



Sosyal Bilimler Dergisi / The Journal of Social Sciences

Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, Yıl: 6, Sayı: 34, Şubat 2019, s. 257-268

ISSN: 2149-0821 Doi Number:<http://dx.doi.org/10.16990/SOBIDER.4786>

Dr. Öğr. Üyesi Serkan AKÇAY

Artvin Çoruh Üniversitesi İşletme Bölümü, serkan.akcay@artvin.edu.tr

HAZİNE TAŞINMAZLARININ 2B KAPSAMINDA VE KAPSAM DIŞI DURUMLARDA SATIŞ İŞLEMLERİ VE MUHASEBESİ

Özet

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, hazine taşınmazlarını 6292 Sayılı Kanun'a göre 2B kapsamındaki satışları yapmakta, ayrıca 2B kapsamında olmayan hazine taşınmazlarının da satışını yine kendisine verilen yetki üzerine yerine getirmektedir. Bu taşınmaz satışlarının muhasebe kayıtları ise taşınmazların bulunduğu il defterdarlığı muhasebe müdürlükleri ve ilçe mal müdürlükleri tarafından Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğine göre yerine getirilmektedir. Bu çalışmada, 2B kapsamında olan ve bu kapsamın dışında olup satışı yapılan hazine taşınmazlarının satışının nasıl yapıldığını ve satış sonucunda muhasebe kayıtlarının nasıl yapıldığı üzerinde durulmuştur. Çalışmanın amacı, hazine taşınmazlarının 2B kapsamında ve kapsam dışı olarak düzenlenen muhasebe kayıtları arasındaki farkları ve benzerlikleri ortaya koymaktır. Çalışma, ilgili mevzuatın kapsamlı taranması sonucunda yerine getirilmiş olup, teorik bir çalışma olarak tamamlanarak sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak, hazine taşınmazlarının satışında ve muhasebeleştirilmesinde görevli kuruluşlar, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, İl Defterdarlığı Muhasebe Müdürlükleri ve ilçe Mal müdürlükleridir. Hazine taşınmazlarının satışında ve muhasebeleştirilmesindeki dayanak olarak en önemli kanun ve yönetmelikler ise, 6292 Sayılı Kanun, 6831 Sayılı Kanun, 6745 Sayılı Kanun, 7144 Sayılı Kanun ve Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinin ilgili maddeleridir.

Anahtar Kelimeler: Muhasebe, Hazine Taşınmazı, Satış, Milli Emlak

SALE PROCESSES AND ACCOUNTING OF TREASURY IMPORTS UNDER 2B AND EXCLUSIVE CONDITIONS

Abstract

General Directorate of National Estate makes the sale of the treasury estates within the scope of 2B in compliance with the Law no 6292 and also makes the sale of the treasury estates which are not within the scope of 2B based on the authority granted to itself. The account records of estate sales are kept by the accounting sections of the provincial finance offices and district fiscal offices according to Central Administration Accounting Regulation. In this study, it was dwelled on how the sale of estates both within and not within the scope of 2B is made and how the accounting records after the sale are kept. The purpose of the study is to manifest the differences and similarities between accounting records arranged within and not within the scope of 2B. The study was carried out through a detailed review of the relevant legislation and finalised accomplishing as a theoretical study. As a result, the organisations in charge of selling and accounting of treasury estates are the General Directorate of National Estate, Accounting Sections of the Provincial Finance Office and District Fiscal Offices. The most prominent laws and regulations used as a base in the sale and accounting of treasury estates are the law no 6292, the law no 6831, the law no 7144 and the relevant articles of Central Administration Accounting Regulation.

Key Words: Accounting, Treasury Estate, Sales, National Estate.

1. GİRİŞ

2B yasının adı, 31 Ağustos 1956 tarihinde kabul edilerek Resmi Gazete’de yayımlanan 6831 Sayılı Orman Kanunu’nun 2. Maddesinin B bendinden gelmektedir.

