

ÖZET

Dönem Projesi

YABANCILARA YÖNELİK TAŞINMAZ SATIŞLARI VE YABANCILARIN VERGİLENDİRİLMESİ: MUĞLA İLİ MİLAS İLÇESİ ÖRNEĞİ

Salim TANIŞ

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

Bu çalışmada Türkiye'nin önemli turizm illerinden biri olan Muğla İl'inin Milas İlçesi'nde yabancılara taşınmaz satışı ve yabancılardan vergilendirilmesi konusu incelenmiştir. Çalışmada öncelikle kavramsal çerçeve ele alınmış ve daha sonra konuya ilişkin yasal düzenlemeler ve hukuki dayanaklar değerlendirilmiştir. Yabancılardan ülke, bölge ve ilçe düzeylerinde edindikleri taşınmazlarla ilgili olarak kurumlardan elde edilen verilerin analizi yapılmış ve sonuçlar çizelge ve grafiklerle sunulmuştur. Daha sonra yabancılardan edindikleri taşınmazlarla ilgili vergi boyutu, söz konusu taşınmazların edinim tarihinden bu yana ele alınarak tahakkuk ve tahsilât yönünden yine tablo ve grafikler yardımıyla incelenmiş ve verginin tahsil anlamında aksayan yönlerle ilgili öneriler geliştirilmiştir.

Analiz sonuçlarına göre; ilçede en çok taşınmaz satışının İngiliz vatandaşlarına yapıldığı, en fazla taşınmaz satışının 2009 yılında yapıldığı, en çok taşınmaz satışının % 57,36 oranı ile erkeklere yapıldığı, en yüksek taşınmaz satışının % 31,57 ile 40-49 yaş aralığındaki kişilere yapıldığı ve satışa konu olan taşınmaz türleri içinde birinci sırayı % 85,85 oranı ile konutların aldığı görülmektedir. Vergi açısından yapılan analizlerin sonuçlarına göre emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi tahakkuk tutarlarında en yüksek artışın 2010 ve 2011 yıllarında gerçekleştiği, tahsilât oranlarında ise 2011, 2012 ve 2013 yıllarında düşüşün yaşandığı görülmüştür. Beyan değeri ve tahsilât oranları yönünden yabancı ve vatandaşlar arasında önemli bir farklılığın olmadığı tespit edilmiştir. İlçede yabancılara taşınmaz satışının halen devam etmesine karşın, yabancılara satılan taşınmazların yüzölçümlerinin ilçenin özel mülkiyete konu olan taşınmaz varlığı içindeki payının hala % 10 oranının altında kaldığı saptanmıştır.

Ocak 2014, 175 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Satışı, Yabancılara Taşınmaz Satışı, Milas, Yabancılardan Taşınmazlarının Vergilendirilmesi.

ABSTRACT

Term Project

REAL ESTATE SALES TO AND TAXATION OF FOREIGNERS: THE CASE OF THE MUGLA PROVINCE, MILAS DISTRICT

Salim TANIŞ

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Associate Prof. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

In this study, the subjects of real estate sales to and taxation of foreigners in the Milas district of Muğla Province, one of Turkey's most important tourism cities, is examined. The study deals with the theoretical and conceptual framework first and then relevant legislation and legal bases are evaluated. The data obtained from the relevant institutions related to immovable properties acquired by foreigners in the country, regional, and district levels have been analyzed and the results are presented in charts and graphs. Then the taxation aspects of the properties acquired by foreigners are examined in terms of accruals and collection starting from the dates of acquisition of the properties in question and the results are again presented in tables and graphs and suggestions regarding the weak aspects collecting the taxes have been developed.

The results of the analysis have demonstrated that the most real estate sales were done to British nationals; the most number of real properties were sold in 2009; with a rate of 57.36%, the highest percentage of properties were sold to males; with a rate of 31.57%, the highest percentage of properties were sold to those between the ages of 40-49; and the first place among the sold real estate property types was occupied by housing with a rate of 85.85 percent. The analyses with regards to taxes have shown that the highest accrual amounts in property tax and sanitation tax occurred in 2010 and 2011 whereas decreases were observed in collection rates in 2011, 2012 and 2013. It was revealed that there was not a significant difference between foreigners and Turkish citizens regarding declared property values and tax collection rates. Although real estate sales to foreigners still continue in the District, it is observed that the share of the total surface area of real properties sold to foreigners still remains below 10% of the real estate assets of the District that are subject to private ownership.

January 2014, 175 pages.

Keywords: Real Property Sales, Real Property Sales to Foreigners, Milas, Taxation of Real Properties of Foreigners.