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir."*² denilmiştir. Mevzuat hükmünden de görüleceği üzere, İmar Kanunu tarafından da belediyelere taşınmaz satış yetkisi verilmiştir. 3194 sayılı Yasanın 17'nci maddesinin 3'üncü fıkrasına göre yapılacak olan satışlar Devlet İhale Kanununa tabi olmayıp, İmar Kanunu uyarınca müstakil inşaat yapmaya müsait olan parseldeki hissenin diğer hissedara satışında belediye encümeni yetkili bulunmaktadır. Bu hususta, belediye encümeninin İmar Kanunu uyarınca satış yapılmasında, belediye meclisinden önceden karar alması da gerekmemektedir.³

1.3- Taşınmaz Satış Usulleri

Belediyeler tarafından taşınmazlar satışa sunulurken, genel olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa başvurulmalıdır. Zira taşınmazların elden çıkarılmasında temel kanun Devlet İhale

² TC Yasalar (09.05.1985) 3194 Sayılı İmar Kanunu. Ankara: Resmi Gazete

³ Danıştay 6. Dairesinin 11.07.2005 gün ve E:2003/7140 K:2005/4038 Sayılı Kararı.

Kanunu' dur. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun kapsamına bakıldığında, belediyelerin taşınmaz satış işlerinin 2886 sayılı Kanuna göre yapılacağı ve satış sürecinin bu kanunda yer alan yazılı hükümlere göre yürütüleceği açıkça ifade edilmiştir.

Söz konusu Kanun dışında da satış usullerinin olduğu Belediye Kanunu'nun 69'uncu maddesinde görülmüş ve bu satışların söz konusu İhale Kanunu'ndan istisna olduğu yukarıda belirtilmiştir.

Devlet İhale Kanunu'nda 5 adet ihale usulü yer almakta olup bunlar; kapalı teklif usulü, belli istekliler arasında kapalı teklif usulü, açık teklif usulü, pazarlık usulü, yarışma usulüdür. İşin gereğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı, bu Kanun' da yazan şartlara göre belirlenecek olsa da ihalelerde kapalı teklif usulü esas usuldür. Ancak, Kanun' un 44'üncü maddesinde gösterilen işler belli istekliler arasında kapalı teklif usulüyle, 45'inci maddesinde gösterilen işler açık teklif usulüyle, 51'inci maddesinde sayılan işler pazarlık ve 52'nci maddesinde gösterilen işler de yarışma usulüyle yaptırılabilir. ⁴

Diğer taraftan söz konusu ihaleler gerçekleştirilirken, ihtiyaçların en iyi şekilde, uygun şartlarla ve zamanında karşılanması, ihalelerde açıklık ve rekabetin sağlanması gibi temel ilkelere riayet edilmelidir. Mali yönetimde ve kaynakların kullanımında ekonomiklik, etkililik, verimliliğin sağlanması adına bu ilkelere azami hassasiyet gösterilmelidir.

2- BELEDİYELER TARAFINDAN SATIŞI YAPILAN TAŞINMAZLARIN KDV AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1- Belediye Bünyesindeki Taşınmazların Satışında KDV

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1.maddesinde bu kanun kapsamındaki işlemlere yer ve-

rilmiştir. Anılan kanunun 1/3-g maddesinde ise; *genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticarî, sınai, ziraî ve meslekî nitelikteki teslim ve hizmetlerinin KDV'ye tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.* ⁵

KDV kanunun 17.maddesinde vergiden istisna edilen çeşitli teslim ve hizmetler tahdid olarak sayılmıştır. Makalemizin konusunu oluşturan belediyelerin taşınmaz satışları ise mezkur kanunun 17/4-p maddesinde yer alan düzenlemeyle vergiden istisna edilmiştir. İlgili maddede; *Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin* vergiden istisna olduğu belirtilmiştir. Belediye ve İl Özel İdarelerinin taşınmaz satışlarıyla ilgili istisna hükmü daha önce kanunu 17/4-r maddesinde düzenlenmişti. Madenin önceki halinde *kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler* KDV'den müstesnaydı. İki yıldan daha az süreyle kurumların mülkiyetinde bulunan taşınmazların satış işlemi ise vergiye tabiydi. Ancak 6770 sayılı yasanın 8. maddesiyle değişikliğe gidilmiş ve r bendinde yer alan *"veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde"* ibaresi maddeden çıkarılarak aynı maddenin p bendine *"belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı"*