1961 yılında çıkarılan Anayasa’nın 131 numaralı maddesi 1970 yılında değişikliğe uğramış, buna dayanılarak 1973 yılında ise 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2. maddesi değişikliğe uğrayarak 2B kabul edilmiştir. 2B’yle alakalı 6292 Sayılı Kanun ise 26 Nisan 2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Erdönmez 2013).

07.09.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6745 sayılı Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6292 sayılı Kanuna 4 nolu geçici madde eklenerek altı ay ek süre verilmiş, bu altı aylık ek süre de 07.03.2017 tarihinde sonuçlanmıştır (Birben 2017: 634).

7 Mart 2017 ve 3 Ekim 2017 tarihinde 6’şar ay daha başvuru süresi uzatılmıştır. Daha sonra 16 Mayıs 2018 tarihinde kabul edilen 7144 Sayılı Torba Kanun ile 2B arazilerinin satışı için süre 30 Kasım 2018 tarihine kadar uzatılmıştır. 26 Nisan 2012 tarihinden 30 Kasım 2018’e kadar uzun bir süre hazineye ait taşınmazların satışı 2B kapsamında gerçekleştirilmiştir.

2B yasında da adı geçen taşınmazın tanımı Türk Dil Kurumu’nun sözlüğüne göre; taşınamayan tüm arsa, arazi, tarla, bağ, bahçe, ev, bina gibi varlıkların genel adıdır. Taşınmaz yerine sıklıkla gayrimenkul kavramı da kullanılmaktadır. Türk Dil Kurumu taşınmaz kavramını, “ev, tarla vb. taşınamayan mülk, gayrimenkul” olarak tanımlamaktadır (<http://www.tdk.gov.tr>; Erdem 2018: 112).

2B kanunun amacı; devlet yönetimi açısından; vatandaşların mülkiyet sorunlarının çözümlenerek yıllardır tapusuz olarak kullanmış oldukları taşınmazlarda tapu sahibi olmalarının sağlanmasıdır (2/B Başvuru Kılavuzu, Maliye Bakanlığı; Torun 2013: 82).

6292 Sayılı Kanun'a göre 2B satışları ise özetle aşağıdaki gibi gerçekleştirilmektedir (www.ntv.com.tr);

Satış bedeli peşin veya taksitle tahsil edilmektedir. Peşin satışlarda, yüzde 20 indirim uygulaması bulunmakta, yarısını peşin ödeyen alıcıya ise ek olarak yüzde 10 indirim uygulaması yapılmaktadır. Bu tutar, resmi kurumca yapılacak olan yazılı tebligattan itibaren en geç 3 ay içerisinde ödenecektir. Satış tutarını peşin ödemek isteyen alıcıya yüzde 20, yarısını peşin ödemek isteyen alıcıya ise yüzde 10 indirim uygulaması yapılacaktır. Tebligatla bildirilen satış tutarına itiraz edilmeyecek olup, bununla birlikte dava da açılmayacaktır.

Taksitle satışlarda ise, satış tutarının yüzde 10'u, yapılacak olan yazılı tebliğden itibaren en geç 3 ay içerisinde ödenecektir. Kalan tutar ise en fazla 5 yılda 10 eşit taksite bölünerek faizsiz olarak ödenecektir. Satış tutarını ödemeyenlerin ise, satın alma hakları sona erecektir. Fakat, taksitlerden iki adedinin vadesinde ödenmemesi durumunda yükümlüğün ihlali gibi bir durum söz konusu değildir. Bu durumda ilgili tutara gecikme zammı uygulaması yapılacaktır. 400 m²'ye kadar olan satışlarda ise rayiç tutarı üzerinden %50 satış indirimi uygulaması yapılmaktadır.

