

GAYRİMENKULLERİN 5 YIL İÇİNDE ELDEN ÇIKARILMASINDA GELİR VERGİSİ BEYANI



Bu Broşür, kişiler tarafından yapılan gayrimenkul alım-satımında, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu açısından vergisel yükümlülüklerin bilinmesi ve yerine getirilmesi için vatandaşlarımızı bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır.

GELİR VERGİSİNİN KONUSU VE UNSURLARI

Gelir Vergisi Kanununda gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı olarak tanımlanmıştır. Aynı Kanunda gelirin hangi tür kazanç ve iratlardan oluştuğuna yer verilmiştir.

Gerçek kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri elden çıkarmalarından doğan kazancın niteliği ve vergilendirilmesi hakkında, Gelir Vergisi Kanununda "ticari kazanç" ve "diğer kazanç ve iratlar" olmak üzere iki ayrı gelir türünde düzenlemeye yer verilmiştir.

Ticari kazanç: Her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançtır. Ticari kazancı belirleyen temel unsur faaliyetin sermaye ve emekten oluşan bir organizasyona dayanması ve bu organizasyonun işlemlerindeki devamlılıktır. Gelir Vergisi Kanununda "gayrimenkullerin alım satımı ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazançlar"ın ticari kazanç olarak vergilendirileceği belirtilmiştir.

Ayrıca, satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parcellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilen kazançlar da ticari kazanç sayılır.

Diğer kazanç ve iratlar: Belirli kaynaklara bağlanması mümkün olmayan, belirli dönemlerde (periyodik olarak) meydana gelmeyen, devamlı değil arızı olan ve çoğu zaman bir teşebbüs sonucu olmaksızın, kişilerin bazı mal varlıklarında kendiliğinden meydana gelen kazanç ve iratlardır. Bu gelir türünü diğerlerinden ayıran en önemli özellik, genel olarak devamlılık göstermeyen gelirlerin bu kapsamda değerlendirilmiş olmasıdır. Diğer kazanç ve iratlar, "değer artışı kazançları" ve "arızı kazançlar" olmak üzere iki alt ayrıma tabi tutulmuştur.

● Gayrimenkul Alım–Satım İşlerinde “Ticari Kazanç–Değer Artışı Kazancı” Ayrımını Belirleyen Unsurlar

Gayrimenkullerin elden çıkarılmalarından doğan kazancın "değer artışı kazancı" olarak mı, yoksa ticari kazanç mı olarak vergilendirilmesi gerektiğine ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

Faaliyetteki Devamlılık: Gayrimenkul alım satım işleri devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürülüyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Burada devamlılık unsurunu belirleyen en belirleyici ölçüt, kazanç doğuran işlem sayısındaki çokluktur. İşlem sayısındaki çokluk gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmış olmasına göre belirlenir.

Satışın Hangi Amaçla Yapıldığı: Alım satım işlemlerinin birden fazla olması halinde, gayrimenkul alım satımı kazanç elde etmek için yapılıyorsa söz konusu alım - satım işlemi ticari kazanç kapsamında

değerlendirilir. Gayrimenkul alım satımında ticari bir amaç yoksa şahsi ihtiyacın karşılanması amacıyla yapılıyorsa elde edilen kazanç, değer artışı kazancı olarak değerlendirilir.

Ticari Bir Organizasyonun Varlığı: İş yeri açılması, işçi çalıştırılması, ticaret siciline kayıt olunması vb. durumlarda ticari bir organizasyonun var olduğu kabul edilmektedir. Gayrimenkul alım satımı, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapılıyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise kazanç türü "faaliyetteki devamlılık" ve "satışın hangi amaçla yapıldığı" unsurlarına göre tespit edilir.

Gayrimenkul alım satım işlemi "ticari kazanç" hükümleri kapsamında değilse, elde edilen kazanç "değer artışı kazancı" hükümlerine göre tespit edilir.

DEĞER ARTIŞI KAZANCININ KONUSU VE VERGİLENDİRİLMESİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi uyarınca, ivazsız iktisap edilenler hariç, anılan Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve aşağıda belirtilen mal ve hakların, **iktisap tarihinden başlayarak 5 (beş) yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar**, değer artışı kazancının konusunu oluşturmaktadır.

- ✓ Arazi, bina, maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
 - ✓ Voli mahalleri ve dalyanlar,
 - ✓ Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
 - ✓ Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları.
- Elden çıkarmadan maksat, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir bedel karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasıdır.

Gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin (konut, arsa, vb.) iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılması halinde, elde edilen kazanç gelir vergisine tabidir.

Örnek 1: Mükellef (A) 10.12.2018 tarihinde 300.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü, 15.07.2019 tarihinde 400.000 TL'ye satmıştır. Buna göre mükellef, söz konusu gayrimenkulü alış tarihinden itibaren beş tam yıl geçmeden satmış olduğundan, elde ettiği kazanç değer artışı kazancı olarak vergiye tabi olacaktır.

Değer artışı kazancında vergilendirilecek kazanç "safı değer artışı" denilmektedir. Değer artışında safı kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla (eşya, mal vb.) sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından;

- ✓ Elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedeli,

✓ Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçların, düşülmesi suretiyle bulunmaktadır.

