**Emlak sektörüne ‘beş ayaklı’ düzenleme önerisi**

Emlak sektörünün yeniden yapılandırılmasına yönelik emlak yasası şu an gündemde. Fakat olaya sadece emlak yasası olarak bakıldığı için biraz hatalı gidiliyor. Konunun emlak alıcılarını, emlakçıları, müteahhitleri, bankaları, devleti (Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) kapsayacak şekilde bir bütün olarak değerlendirilmesi ve düzenlenmesi gerekir. Bizim emlakçılar olarak müteahhitlerden kopmamız mümkün değil. Biz onların ürettiğini satıyoruz. Müteahhitlerin Maliyeden kopması da söz konusu olamaz. Çünkü devlete vergi veriyor, harçlarını ödüyor, daireler satıldığında metrekarelerine göre vergiler ödeyip faturalar kesiyor. Bankalardan kopması mümkün mü? Bankalar da ister konut kredisi ister proje kredisi olarak bu işin finansmanını sağlıyor. Dolayısıyla buradaki en önemli şey bunların Maliyenin önderliğinde ve Çevre Şehircilik Bakanlığının içinde olduğu müteahhitlerin, bankaların, emlakçıların bir arada olduğu bir formül bulunması. İşe bu noktadan başlanmalı.

**Bir kerelik af gelmeli, vergiler düşürülmeli**

Tapu harcını yüzde 1+1 toplamda % 2’ye düşürüp bir seferliğine de af getirilmeli. Denilecek ki, herkes tapu dairelerine gitsin, dairesinin, arsasının, tapusu olan her gayrimenkulünün fiyatını güncellesin. Ama güncel değerlerine getirildiğinde yüksek emlak vergileriyle karşılaşacak insanlar. Dolayısıyla belediye emlak vergileri de bu oranlamalara göre düzenlenmeli.

**Beş yıl muafiyeti kalkmalı**

Burada bir de 5 yıllık muafiyet diye bir şey var. Siz bir gayrimenkul alırsanız bu gayrimenkulü 5 yılın sonunda hangi rakama satarsanız satın, bir gelir vergisine tabi olmuyorsunuz. Bu da aslında piyasada bir rahatsızlığa yol açıyor. Çünkü özellikle büyük şirketler, holdingler, kurumlar bir gayrimenkulü alırken haklı olarak tam bedelden almak istiyor. Ama yatırımcı vatandaş tapu harcından kaçmak için aldığı gün gerçek değerinden yapmamış. Şimdi tam bedelle de yapınca yüzde 38-40’larda vergi çıkıyor. Beş yıl uygulaması ile piyasadaki akışkanlık durmuş oluyor. Hâlbuki o gayrimenkul hızlı satılsa devlet tapu harcı, belediye emlak vergisi, emlakçının komisyon aldığı için kestiği fatura olarak devlet bu işten para kazanacak. Ama bu şekilde oradaki gayrimenkulü 5 yıl durdurmuş oluyorlar. Bence gayrimenkullerin tam bedellerine getirilmesi, emlak vergileri ve tapu harçlarının düşürülmesi sağlandıktan sonra 5 yıllık muafiyet yüzde 100 kalkmalı.

**Komisyon bedel faturası olmadan tapu işlemi yapılmamalı**

Tapu işlemlerinde rayiç belgesi , nüfus cüzdanı aslı ve resim olmadan nasılki tapu işlemi yapılamıyorsa emlak firmalarının o işe dair kestiği komisyon bedel faturasıda zorunlu belgeler arasında olmalı.