

Bedava yaşamının sırrını da açıklayabilirler mi 25.04.2012

SORUMU yadırgayabilirsiniz ama nedenini açıklayınca hak vereceğinizi tahmin ediyorum. İnşaat işi yapan bir limited şirketiz. İnşaat üç yıl sürüyorsa üç yıl, beş yıl sürüyorsa beş yıl kâr dağıtamıyoruz. Çünkü vergi kanunları böyle..

Şimdi Yeni Türk Ticaret Kanunu çıktı. O da diyor ki; ortaklar bir lirada olsa borç para çekemezler. Çekerlerse, 730 gün ve 73 bin liraya kadar “adli para cezası” ödemelerse “iki yıla kadar hapis cezası”. Tamam bunu da anladık. “Avans kâr payı dağıtılabılır” diyorlar ama limited şirketlerin “avans kâr payı” dağıtımı Yeni TTK’da yok! Şirketten faiziyle ve KDV’siyle kendi paramızı borç alabiliyorduk o da Yeni TTK’da yasak!

Tamam, beş yıl veya sekiz yıl para çekmeyeceğiz. Peki ikisi üniversite öğrencisi çoluk çocuk ne yiyip ne içecek, okul parası, yurt parası vs. nasıl ödenecek?

Bu kanunları hazırlayanlar yasakları koyarken, “bedava yaşamının sırrını” da açıklayabilirler mi?

Yanıt: Sorunuzun içinde yanıtı da var. Yeni TTK’yi hazırlarken, Türkiye’deki şirketlerin yüzde 85’ini oluşturan limited şirketlerle ilgili “avans kâr dağıtımı” unutulmuş!

Yakında bir yasa değişikliği ile bu eksiklik giderilirse, sorun büyük ölçüde çözümlenir.

MALİYECİLER ANLAR MI?

- İstanbul’da 420 bin liraya bir daire alacağım. Bunun için 300 bin lira da banka kredisi kullanacağım. İnşaat firmasının sahibi “Sizi çok sevdim. Yardımcı olmak ve daha az KDV ile tapu harcı ödemeniz için alım-satımı 250 bin liradan gösterelim” dedi.

Daha tapuyu almadım. Maliyeciler anlar mı, ne dersiniz?

Yanıt: Ne diyeyim; “Çıra gibi yanarsınız” derim.

Vergi müfettişleri, bankalardan alınan krediye bakıp, evin kaçta alınıp satıldığını belirleyebiliyor. Aman dikkat!

Ayrıca “beş yıl içinde” bu evi satarsanız ne olacak biliyor musunuz?

Alış bedeliyle satış bedeli arasındaki fark, “değer artışı kazancı” olacak.

Aman dikkat!

İNŞAAT DEVAM EDİYOR ALICIYA VERGİ VAR MI?

- İzmir’de proje üzerinden Nisan 2012’de, biraz da hesaplı aldığım konutun inşaatı devam ediyor.

Gelecek yıl Haziran’da bitecekmiş. Benim elimde “kat irtifaklı arsa tapusu” var. Benden alınacak emlak vergisi var mı, varsa nasıl hesaplanır?

Yanıt: Bu yılın sonuna kadar ilgili belediyeye “Emlak Vergisi Bildirimi (Arsa)” vereceksiniz ama vergi ödemeyeceksiniz.

2013 yılında da payınıza düşen arsa değeri üzerinden “binde 6 oranında arsa vergisi” ödeyeceksiniz. Evi 2013’de teslim alınca bu kez “Emlak Vergisi Bildirimi (Bina)” verecek ve 2014’de bina vergisi ödeyeceksiniz.

Mayısta ev aldım vergisi yıllık mı yoksa sekiz aylık mı ödenecek?

- 17 Mayıs’ta bir ev aldım. İlk evim olduğundan, benim için rüya gibi bir şey.. Bu evin 2012 yılı emlak vergisini bir yıllık mı yoksa (Mayıs-Aralık) sekiz aylık mı ödeyeceğim?