6292 Sayılı Kanun'a göre 2B satışlarından elde edilen gelir Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün toplam geliri içinde yüksek bir oran teşkil etmektedir. Devlet için önemli bir gelir kalemi olmuştur. 2B gelirleri, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün tüm gelirlerine oranla 2013 yılında %57,4, 2014 yılında %55, 2015 yılında %47, 2016 yılında %54 ve 2017 yılında ise %51,8 olarak gerçekleşmiştir. Tablo 1'de bu durum görülmektedir.

Tablo 1: Milli Emlak Genel Müdürlüğü Son 5 Yıllık Gelir Kalemleri

MİLLİ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ *				
	2013	2014	2015	2016	2017
A Taşınmaz Kira Gelirleri	873.715	913.358	1.030.714	1.174.089	1.395.308
a) Lojman Kira Gelirleri	381.991	396.450	424.694	458.003	486.771
b) Ecrimisil Gelirleri	305.646	263.120	345.171	424.550	580.893
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	35	65	10	107	57
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	186.043	253.723	260.839	291.429	327.587
B Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	449.762	549.932	627.425	415.535	771.721
a) Ön İzin Gelirleri	27.850	24.247	26.911	24.639	32.347
b) İrtifak Hakkı Gelirleri	191.619	233.079	248.903	125.581	305.516
c) Kullanma İzni Gelirleri	116.082	152.984	186.367	181.265	255.351
d) Kiraya Verilen Hazineye Ait Taş. Elde Ed. Has. Gelirleri	114.211	139.622	165.244	84.050	178.507
C Taşınmaz Satış Gelirleri	1.792.154	1.794.887	1.474.207	1.865.326	2.341.445
a) Lojman Satış Gelirleri	2	23	26	117	604
b) Sosyal Tesis Satış Gelirleri		0	0	0	0
c) Diğer Bina Satış Gelirleri	623	1.792	2.050	1.717	1.969
d) Arazi Satış	73.496	75.147	83.041	96.589	172.517
e) Arsa Satış	280.984	375.917	501.733	550.778	785.566
f) Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	4.057	799	716	1.739	1.569
g) 2B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6 md.)	1.432.992	1.339.262	885.785	939.670	1.214.583
h) Proje Alanlarındaki 2B Taşınmazlarının Dev. Elde. Et. Gelirler		438	337	185.423	56.676
ı) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12 md.)		1.509	519	89.293	107.961
D Taşınmaz Satış Gelirleri	1.993	2.503	2.700	2.685	7.285
TOPLAM	3.117.624	3.260.680	3.135.046	3.457.635	4.515.759

Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2018 Yılı Faaliyet Raporu

2. Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemleri ve Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğine Göre Muhasebe Kayıtlarının Yapılış Düzeni

2B peşin satışları ve taksitli satışları Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından, muhasebe kayıtları ise taşınmazın bulunduğu ilgili defterdarlıkların muhasebe müdürlükleri ve mal müdürlükleri tarafından, son olarak 2014 yılında güncellenen ve 29218 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği’nin ilgili maddelerine göre yapılmaktadır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2018 yılında Maliye Bakanlığı’ndan ayrılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlanmıştır.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 402. maddesine göre; satılacak olan taşınmazların, satış tutarı ile net tutarları arasındaki olumsuz fark ve ilgili mevzuata göre diğer kamu kurumlarına ödenen paylar 630.Giderler Hesabına borç olarak, satış tutarı 100-Kasa Hesabı veya 102-Banka Hesabı ya da ilgili diğer hesaplara, diğer taraftan satış tutarından bütçeye gelir kaydedilmesi gereken tutar ise 800-Bütçe Gelirleri Hesabına alacak olarak, 805-Gelir Yansıtma Hesabına ise borç olarak kaydedilir.

