

GAYRİMENKUL ALIM SEÇENEKLERİ

Fransa’da mülk edinmek tek tip bir işlem değildir.

“Ev almak” ifadesi, çoğu zaman çok farklı yöntemleri ve sonuçları aynı başlık altında toplar. Oysa Fransa’da gayrimenkul edinimi; hukuki yapı, kullanım amacı, vergi yükümlülüğü ve zaman perspektifine göre değişen birden fazla seçeneği içerir.

Bireysel alım, şirket üzerinden alım, ömür boyu kullanım hakkına dayalı modeller gibi farklı yollar vardır. Bu yolların her biri farklı avantajlar ve farklı riskler barındırır. Bir seçenek bir kişi için uygun ve mantıklı olabilirken, başka biri için ciddi sorunlar doğurabilir.

West-Invest, bu seçenekleri karşılaştırmalı biçimde ele alır. Amaç, bir yöntemi öne çıkarmak değil; her yöntemin ne anlama geldiğini, hangi koşullarda nasıl sonuçlar doğurabileceğini açık ve şeffaf biçimde ortaya koymaktır.

Ev / Daire / Apartman (Bireysel Alım)

Fransa’da en yaygın mülk edinme biçimi bireysel alımdır. Kişi kendi adına bir ev, daire veya apartman satın alır ve tapu doğrudan gerçek kişi üzerine kayıt edilir. Bu yöntem, ilk bakışta en “basit” ve en anlaşılır yol gibi görünür. Ancak basit görünmesi, sonuçlarının her zaman basit olduğu anlamına gelmez.

Bireysel alımda mülk sahibi, taşınmazla ilgili tüm hukuki ve mali sorumlulukları tek başına üstlenir. Vergiler, bakım giderleri, ortak alan aidatları ve olası değer değişimleri doğrudan kişiyi etkiler. Ayrıca mülkün kiraya verilmesi, satılması veya miras yoluyla devri gibi konular da Fransız hukuk sistemi çerçevesinde değerlendirilir.

Bu yöntemin avantajı, yapısının net ve doğrudan olmasıdır. Ancak uzun vadede özellikle vergi, miras ve aile planlaması açısından dikkatle ele alınması gerekir. Bireysel alım, her zaman en esnek veya en avantajlı seçenek olmayabilir. Kişinin Fransa ile kurduğu

ilişki, mülkü kullanım amacı ve zaman perspektifi bu noktada belirleyicidir.

West-Invest, bireysel alımı “standart çözüm” olarak sunmaz. Bu yöntemin hangi koşullarda anlamlı, hangi durumlarda riskli olabileceğini bütün yönleriyle ele alır.

Yaşam sonu geçerli Satış (Viager)

Türkçede “yaşam sonu geçerli satış” olarak ifade edilen (viager) modeli, Fransa’ya özgü ve çoğu kişi için ilk etapta karmaşık görünen bir yöntemdir. Bu modelde alıcı, mülkün bedelinin bir kısmını peşin, kalanını ise satıcının yaşamı boyunca düzenli ödemeler hâlinde öder. Satıcı genellikle mülkte yaşamaya devam eder.

Bu yöntem, düşük peşinatla mülk edinme fikri nedeniyle cazip görünebilir. Ancak viager, klasik bir alım-satım işlemi değildir. Alıcının ne zaman mülke fiilen sahip olacağı belirsizdir ve süreç, satıcının yaşam süresine bağlıdır.

Hukuki yapısı karmaşıktır ve taraflar arasındaki yükümlülükler çok nettir. Yanlış anlaşılmalara veya eksik bilgi, ciddi hukuki ve mali sorunlara yol açabilir. Ayrıca bu model herkes için uygun değildir; sabır, uzun vadeli planlama ve riskleri kabullenme gerektirir.

West-Invest, viager modelini ne romantize eder ne de basitleştirir. Bu yöntemin nasıl çalıştığını, hangi riskleri barındırdığını ve kimler için uygun olabileceğini tarafsız biçimde açıklar.

SCI (Société Civile Immobilière) ile Mülk Edinimi

SCI, Fransa’da gayrimenkul edinimi için sıkça kullanılan bir şirket yapısıdır. Özellikle birden fazla kişinin ortak mülk edinmesi, aile içi planlama veya miras düzenlemesi söz konusu olduğunda tercih edilir.

SCI üzerinden mülk edinildiğinde tapu doğrudan kişilerin değil, şirketin üzerine kayıt edilir. Kişiler şirkette pay sahibi olur. Bu yapı,

mülkün yönetimi, devri ve paylaşımı açısından bazı avantajlar sunabilir. Ancak aynı zamanda ek idari ve hukuki sorumluluklar da doğurur.

SCI, çoğu zaman “vergi avantajı” beklentisiyle gündeme gelir. Oysa bu yapı, her durumda avantaj sağlamaz. Yanlış kurulan veya yanlış kullanılan bir SCI, bireysel alımdan daha karmaşık ve maliyetli sonuçlar doğurabilir.

West-Invest, SCI’yi bir çözüm olarak sunmadan önce; kullanım amacı, ortaklık yapısı ve uzun vadeli hedefler çerçevesinde ele alır. SCI’nin ne zaman anlamlı, ne zaman gereksiz veya riskli olabileceği açıkça ortaya konur.

Her Seçenek Bir Karardır

Fransa’da gayrimenkul ediniminde “en iyi yöntem” yoktur.

Sadece kişiye ve duruma uygun yöntemler vardır.

West-Invest, seçenekleri sıralamakla yetinmez; her seçeneğin ne anlama geldiğini, hangi sorumlulukları beraberinde getirdiğini ve hangi koşullarda mantıklı olabileceğini açıklamayı amaçlar. Karar, ancak bu bilgiler ışığında anlam kazanır.