

GAYRİMENKUL EDİNİM SEÇENEKLERİ VE YASAL ÇERÇEVE

Fransa’da gayrimenkul edinmek, yalnızca ekonomik bir işlem değil; hukuki ve idari sonuçları olan uzun vadeli bir taahhüttür. Bu süreç, Fransa’nın kendi hukuk sistemi, vergi mevzuatı ve idari uygulamaları çerçevesinde değerlendirilir. Yabancı bir ülkede mülk edinirken, alışık olunan kuralların birebir geçerli olacağı varsayımı çoğu zaman yanıltıcıdır.

Fransa’da mülk edinimi; tapu işlemleri, noter süreci, vergi yükümlülükleri, kullanım hakları ve mülkiyetin devri gibi çok sayıda hukuki başlık içerir. Bu başlıkların her biri, seçilen edinim yöntemine göre farklı şekilde uygulanır. Aynı mülk, farklı bir hukuki yapı altında edinildiğinde tamamen farklı sonuçlar doğurabilir.

West-Invest, hukuki ve yasal çerçeveyi bir “engel” ya da “teknik detay” olarak değil, kararın temel bileşeni olarak ele alır. Amaç, hukuku basitleştirmek değil; karmaşık görünen yapıyı anlaşılır hâle getirmektir. Böylece karar, varsayımlara değil, gerçek bilgiye dayanır.

Bireysel Alımda Hukuki Çerçeve

(Ev / Daire / Apartman)

Bireysel alımda mülk, gerçek kişi adına tescil edilir. Tapu doğrudan alıcının üzerine kayıt altına alınır ve mülkiyet hakkı kişisel olarak doğar. Bu yapı, hukuki olarak en sade model gibi görünse de, beraberinde önemli sorumluluklar getirir.

Fransa’da bireysel mülkiyet; kullanım, kiralama, satış ve miras konularında Fransız Medeni Kanunu’na tabidir. Mülkün nasıl kullanılacağı, hangi koşullarda kiraya verilebileceği ve satış sürecinde hangi yükümlülüklerin doğacağı açık kurallarla belirlenmiştir. Ayrıca apartman dairelerinde ortak alanlara ilişkin yükümlülükler ve yönetim kuralları da hukuki çerçevenin parçasıdır.

Vergisel açıdan bakıldığında, bireysel alım mülk sahibini doğrudan sorumlu kılar. Emlak vergileri, olası kira gelirleri ve satış hâlinde doğabilecek kazanç vergileri kişisel düzeyde değerlendirilir. Bu yapı, kısa vadede basit görünse de uzun vadede dikkatli planlama gerektirir.

West-Invest, bireysel alımın “doğal tercih” olduğu varsayımıyla hareket etmez. Bu yöntemin hangi koşullarda avantajlı, hangi durumlarda sınırlayıcı olabileceği açık biçimde ele alınır.

Yaşam Sonu Satışta Hukuki Çerçeve (Yaşam Satış - Viager)

Yaşam Sonu Satış (viager), Fransa hukukunda özel kurallarla tanımlanmış bir edinim modelidir. Bu modelde hukuki ilişki, klasik alım-satım sözleşmelerinden farklıdır. Satış bedeli, peşin ödeme ve satıcının yaşamı boyunca sürecektir düzenli ödemeler şeklinde yapılandırılır.

Bu sözleşmeler, noter huzurunda düzenlenir ve tarafların hakları son derece net biçimde belirlenir. Satıcının mülk üzerindeki kullanım hakkı, alıcının yükümlülükleri ve ödeme koşulları hukuken bağlayıcıdır. Bu nedenle viager, eksik bilgiyle girilebilecek bir işlem değildir.

Hukuki açıdan en önemli unsurlardan biri belirsizliktir. Alıcının mülke fiilen ne zaman sahip olacağı önceden kesin olarak bilinemez. Bu durum, hukuki değil ama fiilî bir belirsizliktir ve karar aşamasında mutlaka dikkate alınmalıdır.