Genel bütçe kapsamına giren kamu kurumlarında tahakkuk ettirilen erken ödeme indirimi ve benzeri vergi iadesi tutarları bir taraftan 630.Giderler Hesabına borç olarak, 333-Emanetler Hesabı ya da ilgili diğer hesaplara ise alacak olarak kaydedilir.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 172. maddesine göre satılan arsa ve arazilerin, bir taraftan kayıtlı tutarı 25.Arsa ve Araziler Hesabına alacak olarak, satış tutarı ile kayıtlı tutarı arasındaki olumlu fark 600-Gelirler Hesabına, ilgili mevzuata göre diğer kamu kurumları adına ayrılacak olan paylar ise 363-Kamu İdareleri Payları Hesabına alacak olarak, satış tutarı 100-Kasa Hesabı veya 102-Banka Hesabı ya da ilgili diğer hesaplara, satış tutarı ile kayıtlı tutarı arasındaki olumsuz fark ve ilgili mevzuata göre diğer kamu idareleri adına ayrılan paylar ise 630-Giderler Hesabına borç olarak; ayrıca satış tutarından bütçeye gelir kaydedilmesi gereken tutar ise 800-Bütçe Gelirleri Hesabına alacak olarak, 805-Gelir Yansıtma Hesabına ise borç olarak kaydedilir.

Taksitle satışı yapılan arsa ve arazilerin, kayıtlı tutarı bu hesaba borç olarak, satış tutarı ile kayıtlı tutarı arasındaki olumlu fark ise 600-Gelirler Hesabına alacak olarak, satış tutarı üzerinden tahsilinde ise bütçeye gelir olarak kaydedilecek tutarlardan doğan alacaklar ise ilgisine göre 127-Diğer Faaliyet Alacakları Hesabı veya 227-Diğer Faaliyet Alacakları Hesabına kaydedilir. Satış tutarı ile kayıtlı tutarı arasındaki olumsuz fark ve ilgili mevzuata göre diğer kamu kurumlarına ayrılacak olan paylar ise 630-Giderler Hesabına borç olarak kaydedilir.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 459. maddesine göre; teminat ve depozito olarak muhasebe birimlerine teslim edilen teminat ve garanti mektupları ile şahsi kefalete ilişkin belgelerin ihtiva ettiği tutarlar ise bu hesaba borç olarak, 911-Alınan Teminat Mektupları Emanetleri Hesabına ise alacak olarak kaydedilir.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 359. maddesine göre; envanteri yapılmış olan varlık karşılıkları 500.Net Değer Hesabına alacak olarak kaydedilir. İlgili varlık hesabına ise borç olarak kaydedilir.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 264. maddesine göre; emanet olarak nakden tahsil edilen tutarlar 33.Emanetler Hesabına alacak olarak, 100-Kasa Hesabı veya 102-Banka Hesabı ya da alakalı diğer hesaplara borç olarak kaydedilir. Emanetler hesabında kayıtlı tutarlardan nakden yapılan ödemeler ise 33.Emanetler Hesabına borç olarak, 100-Kasa Hesabı veya 103-Verilen Çekler ve Gönderme Emirleri Hesabı, 325-Nakit Talep ve Tahsisleri Hesabı ya da alakalı diğer hesaplara ise alacak olarak kaydedilir.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 64. maddesine göre; maddi duran varlıkların taksitli olarak satışlarını yapılması durumunda; bütçeye gelir olarak kaydedilmesi gereken bedellerden bir yıl veya faaliyet dönemi içinde tahsili gerekenler 127.Diğer Faaliyetler Alacakları Hesabına borç olarak kaydedilir. Bir yıldan daha uzun bir süre içerisinde tahsili gerekenler 227-Diğer Faaliyet Alacakları Hesabına borç olarak, satış tutarı ile net değeri arasındaki olumsuz fark ve ilgili mevzuata göre diğer kamu idarelerine ayrılması gereken paylar 630-Giderler Hesabına ise borç olarak kaydedilir.

