



T.C.
KALKINMA BAKANLIĞI
Özel Kalem Müdürlüğü

39752

11 NİSAN 2014

Sayı : 43728771-610.00- 1601
Konu : 7/39752 Esas Sayılı Yazılı Soru Önergesi

ÇOK İVEDİ

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
(Kanunlar ve Kararlar Başkanlığı)

İlgi: TBMM Kanunlar ve Kararlar Başkanlığının 26.02.2014 tarihli ve 43452547-120.00-166610 sayılı yazısı.

İlgi yazıyla, İstanbul Milletvekili Sayın Haluk EYİDOĞAN'ın tarafıma tevcih ettiği 7/39752 esas sayılı yazılı soru önergesinin cevaplandırılması talep edilmektedir.

Söz konusu yazılı soru önergesiyle ilgili cevabımız ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Cevdet YILMAZ
Bakan

EKLER :
Yazılı Soru Önergesiyle İlgili Cevaplar
(2 Sayfa)



**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ SAYIN HALUK EYİDOĞAN'IN YÖNELTTİĞİ 7/39752
ESAS SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNE YÖNELİK CEVAPLAR:**

Soru 1: Türkiye genelinde TÜİK'ten alınan son verilerle ev sahibi sayısı 10.290.843, kiracı sayısı 3.604.367 olarak açıklanmışken ev sahiplerini sevindirecek, kiracıları üzecek böyle bir kararın alınmasındaki amaç seçimlerde oy oranına göre bir hesaplama mıdır?

Cevap 1: Yıllık yapılan sözleşmelerin yenilenmesinde genellikle ilgili fiyat endeksinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı kullanılmaktadır. TÜİK de Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Kullanıcıları Rehberi adlı yayınında bu kabule vurgu yapmış ve 12 aylık değişim oranının nasıl hesaplanacağına yönelik tanımlamalarının altına söz konusu bu oranın ücret artışı, kira artışı gibi yıllık sözleşmelerin yenilenmesinde kullanılabileceğini ek bilgi olarak belirtmiştir. Özetle TÜİK tarafından yapılan açıklama tanımlamayı güçlendirmeye yönelik bir örnekten ibaret olmakla birlikte başka bir anlam ve amaç taşımamaktadır.

Soru 2: Yeni Borçlar Kanunu hazırlanırken hangi oranın uygulanacağına dair net bir hükmün bulunmaması, kanun yapım tekniği bakımından bir eksiklik ve gerekli hazırlıklar yapılmadan kanun metni hazırlanması anlamına gelmiyor mu?

Cevap 2: Borçlar Kanunun 344. maddesi incelendiğinde kira artışlarının Yİ-ÜFE yıllık artışından daha fazla olamayacağı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte kiralara yıllık olarak Yİ-ÜFE kadar artırılması gerektiğine ilişkin bir ifade de yer almamaktadır. Dolayısıyla taraflar Yİ-ÜFE yıllık artış hızı referansında kira artış oranına karar vermektedir. Kira artışlarına referans olabilecek iki değişim oranı incelendiğinde söz konusu iki oranın da çeşitli sakıncaları bulunmaktadır. Örneğin kira artışları için 12 aylık değişim oranının referans alındığı durumlarda, sözleşme değişim tarihinde gerçekleşen savaş, kuraklık gibi olağan dışı olaylarda kira artışları genel fiyat seviyesinden farklılaşabilmektedir. Bir diğer örnek de, kira artışı için yıllık ortalama değişim oranının referans alınması durumunda sözleşmeden önceki fiyat hareketleri sözleşmeye konu olmaktadır. Bu doğrultuda sözleşmeden önceki fiyat seviyesi eğer yüksekse kira artışı şu anki fiyat seviyesinin altında, sözleşmeden önceki fiyat seviyesi eğer düşük ise de kira artışı şu anki seviyenin üzerinde gerçekleşebilmektedir. Bu nedenledir ki kira artışı için kanunda sınır belirlenmekle birlikte taraflara serbestlik sağlayacak adımlar düşünülmüştür.