⁴ TC Yasalar (10.09.1983) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu. Ankara: Resmi Gazete

⁵ TC Yasalar (25.10.1984) 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu. Ankara: Resmi Gazete

suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler,” ibaresi eklenmiştir. Dolayısıyla, belediyeler ve özel idarelerin bundan sonraki arsa satışlarında iki yıllık süre sınırlaması bulunmamaktadır. İdarenin mülkiyetinde bulunduğu süreye bakılmaksızın yapılan satış KDV’nden müstesna tutulmuştur. Burada tek kıstas ise mülkiyetinin belediye ve il özel idaresinde olmasıdır.⁶

2.2- Belediye Bünyesinde Oluşan İktisadi İşletmelerin Taşınmaz Satışlarında KDV

Belediyelere ait veya bağlı olan iktisadi işletmelerin (BİT) kuruluş amaçları, yapılanmaları, türleri, faaliyet konuları, iktisadi işletme kabul edilme şartları bu makalemizin konusu dışında olduğundan bu konulara yer verilmemiş olup, esasen makalemizin özünü oluşturan kanun maddelerinde ve tebliğde yapılan değişikliklerle ortaya çıkan yeni düzenlemeler burada değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

6770 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonucunda belediyeler için eski düzenlemede yer alan taşınmazın iki yıllık elde tutma süresi kaldırılmış ve belediyelerin taşınmaz satışları, hazine bünyesindeki kurumlar gibi herhangi bir süreyle sınırlandırılmamıştır. Bununla birlikte Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği’nin II/F-4.15 bölümünde, belediye bünyesinde oluşan iktisadi işletmelerin taşınmaz satışlarına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Buna göre; *Belediyelerin veya il özel idarelerinin bünyesinde bir iktisadi işletme oluşması halinde KDV mükellefiyetinin, belediye veya il özel idarelerinin adına değil, bunların bünyesinde oluşan iktisadi işletme adına tesis edilmesi gerekmektedir. Belediye veya il özel idarelerine ilişkin mükellefiyet tesisinde, söz konusu iktisadi işletmelerin faaliyet konuları dik-*

*kate alınacak ve unvanında faaliyet konusuna yer verilecektir. Buna göre, belediye ve il özel idarelerinin bünyelerinde oluşan iktisadi işletmelerin taşınmaz satışları, 3065 sayılı Kanunun (17/4-p) maddesindeki istisna kapsamında değerlendirilmeyeceğinden, söz konusu iktisadi işletmelerin taşınmaz satışlarında genel hükümlere göre KDV uygulanacaktır.*⁷

Tebliğ’de yer alan düzenlemeden açıkça görüleceği üzere, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri için geçerli olmadığından, taşınmazların ticaretini yapan kurumlar ile mülkiyetlerindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin istisna hükmünden faydalanmasına imkan bulunmamaktadır.

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği’nin II/F-4.16.1 bölümünün sonuna belediye bünyesinde oluşan iktisadi işletmelerle ilgili önemli bir hüküm eklenmiştir. Buna göre; *Belediyeler ve il özel idarelerinin bünyesinde bulunan iktisadi işletmelerin aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan ve bu iktisadi işletmeler tarafından ticareti yapılmayan taşınmazların satışı, 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesine göre KDV’den istisna olacaktır.*⁸

Tebliğe eklenen bu yeni hükümle birlikte söz konusu iktisadi işletmelere de belirlenen şartları sağlamaları halinde KDV muafiyeti getirilmiştir. Bu hüküm, aslında vergi kanunlarında sıkça yer alan ve esas faaliyetin dışında kalan işlem ilkesinin gereği olarak düşünülmüş, nihayetinde de istisnanın asıl amacına uygun olarak tebliğe eklenmiştir.