Merkezi yönetim muhasebe yönetmeliğinin 61. maddesine göre; bütçeye gider kaydı nedeniyle verilen depozito ve teminatlardan geriye alınanlar veya mahsup edilenler bir yandan 126.Verilen Depozito ve Teminatlar Hesabına alacak olarak kaydedilir. 100-Kasa Hesabı veya 102-Banka Hesabı ya da ilgili diğer hesaplara ise borç olarak kayıtları yapılır. Diğer yandan ise

geri alınan tutarlar 800-Bütçe Gelirleri Hesabına alacak olarak, 805-Gelir Yansıtma Hesabına ise borç olarak kaydedilir.

3. 2B Yasasına Göre Hazine Taşınmazlarının Satışı ve Muhasebe Kaydı

Örnek: Ali Ak isimli kişi 2B yasasından faydalanarak hazineye ait bir taşınmazı satın almaya karar vermiştir. Bunun işlemlerini yapmak içinde satın alacağı 250 m² 2B taşınmazı konusunda yetkisi olan bir milli emlak müdürlüğüne başvuruda bulunmuştur. Başvuru bedeli olarak belirlenen 2.000 TL'yi ilgili defterdarlık veznesine yatırarak işlemleri başlatmıştır. Taşınmazın rayiç değeri 300.000 TL'dir. 2B yasasına göre 400 m²'ye kadar olan taşınmazlarda satış değeri, rayiç değerinin % 50'sidir. Ali Ak, satış değeri 150.000 TL olan bu arsanın bedelini peşin ödeyeceği için yasaya göre satış bedeli üzerinden % 20 indirim yapılacaktır. 120.000 TL peşinatı ise 19.06.2017 tarihinde defterdarlık veznesine nakit ödeyerek taşınmazı satın almıştır. Bu işlemler için defterdarlığın düzenleyeceği ilgili muhasebe kayıtları ise aşağıdaki gibidir:

19.06.2017			
100.KASA HESABI		118.000.-	
333.EMANETLER HESABI		2.000.-	
333.01.Başvuru Bedeli 2.000.-			
630.GİDERLER HESABI		183.600.-	
630.01.Vakıflar Genel Müdürlüğü Payı 3.600-			
630.02.Satış İndirimleri 180.000.-			
250.ARAZİ VE ARSALAR HESABI			300.000.-
333.EMANETLER HESABI			3.600.-
333.03.Vakıflar Genel Müd.Payı 3600.-			
19.06.2017			
805-GELİR YANS. HESABI		116.400.-	
800.BÜTÇE GELİRLERİ HESABI			116.400.-
800.01.Özel Gelir 17.693.-			
800.02.Taşınmaz Satış Geliri 98.707.-			

2B yasasına göre;

a) Taşınmazın satış bedelinin % 3'ü Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aktarılan pay olarak muhasebeleştirilir.

b) Taşınmazın satış bedelinin % 14,744'ü özel gelir olarak muhasebeleştirilir.

c) Taşınmazın satış bedelinin % 82,256'sı satış geliri olarak muhasebeleştirilir.

d) Taşınmazın rayiç değerinin % 50'si ile % 20 peşin alış indiriminin toplamı satış indirimleri olarak muhasebeleştirilir.

e) 2.000 TL başvuru bedeli emanetler hesabına alınarak muhasebeleştirilir.

2B Yasasına Göre Taşınmazların Taksitli Satışı ve Muhasebe Kaydı:

Örnek: Ali Ak aynı rayiç ve aynı satış bedelli hazineye ait taşınmazı % 10 peşinat ödeyerek örneğin dört taksitte ödeyerek satın aldığı ve taksitleri peşinattan sonra örneğin altı ayda bir ödediğinde yapılacak muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir.