Soru 3: Bu açıklama ışığında Şubat 2014 itibarı ile kiracıların ödemekle oldukları ev kiralari 10,72 oranında artmış olacaktır. Asgari ücretin 2014 yılı için artış oranı birinci 6 ayda yüzde 5 ve ikinci 6 ayda yüzde 6 olmak üzere verilen ve yaklaşık yüzde 11 olarak açıklandığı ülkemizde bu kira artış oranı ile asgari ücretle çalışan ve bir kiracı olan bir vatandaşımızın maaşına getirilen ilk altı aylık zammın bir yıllık toplam kira artış oranı ile daha ikinci aydan itibaren ortadan kaldırmış ve maaşında azalma yaratmış olmuyor musunuz?

Cevap 3: İlk iki soruya verilen cevaplarda, 2014 yılı Şubat ayında kiralara yüzde 10,72 oranında artırılma zorunluluğunun ve bu yönde bir beyanatın bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte soruda belirtilen durumun yaşanması için kira artışının yüzde 10,72 oranında gerçekleştiği bir senaryoda kiranın vatandaşın geliri içerisindeki payının yaklaşık yüzde 60 oranında olması gerekmektedir. TÜFE'de kullanılan sepette kira harcamalarının ağırlığının yüzde 5,5 olduğu düşünüldüğünde söz konusu bu oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir.



Soru 4: Yargıtay tarafından henüz bir karar açıklaması yapılmadan böyle bir artış sağlamanız, alınacak yeni bir Yargıtay içtihadı ile içtihadın yayımlandığı tarihten geriye doğru ödenen artışların iadesi gerçekleşirse ev sahipleri ile kiracıları karşı karşıya getirecek bir durum yaratmayacak mısınız?

Cevap 4: Soruda iddia edildiği gibi TÜİK tarafından alınan bir karar bulunmamaktadır. Bununla birlikte soruda belirtildiği üzere Yargıtay tarafından henüz bir karar alınmamıştır. Bu yüzden bu soruyla ilgili cevap vermek için Yargıtay'ın karar vermesi gerekmektedir.

Soru 5: İşyerlerindeki artış oranlarının 2020 yılına kadar serbest bırakılması esnaf ve sanatkarlarla, ticaret erbabı vatandaşlarımızı mülk sahiplerinin insafına terk etmek anlamına gelmiyor mu?

Cevap 5: 6217 sayılı Kanunun Geçici 2'nci maddesinde; "Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, işyeri kiralalarında 1 Temmuz 2020 tarihine kadar sözleşme serbestisi getirilmiş olup, devam eden kira sözleşmelerinde kira artış oranının tanımı yapılmışsa, sözleşme devam ettiği sürece mal sahibi, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır.

Soru 6: Kira artışları ile elde edilecek vergilerde de artış sağlanacaktır. Bu gelir kaleminin Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanan miktarı nedir?

Cevap 6: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ)" olarak ifade edilmekte ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır. Bu çerçevede, konut sahiplerinin de kiraladıkları konutlar üzerinden elde ettikleri kira geliri dolayısıyla belirli şartların sağlanması durumunda vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırması ve beyanname vermesi gerekmektedir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2013 yılı için istisna tutarı 3.200 TL) üzerinde kira geliri elde etmeleri halinde gelir vergisi beyanname vermesi gerekmektedir. Konut kira gelirleri üzerinden tahsil edilen vergi tahsilatı, merkezi yönetim bütçesi gelirleri altında yer alan beyana dayanan gelir vergisi kalemi içerisinde bulunmaktadır. 2014 yılı merkezi yönetim bütçesinde beyana dayanan gelir vergisi 4,1 milyar TL (red ve iadeler dahil) olarak tahmin edilmiştir. Ancak, bütçede gelirler dördüncü düzeye kadar sınıflandırıldığından konut kira gelirleri üzerinden tahsil edilmesi beklenen vergi tahsilatına müstakil olarak yer verilmemektedir.