West-Invest, viager modelini yalnızca hukuki tanımıyla değil; doğurduğu sonuçlarla birlikte ele alır. Bu yöntemin kimler için uygun olabileceği, kimler için riskli olabileceği açık biçimde değerlendirilir.

SCI Üzerinden Edinimde Hukuki Çerçeve

SCI (Société Civile Immobilière), Fransa’da gayrimenkul edinimi için kullanılan özel bir şirket yapısıdır. Bu yapı altında mülk, gerçek kişiler yerine şirket adına tescil edilir. Kişiler şirkette pay sahibi olur ve mülkiyet dolaylı olarak elde edilir.

SCI’nin hukuki çerçevesi, şirketler hukuku ile gayrimenkul hukukunun kesişiminde yer alır. Şirket sözleşmesi, pay dağılımı, yönetim yetkileri ve karar alma mekanizmaları baştan belirlenir. Bu yapı, özellikle ortaklı alımlar ve miras planlaması açısından esneklik sağlayabilir.

Ancak SCI, otomatik olarak avantajlı bir yapı değildir. Şirketin kurulması, yönetilmesi ve sürdürülmesi ek idari yükümlülükler doğurur. Ayrıca her SCI yapısı aynı vergi rejimine tabi değildir. Yanlış kurgulanan bir SCI, bireysel alımdan daha karmaşık sonuçlar doğurabilir.

West-Invest, SCI’yi bir “çözüm” olarak sunmaz. Bu yapının hangi amaçlarla anlamlı olabileceği ve hangi durumlarda gereksiz risk yaratabileceği tarafsız biçimde ele alınır.

Vergi Yükümlülüklerinin Hukuki Boyutu

Fransa’da gayrimenkul edinimi, vergi hukukunun önemli bir parçasıdır. Mülkün edinimi, kullanımı ve elden çıkarılması farklı vergi yükümlülükleri doğurur. Bu yükümlülükler, edinim yöntemine göre değişkenlik gösterir.

Vergiler yalnızca yıllık ödemelerden ibaret değildir. Satın alma aşamasındaki noter harçları, mülk sahibi olunduğu sürece ödenen vergiler ve satış hâlinde doğabilecek kazanç vergileri birlikte değerlendirilmelidir.

West-Invest, vergi konusunu tek başına ele almaz. Vergisel sonuçların hukuki yapı ile nasıl bağlantılı olduğu ve yanlış yapılandırılmış bir edinimin nasıl beklenmedik sonuçlar doğurabileceği açıkça ortaya konur.

Oturum, Yerleşim ve Mülkiyet Ayrımı

Fransa’da mülk edinimi ile Fransa’da yaşama hakkı aynı hukuki zeminde değerlendirilmez. Mülk sahibi olmak, otomatik olarak oturum veya vatandaşlık hakkı doğurmaz. Bu iki alan, tamamen farklı mevzuatlara tabidir.

Bu ayrımın doğru yapılmaması, karar aşamasında ciddi yanlış anlamalara yol açabilir. West-Invest, mülkiyet hukuku ile göç ve oturum hukukunu bilinçli şekilde ayırır ve bu alanların birbirinin yerine geçmediğini açıkça ifade eder.

Hukuki Çerçevenin Amacı

Hukuk, süreci zorlaştırmak için değil; sınırları netleştirmek için vardır.

Fransa’da gayrimenkul edinirken bu sınırların bilinmesi, kararın kendisi kadar önemlidir.

West-Invest, hukuki ve yasal çerçeveyi bir “uyarı listesi” olarak değil, kararın sağlam zemini olarak ele alır. Bilgi, yönlendirme amacı taşımaz; belirsizliği azaltmayı hedefler.

Karar, ancak bu netlik sağlandığında gerçek anlamını kazanır.