19.06.2017			
100.KASA HESABI		16.800.-	
250.ARAZİ VE ARSALAR HESABI		300.000.-	
910.BANKA TEMİNAT MEKTUPLARI HESABI		106.200.-	
333.EMANETLER HESABI			16.800.-
333.01.Başvuru Bedeli	2.000.-		
333.02.Peşinat Bedeli	14.800.-		
500.NET DEĞER HESABI			300.000.-
911.TEMİNAT MEKTUPLARI HESABI			106.200.-
19.06.2017			
127.DİĞER FAALİYETLERDEN ALACAKLARI HESABI		66.600.-	
227.DİĞER FAALİYETLERDEN ALACAKLARI HESABI		66.600.-	
333.EMANELER HESABI		16.800.-	
333.01.Başvuru Bedeli	2.000.-		
333.02.Peşinat Bedeli	14.800.-		
630.GİDERLER HESABI			150.504.-
630.01.Vakıflar Genel Müd.Payı	504.-		
630.02.Satış İndirimi	150.000 -.		
250.ARAZİ VE ARSALAR HESABI			300.000.-
333.EMANETLER HESABI			504.-
333.03.Vakıflar Gn.Müd Payı	504.-		
19.06.2017			
805.GELİR YANS. HESABI		16.296.-	
800.BÜTÇE GEL. HESABI			16.296.-
800.01.Özel Gelir	2.477.-		
800.02.Taşınmaz Sat.Geliri	13.819.-		

2B yasına göre;

a) Taşınmazın başvuru bedeli ve peşinat bedelinin toplamının % 3'ü Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aktarılan pay olarak muhasebeleştirilir.

b) Taşınmazın başvuru bedeli ve peşinat bedelinin toplamının % 14,744'ü özel gelir olarak muhasebeleştirilir.

- c) Taşınmazın başvuru bedeli ve peşinat bedelinin toplamının % 82,256'sı satış geliri olarak muhasebeleştirilir.
- d) Taşınmazın rayiç değerinin % 50'si satış indirimleri olarak muhasebeleştirilir.
- e) 2.000 TL başvuru bedeli emanetler hesabına alınarak muhasebeleştirilir.
- f) Bir yıla kadar tahsil edilecek taksitlerin toplam bedeli 127 nolu hesaba kaydedilir.
- g) Bir yıldan sonra tahsil edilecek taksitlerin toplam bedeli ise 227 nolu hesaba kaydedilir.

6 ay sonra ise 1. taksitin muhasebe kayıtları ise aşağıdaki gibi yapılır: 6 ayda bir ödemesi yapılacak olan 4 taksitin toplam tutarı 133.200 TL'dir. Her bir taksit tutarı ise 33.300 TL'dir.

19.12.2017			
100.KASA HESABI		33.300.-	
127.DİĞER FAAL.ALACAKLAR HESABI			32.301.-
333.EMANETLER HESABI			999.-
333.03.Vakıflar Gn. Müd.Payı 999.-			
19.12.201			
805.GELİR YANS. HESABI		32.301.-	
800.BÜTÇE GEL. HESABI			32.301.-
800.01.Özel Gelir 4.910.-			
800.02.Taşınmaz Sat.Geliri 27.391.-			

4. Hazine Taşınmazlarının 2B Kapsamı Dışında Peşin ve Taksitle Satış İşlemleri

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yerine getirilen iş ve işlemlerden dolayı elden çıkarma işlemleri satış, bedelsiz devir, terk ve imar, 2/B işlemleri ve tarım arazileri işlemleri şeklinde yerine getirilmektedir. Satış işlemleri 2886 Sayılı Kanununa göre, 2/B işlemleri 6292 Sayılı Kanuna göre yerine getirilmektedir (Aliefendioğlu ve Aksu 2017: 139).

Taşınmaz satışlarında, satıştan itibaren 5 yıl emlak vergisi muafiyeti bulunmaktadır. Ayrıca, Katma Değer Vergisi muafiyeti e bulunmaktadır. % 25'i peşin alınan taşınmazın satış bedelinin geriye kalan tutarının en çok iki yıl içerisinde ve üçer aylık dönemler itibarıyla sekiz eşit taksitte ödenebilme imkânı bulunmaktadır. Geçici teminat ise satış bedelinin %10-30'u arasındadır(www.milliemlak.gov.tr).

