

No : 2022-58

Tarih : 19 Ağustos 2022

Konu : Alışveriş Merkezlerinde Bağımsız Denetim Dönemi Başlıyor!

Daha önce mart ayı sonuna kadar yapılan denetimi temmuz ayı sonuna kadar KGK tarafından yetkilendirilen Bağımsız Denetim Kuruluşları yapacak.

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik 26 Şubat 2016 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmeliğin amacı, alışveriş merkezlerinin nitelikleri ile açılış, faaliyet ve denetimlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a dayanılarak çıkarılan Yönetmelik alışveriş merkezlerinin metrekare bazında asgari satış alanı büyüklüğü, projelendirme, izin, onay ve ruhsat süreci, ortak kullanım olarak tahsis edilmesi gereken alanlar, sosyal ve kültürel alanların büyüklüğü, acil tıbbi müdahale, bebek bakım ve çocuk oyun alanı, ibadet yeri tahsis, esnaf ve sanatkar için yer tahsisi, rayiç kira bedelinin tespiti, tahsis edilen işyerlerinin duyurulması, güvenlik, denetim ile ortak giderler ve bunun denetimine ilişkin ayrıntılı düzenlemeler içermektedir.

Yıllık Denetim Yaptırılması

Yönetmeliğin 18 Ağustos 2022 tarihinde değiştirilen 11'nci maddesiyle göre ortak giderlerin tahsili, avans olarak alınması, hangi giderlerin ortak gider olmadığı ve yıllık denetimi düzenlenmektedir.

- Buna göre alışveriş merkezi yönetiminin avans, ortak gelir ve gider hesaplama ve raporlama işlemleri ile ortak gider paylaşımına ilişkin diğer işlemlerinin söz konusu 11'nci maddeye uygunluğu, KGK tarafından yetkilendirilen bağımsız denetim kuruluşunca denetlenerek rapora bağlanır.
- 11. maddeye aykırı uygulamaların ayrı ayrı ve ayrıntılı olarak belirtildiği bu rapor, her yıl **temmuz ayı sonuna kadar** alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir.
- Denetimi yapacak bağımsız denetim kuruluşu, alışveriş merkezi maliki veya yönetimince belirlenir.
- Bağımsız denetim gideri, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden tahsil edilemez.

Ortak giderler ve ortak gelirler nedir? Nasıl hesaplanır ve denetlenir?

Ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaşılır.

- ✓ Ortak gider; ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, doğalgaz, yenileme niteliğinde olmayan bakım ve onarım, güvenlik, temizlik ve sağlık giderleri gibi alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak kullanım alanı giderleri ile yönetim giderini ifade eder.

Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliğini haiz olmayan giderler ile belgelendirilmeyen giderler için herhangi bir bedel tahsil edilemez.

Ortak gelir: Ortak kullanım alanlarından elde edilen geçici kiralama, reklam, pazarlama, kültürel ve sanatsal faaliyet, baz istasyonu, ATM ve diğer ortak kullanım alanı gelirleri ile 11 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamında tahsil edilen avanslardan elde edilen her türlü geliri ifade eder.

Yönetim gideri ise alışveriş merkezinde fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderleri kapsar.

Avans alınması: Ortak giderler için, bir önceki yılın kesinleşen ortak giderlerinin yeniden değerlendirilmesinde artırılması suretiyle hesaplanan tutar üzerinden avans alınabilir. Avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılı izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir.

Dikkate alınması gereken özellikli konular

- ✓ Ortak gider katılım payları Türk Lirası üzerinden hesaplanır ve ödenir.
- ✓ Ortak gider katılım payları perakende işletmelerden yazılı olarak talep edilir ve bu yazıda giderlerin tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilir.
- ✓ Ortak gider katılım payları tahsilat amacı dışında kullanılamaz.
- ✓ Ortak gelirler, tahsil edildikleri yılın ortak giderlerinin karşılanmasında kullanılır. Bir takvim yılındaki ortak gelir tahsilatının ortak gider toplamından fazla olması durumunda, ortak gider toplamını aşan kısım, bir sonraki yılın ortak giderlerinin karşılanmasında kullanılır.
- ✓ Alışveriş merkezi içindeki perakende işletmeden, bu maddeye göre tahsil edilmesi gerekenden daha az ortak gider katılım payı tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilmeyen kısım iş yeri malikince karşılanır.
- ✓ Kiraya verilmemiş iş yerlerine ait ortak gider katılım payları bu iş yerlerinin maliklerince karşılanır.
- ✓ Yönetmeliğin ortak gider paylaşımı başlıklı 11'inci maddesinin uygulanmasından alışveriş merkezi maliki ile yönetimi müştereken sorumludur.