2.3- Konuyla İlgili Örnekler

Belediyelere ve belediye iktisadi teşebbüsle-

⁶ <https://mevzuatinyeri.com/mahalli-idareler/belediyelerin-arsa-satislarinda-kdv.html>, Erişim Tarihi:07 Ağustos 2018

⁷ Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği

⁸ 10 seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 03/02/2017, 29968 Resmi Gazete

rine ait olan taşınmazların satışı durumunda uygulanacak KDV'ye ilişkin örneklerle aşağıda yer verilmiştir.

Örnek 1: Esenler Belediyesi biri 3 yıl, diğeri 1 yıl süreyle mülkiyetinde bulundurduğu iki taşınmazı ilgili ihale usulüyle satışa çıkarmıştır.

3065 sayılı KDV Kanunun 17/4-p maddesine eklenen yeni hükümle birlikte belediyeler tarafından satışı yapılacak taşınmazların belediye bünyesinde iki yıl kalma şartı bulunmadığından her iki arsanın satış işlemi 3065 sayılı Kanunun 17/4-p maddesine göre KDV'den istisna olacaktır.

Örnek 2:Doğanşehir Belediyesi, 2015 yılında kat karşılığı olarak inşa ettirdiği bir iş hanının bağımsız bölümlerinden oluşan 12 işyerini ihale yoluyla satışa çıkarmıştır.

Belediye adına kayıtlı bulunan muhtelif sayıda taşınmazın devamlılık arz edecek şekilde satışı ticari faaliyet kapsamına gireceğinden, bu faaliyetler nedeniyle iktisadi işletme oluşmuş sayılacaktır. Bu nedenle iktisadi işletme tarafından ticareti yapılan taşınmazların satışı 3065 sayılı Kanunun (17/4-p) maddesindeki istisna kapsamında değerlendirilmeyeceğinden, söz konusu taşınmaz satışlarında genel hükümlere göre KDV uygulanması gerekecektir.

Örnek 3:İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iktisadi işletmesi olan İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KIPTAŞ)'ye ait olan ve 10 yıllık süreyle yönetim ve hizmet binası olarak kullanılan bir taşınmaz, ihale usulüyle satışa çıkarılmıştır.

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nin II/F-4.16.1 bölümüne eklenen yeni hükümle birlikte, iktisadi işletmelerin ticareti yapılmayan taşınmazlarının satışı 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesine göre KDV'den istisna olacaktır. Buna göre yönetim ve hizmet binası olarak kullanılan, diğer bir ifadeyle ticarete konu edilmeyen taşınmazlar her ne kadar iktisadi işletme tarafından satılmış olsa da, tebliğe eklenen yeni hükümle birlikte satış esnasında KDV aranmayacaktır.

3- BELEDİYELERİN TAŞINMAZ SATIŞLARINDA KDV İSTİSNASININ

AVANTAJLARI/DEZAVANTAJLARI

Belediyeler, Anayasamızın 127. maddesi gereğince "mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması" amacıyla kurulan kamu tüzel kişileridir. Bu anayasa hükmünce hazırlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyeyi, "belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi" olarak tanımlamaktadır.

Yukarıda yer verilen tanımdan da görüleceği üzere belediyeler, esasen mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması özelinde faaliyette bulunmak üzere kurulmaktadır. Bunun yanında belediyeler, yine birtakım sosyal amaç, kamulaştırma veya yönetsel değişiklikler (büyükşehir belediyesi hüviyetini kazanan illerde İl Özel İdarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların ilgili belediyeler adına tescil edilmesi gibi) vb. nedenlerle taşınmaz edinimi yoluna gidebilirler.