4.1. Hazine Taşınmazlarının 2B Kapsamı Dışında Peşin Satışları ve Muhasebe Kayıtları

Örnek: Hazineye ait taşınmazın rayiç bedeli aynı zamanda satış bedeli tutarı olan 300.000 TL'dir. 2B'deki gibi bir indirim oranı uygulanmamaktadır. Depozito ve teminat oranı ise satış tutarının % 10-30'u arası olarak uygulanmaktadır. Depozito ve teminat bedeli olarak 19.06.2017 tarihinde satış tutarının % 10'u tahsil edilmiştir. Geri kalan tutar ise 3 gün sonra peşin olarak

Hazine Taşınmazlarının 2b Kapsamında ve Kapsam Dışı Durumlarda Satış İşlemleri ve Muhasebesi

tahsil edilmiştir. Ali AK aynı rayiç ve satış bedelli taşınmazı 2B kapsamı dışında satın alsaydı yapılacak muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir.

19.06.2017			
100.KASA HESABI		30.000.-	
126.VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI			30.000.-
19.06.2017			
805.GELİR YANS. HESABI		30.000.-	
800.BÜTÇE GEL. HESABI			30.000.-

22.06.2017			
100.KASA HESABI		270.000.-	
250.ARAZİ VE ARSALAR HESABI			270.000.-
22.06.2017			
805.GELİR YANS. HESABI		270.000.-	
800.BÜTÇE GEL. HESABI			270.000.-

4.2. Hazine Taşınmazların 2B Kapsamı Dışındaki Taksitli Satışları Ve Muhasebe Kayıtları

Örnek: Hazineye ait olan 300.000 TL değerindeki taşınmaz, 19.06.2017 tarihinde 300.000 TL satış bedeli üzerinden % 25 peşin, geri kalan tutar ise iki eşit taksitte ve üçer aylık dönemler halinde ve geri kalan tutarın ilk taksiti 19.09.2017 tarihinde ödenecektir. Taksitler ilgili tarihlerde nakit tahsil edilmiştir. İlgili muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir:

19.06.2017			
100.KASA HESABI	75.000.-.		
127.DİĞER FAALİYETLERDEN ALACAKLARI HESABI	112.500.-.		
227.DİĞER FAALİYETLERDEN ALACAKLARI HESABI	112.500.-.		
250.ARAZİ VE ARSLAR HESABI		300.000.-.	
19.06.2017			
805.GELİR YANS. HESABI	75.000.-.		
800.BÜTÇE GEL. HESABI		75.000.-.	
19.09.2017			
100.KASA HESABI	112.500.-.		
127.DİĞER FAALİYETLERDEN ALACAKLAR HESABI			
112.500.-.			
19.09.2017			
805.GELİR YANS. HESABI	112.500.-.		
800.BÜTÇE GEL. HESABI		112.500.-.	
19.12.2017			
100.KASA HESABI	112.500.-.		
227.DİĞER FAALİYETLERDEN ALACAKLAR HESABI			
112.500.-.			
19.12.2017			
805.GELİR YANS. HESABI	112.500.-.		
800.BÜTÇE GEL. HESABI		112.500.-.	