Ortak gelir ve gider raporu nasıl hazırlanır?

- Her yıl bir önceki takvim yılına ilişkin ortak gelir ve gider raporu hazırlanarak **nisan ayı sonuna kadar** alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir.
- Raporun hazırlanmasına esas teşkil eden gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin birer örneği, talepleri halinde on beş gün içinde perakende işletmelere verilir.
- Ortak gelir ve gider raporunda asgari olarak aşağıdaki hususlar yer alır:
 - Alışveriş merkezinin adı ve iletişim bilgileri ile rapor dönemi,
 - Alışveriş merkezi maliki ve yönetiminin ad, unvan ve iletişim bilgileri ile vergi dairesi ve vergi numarası,
 - Alışveriş merkezinin satış alanı,

- Büyük mağaza sayısı ile boş ve dolu olanlar belirtilmek suretiyle iş yeri sayısı ve bu iş yerlerinin satış alanları,
- Ortak kullanım alanlarının niteliği ve sayısı ile bu alanların ayrı ayrı ve toplam büyüklükleri,
- Tür ve tutarları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ortak gelir ve giderler,
- Birim satış alanına düşen ortak gider tutarı,
- Ortak gider katılım payı dağıtımına esas ortak gider tutarı, perakende işletmeler tarafından karşılanan ortak gider tutarı ve boş iş yerleri ile perakende işletmeler adına malik tarafından karşılanan ortak gider tutarları,
- Alışveriş merkezi içindeki her bir perakende işletmenin adı, unvanı, satış alanı, hesaplanan ortak gider katılım payı, malik tarafından karşılanan katılım payı ile bu işletmelerden alınan avans ve yapılan mahsup işlemi neticesinde işletmelerce ödenen veya işletmelere iade edilen tutarları gösteren ortak gider katılım payı tablosu,
- Elektrik, su, doğalgaz gibi ortak giderlere ilişkin sayaçları numaralarıyla birlikte gösteren sayaç düzen krokisi.

Eski sözleşmeler de geçerli olmaya devam edecek.

Yönetmelikteki ortak giderler konusundaki değişiklikler 18 Ağustos 2022 tarihinde yürürlüğe girdiği için mevcut sözleşmelere ilişkin bir geçiş düzenlemesi de öngörülmüştür.

Buna göre 11 inci maddenin değişiklikten önceki ikinci fıkrasına göre reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi giderler için perakende işletmelerden katılım payı talep edilebilmesine imkân sağlayan ve bu maddenin yayımı tarihinden önce kurulan sözleşme hükümleri, sözleşme süresince geçerlidir. Ancak sözleşme süresinin sona ermesinden önce veya sonra sözleşmenin yenilenmesi ya da süresinin uzatılmış sayılması hallerinde söz konusu giderler için katılım payı tahsil edilemez.

Bu kapsamdaki sözleşmelerde yönetim giderinin alt kalemleri ayrıca belirtilmedikçe perakende işletmelerden yönetim gideri olarak yalnızca alışveriş merkezinde fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderler için katılım payı tahsil edilebilir.

Geçici 2'nci madde kapsamında perakende işletmelerce ödenmesi gereken katılım payları, bu işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranlanmasıyla hesaplanır.

Bu madde kapsamında perakende işletmelerden reklam, pazarlama, danışmanlık ve yönetim giderleri için katılım payı tahsil edilmesi durumunda, 11 inci maddenin yedinci fıkrası gereğince hazırlanan bağımsız denetim raporunda gider paylaşım işlemlerinin bu maddeye uygunluğuna da yer verilir.

Ülkemizde 147 tanesi İstanbul'da olmak üzere 350 tane AVM bulunmaktadır. Toplumsal hayat içinde önemli bir yeri bulunan alışveriş merkezlerinin ülke turizmi ve üretimi için önemi yadsınamaz. Bu açıdan raporlama ve ortak gider dağıtımı için bağımsız denetçilere rol verilmesini önemsiyoruz.

Bu bülten ile ilgili sorularınız için danışmanlarımızla iletişime geçebilirsiniz.

Sevgi & Saygılarımızla,

Tax & International Advisory | Taxia & Taxademy