6770 sayılı yasanın 8. Maddesiyle birlikte belediyelerin taşınmaz satışlarının tamamı her hangi bir süreyle sınırlı olmamak üzere (iktisadi işletme oluşma şartlarının gerçekleşmemesi durumunda) KDV'den istisna edilmiştir. Yasa gerekçesinde bu değişikliğin nedeni ile herhangi bir ifade bulunmamaktadır. Ancak bu değişikliğin, kamu hizmetlerinin daha etkin ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi amacına hizmet ettiği söylenebilir. Bu düşüncemizi bir örnek yardımıyla desteleyecek olursak; belediyeler, son yıllarda hızla artan kentsel dönüşüm uygulamalarının temel üstlenicisi konumunda bulunduğundan, bu değişiklikte birlikte, kısa süre önce iktisap ederek ellerinde bulundurdıkları veya kamulaştırdıkları taşınmazları, kentsel dönüşüm projeleri için daha rahat bir şekilde elden çıkarabilme imkânına sahip olacaklardır. Ayrıca bu değişikliklerle elde edilen maliyet avantajı ile yerel yönetimlere daha hızlı bir şekilde ilave kaynak sağlanmış olacaktır.

Diğer yönden serbest piyasa ekonomisinin egemen olduğu ülkemizde kamu veya belirli bir zümre lehine yapılan düzenlemelerin fırsat veya maliyet eşitsizliğine yol açması kaçınılmazdır. Buradaki değişikliklerle kurumların aktiflerine kayıtlı olan taşınmazların satışında iki yıl süreyle elde tutulma şartı devam ederken belediye ve il özel idarelerine ait taşınmaz satışlarında bu şartın kaldırılması, bahsetmiş olduğumuz eşitsizliğe örnek olarak gösterilebilir. Belediyelerin elde ettiği bu maliyet avantajı, belediyelerin, bir nevi emlakçı gibi taşınmaz alıp satması gibi suiistimallere sebep de olabilir.

SONUÇ

Belediyeler temel olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu ile taşınmaz satış yetkisini kullanmakta bunun dışında münferit kanunlarla da taşınmaz satışı gerçekleştirebilmektedir. Söz konusu satış işlemleri genellikle mahalli müşterek ihtiyaçlar için veya ticari saiklerle yapılmaktadır. Taşınmaz satış usullerinde esas Kanun 2886 sayılı Kanun olup, özellikle rekabet gibi olguları öne çıkarak verimlilik, etkililik ve ekonomiklik hedeflerini gerçekleştirme yolunda bir vasıta olmaktadır.

Belediye mülkiyetinde yer alan taşınmazların satışında uygulanan ilgili taşınmazın iki yıl elde tutulma şartı, 6770 sayılı yasa ile kaldırılmış ve belediyelerin taşınmaz satışları tıpkı hazine tüzel

kişiliğine ait olan kurumlar gibi herhangi bir süreyle sınırlı olmamak üzere KDV'den istisna edilmiştir. Bu durum muhakkak ki, belediyelerin hali hazırda elinde bulundurduğu, fakat iki yıl elde tutulma şartı nedeniyle satışını gerçekleştiremediği taşınmazların daha rahat ve hızlı bir şekilde elden çıkarılmasına olanak sağlayacak ve belediyelerin çeşitli hizmetler için gerekli olan kaynak ihtiyacını karşılama noktasında elini rahatlatacaktır.

KAYNAKÇA

- 5393 sayılı Belediye Kanunu (Resmi Gazete Tarihi: 13.07.2005, Sayısı: 25874)
- 3194 sayılı İmar Kanunu (Resmi Gazete Tarihi: 09.05.1985, Sayısı: 18749)
- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu (Resmi Gazete Tarihi: 10.09.1983, Sayısı: 18161)
- Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik (Resmi Gazete Tarihi: 29.09.2005, Sayısı 25951)
- 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği
- <https://mevzuatinyeri.com/mahalli-ida-reler/belediyelerin-arsa-satislarinda-kdv.html>
- 10 seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