5. SONUÇ

2B kapsamında olsun olmasın devlete ait olan hazine taşınmazlarının satışını 2018 yılından önce Maliye Bakanlığı'na bağlı olan fakat 2018 yılında ayrılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanan Milli Emlak Genel Müdürlüğü yapmaktadır. İlgili hazine taşınmazlarının satışlarının muhasebe kayıtlarını ise hazine taşınmazı eğer ile bağlı ise ilgili il defterdarlığı muhasebe müdürlüğü, eğer ilçeye bağlı ise ilçe mal müdürlükleri yapmaktadır. 2B gelirleri ve diğer taşınmaz gelirleri Milli Emlak Genel Müdürlüğü toplam gelirlerinin % 50'sinden fazlasını teşkil etmektedir. 2B yasasından günümüze kadar yaklaşık 6 yıldan daha fazla geçmesine rağmen süre uzatımlarıyla beraber yaklaşık 6 yıl 2B kapsamında hazine taşınmazının satışı nakit veya taksitli olarak yapılmıştır. Bu 6 yıllık satış geliri de devletin gelir kaleminde önemli bir meblağ olarak kayıtlara geçmiştir. Bundan dolayı bu kadar yüksek tutarlı gelirin devletin

muhasabe kayıtlarına doğru bir şekilde kaydedilmesi önemli görülmektedir. Muhasebeleştirme işlemi ise Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği'ne göre yapılmaktadır. Satışlar hem peşin hem de taksitle yapıldığı için kayıt düzeninde önemli farklılıklar ve benzerlikler tespit edilmiştir.

KAYNAKLAR

- Aliefendioğlu, Y. ve Aksu, N. (2017) Hazine Taşınmazlarının Ekonomiye Kazandırılma Yöntemleri Ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi, Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 17 (3), 139, Kastamonu
- Birben, Ü. ve Ünal, H.E. (2017) Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Değerlendirilmesi: Çankırı İli Örneği, Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 17 (4): 630-642, Kastamonu
- Dağ, Ö. (2013) 2/B Alanlarının Muhasebeleştirilmesi, Uzman Bakış Dergisi, 1 (1), 88-93, Ankara
- Erdem, N. (2018) Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Alanında Yapılan Lisansüstü Tezlerinin İçerik Analizi , Akademik Platform Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, 6 (1), 112-126, Sakarya
- Erdönmez, C. (2013) 2B Alanlarının Satışının Türkiye Ulusal Ormancılık Programı Açısından İrdelenmesi, Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 13 (2): 307-324, Kastamonu
- Karaca, M. (2013), 2/B Sorunu ve 6292 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenlemeler, Uzman Bakış Dergisi, 1 (1), 78-87, Ankara
- Torun, S. (2013) 2B Yasası Beklentileri Karşıladı mı?, Denetim Dergisi, 12, 80-83, Ankara
- <https://www.milliemlak.gov.tr/Documents/Satis/satis-brosur.pdf>, Hazine Taşınmazlarının İhale İle Satış İşlemleri El Rehberi, 2018, Ankara
- <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/mevzuat/ihale-mevzuati/tasinmaz-satis.aspx>
- <https://www.ntv.com.tr/turkiye/2-bde-vade-farksiz-taksit-imbani,T8alHq8d0EeEPcUqED oj0Q>
- <https://www.milliyetemlak.com/dergi/2b-arazi-nedir/>
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2018 Yılı Faaliyet Raporu
- 2/B Başvuru Kılavuzu, Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara).
- 6444 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile Orman Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 15.03.2013 Tarihli ve 28588 Sayılı Resmi Gazete
- 6831 Sayılı Orman Kanunu, 31 Ağustos 1956 tarihli ve 9402 sayılı Resmi Gazete
- 6292 Sayılı Kanun, 26 Nisan 2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete

Hazine Taşınmazlarının 2b Kapsamında ve Kapsam Dışı Durumlarda Satış İşlemleri ve Muhasebesi

6745 sayılı Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 7 Eylül 2016 tarihli ve 29824 sayılı Resmi Gazete

7144 Sayılı Torba Kanun , 25 Mayıs 2018 tarihli ve 30431 sayılı Resmi Gazete

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10 Eylül 1983 tarihli ve 18161 sayılı Resmi Gazete

5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24 Aralık 2013 tarihli ve 25326 sayılı Resmi Gazete

3194 sayılı İmar Kanunu, 9 Mayıs 1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete

Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği, 27 Aralık 2014 tarihli ve 29218 Sayılı Resmi Gazete