Yanıt: İki de değil!

Hiç ödemeyeceksiniz. 2012 yılı sonuna kadar “emlak vergisi (bina)” bildirimini vereceksiniz. 2013’den itibaren de emlak vergisi ödeyeceksiniz.

Mirasçılar tapu almasında harç ne kadar?

- Babamızı iki ay önce kaybettik. Annem, ben ve kardeşim mirasçı oluyoruz.

1. Miras paylarımız nedir?

2. Maddi durumumuz çok iyi değil. Babamdan kalan evi adımıza kaydettirirken “binde 9” tapu harcı varmış. Bu harcı ödemedem tapuyu alabilir miyiz?

Yanıt: Tabii ki alabilirsiniz. 27 Ocak 2009 tarihinden itibaren, o belirttiğiniz binde 9 “tapu harcı” kalktı. Bu tarihten itibaren gayrimenkullerin mirasçılara intikalinde, tapu harcı alınmıyor.

Miras payınıza gelince; annemiz 2/8, siz ve kardeşiniz ayrı ayrı 3/8 oluyor.

Alışveriş merkezini satınca vergi var mı?

- Anonim şirketimizin aktifine 2008 yılında kaydedilmiş, 130 işyeri bulunan bir alış-veriş merkezimiz var. Bu alışveriş merkezine yabancılar talip. Çok iyi para veriyorlar. Merak ettiğimiz şu;

- KDV ve Kurumlar Vergisi öder miyiz?

- Hiç vergi ödemedenden devretmenin formülü var mı?

Yanıt: Alışveriş merkezini satınca, bu satış iki tam yıllık süre geçtiği için KDV'den müstesna yani KDV yok (KDV Kanunu Md.17/4-r).

Taşınmaz ticareti ve kirasıyla uğraşan kurumların, bu amaçla ellerinde bulundukları taşınmazlarının satışı

istisnadan yararlanamaz. Kazancın tamamı, kurumlar vergisine tabi (KVK.Md.4/e- son).

Sormamışsınız ama açıklayalım; binde 16,5'de "tapu harcı" ödersiniz.

Gerçek kişi ortaklar, anonim şirketin hisse senetlerini devrederseniz; iki yıllık süre geçtiği için hiçbir vergi ve harç ödemezsiniz.

Üvey annemin vergisi sıfır olur mu?

- Babam sağlığında yaptığı bir tasarrufla, sahibi olduğu dairenin tapusunu bana, "intifa hakkını" da üvey anneme bıraktı. Üvey annemin başka gayrimenkulü ve işi yok. Vergileri ben ödüyorum. Yazılarınızı okuyunca bir umut belirdi; üvey annemin emlak vergisi sıfır olur mu?

Yanıt: Tabii ki olur.

Üvey anneniz ilgili belediyeye, oradan ücretsiz alacağı formu doldurarak başvursun.

Bundan böyle emlak vergisi ödemez. Bir dilekçe daha verirse, ödenen emlak vergileri "iade" edilir.

Otomobilimi şirkete kiralayabilir miyim?

- Çalıştığım şirketin yetkilileri, "Otomobilini şirkete kiraya ver. Yine sen kullanırsın" diyorlar. Bana da her ay 1.000 TL (yakıt ve benzin şirkete ait olacak) şekilde kira ödeyecekler. Ben vergi işlerinden korkar ve ciddi anlamda çekinirim. Öneri benim için cazip, 1.000 TL' de ilave gelirim olacak ama bunları yaptıktan sonra başım ağrımasın..

Yanıt: Merak etmeyin, ağrımaz..

Şirket size kira ödemesini yaparken yüzde 20 stopaj (vergi kesintisi) yapacak. Stopaja tabi kira gelirin yıllık tutarı 25 bin liraya kadarsa beyanname verilmiyor. Kaldı ki 2012 yılında, yıllık 110 bin TL'ye kadar olan stopaja

tabi kira geliri için beyanname verildiğinde, ödenecek vergi çıkmıyor