Maliyet bedelinin tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

Elden çıkarılan mal ve haklarda iktisap bedelinin, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilmesi ve endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması gerekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) resmi internet sitesinde 27.01.2014 tarihinde yapılan Üretici Fiyat Endeksi ile ilgili Kamuoyu Duyurusunda, Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) olarak kullanılan endekslerin yerine Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksinin (Yİ-ÜFE) kullanılacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Söz konusu mal ve haklar ivazsız olarak iktisap edilmişse bu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir. Bunun dışında, iktisap şekli ne olursa olsun söz konusu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilecektir.

Örnek 2: Mükellef (B) 10.07.2015 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 16.09.2019 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin bedelsiz olarak (veraset yoluyla) intikal etmesi nedeniyle, mükellef'nin bu satıştan elde ettiği gelir, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA İKTİSAP TARİHİNİN BELİRLENMESİ

Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanunu'nun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille gerçekleşmektedir. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel hallerde, iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim

tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir. Gayrimenkulün ihale veya icra yoluyla alındığı durumlarda da fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alındığının yukarıda sözü edilen belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, tapu tescil işlemi olmasa dahi fiilen kullanıma bırakıldığı tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.

Örnek 3: Mükellef (C), kooperatif üyeliği karşılığında iktisap ettiği gayrimenkulüne, 20.04.2017 tarihinde su, elektrik ve telefon bağlattırarak, bu tarihten itibaren fiilen kullanmaya başlamış ve bu durumu ilgili kurumlardan aldığı belgeler ile ispatlamıştır. Bu gayrimenkulün, mükellef adına tapu tescili, 21.11.2018 tarihinde yapılmıştır.

Buna göre, değer artışı kazancının tespiti açısından, beş yıllık sürenin hesabında, gayrimenkulün fiilen kullanılmaya başlandığı 20.04.2017 tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması gerekir.

● Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller İle Kat Karşılığı Olarak Müteahhit Veya Konut Yapı Kooperatifi lerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi

Cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır.

Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir.

Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.

Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Örnek 4: Mükellef (D)' nin, 05.08.2010 tarihinde satın aldığı arsayı, 23.01.2017 tarihinde kat karşılığı olarak müteahhide vererek almış olduğu gayrimenkuller, 25.04.2019 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Kat karşılığı alınan gayrimenkuller yeni bir iktisap olarak kabul edilecek ve değer artışı kazancının tespitinde gayrimenkullerin tapuya tescil edildiği 25.04.2019 tarihi esas alınacaktır. Fiilen kullanımın tapu tescilinden önce gerçekleşmesi halinde ise bu tarihin esas alınması gerekir.

DEĞER ARTIŞI KAZANCININ BEYANI

Değer artışı kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği, elde edilen iradın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına bağlıdır. İstisna tutarının altında kalan kazançlar için yıllık beyanname verilmeyecektir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülebilecektir.

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazancının, 2019 takvim yılı için 14.800 Türk Lirası gelir vergisinden istisnadır.

Elde edilen değer artışı kazancının safi miktarının, açıklanan istisna sınırını aşması durumunda, elde edilen gelir, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın **1-31 Mart** tarihleri arasında **Yıllık Gelir Vergisi**

Beyannamesi ile beyan edilecektir.

Beyannameler;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamında,
- Bağlı bulunulan (ikametgahın bulunduğu yer) vergi dairesine kağıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden,

verilebilir.

Ayrıca mükelleflerin takvim yılı içinde;

- Memleketi terk etmesi halinde, memleketi terkten önceki **15 gün** içinde,
- Ölümü halinde, ölüm tarihinden itibaren **4 ay** içinde vefat eden kişi namına varislerce,

yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyanda bulunulması gerekmektedir.

HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Beyana tabi gelirleri sadece diğer kazanç ve iratlar, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri) ile ücretten ibaret olan mükellefler; bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini Başkanlığımız tarafından önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunduğu kullanımı kolay ve hızlı bir sistem olan Hazır Beyan Sistemi üzerinden verebilirler.

Bu sistemden, sadece diğer kazanç ve irat, kira, menkul sermaye iradı veya ücret gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

Sistem üzerinden hazırlanan diğer kazanç ve iratlara yönelik beyanname elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr internet adresinden veya İnteraktif Vergi Dairesinden ulaşabilirsiniz.

UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2019 yılında elde edilen diğer kazanç ve iratlara aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.*

Gelir vergisine tabi gelirler;	
18.000 TL'ye kadar	%15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	%20
98.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL (ücret gelirlerinde 148.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL), fazlası	%27
500.000 TL'nin 98.000 TL'si için 22.760 TL (ücret gelirlerinde 500.000 TL'nin 148.000 TL'si için 36.260 TL), fazlası	%35
500.000 TL'den fazlasının 500.000 TL'si için 163.460 TL (ücret gelirlerinde 500.000 TL'den fazlasının 500.000 TL'si için 159.460 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

**7194 sayılı Kanun ile Gelir Vergisi Kanunu 103. maddesinde yapılan değişiklik.*

2020 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak tarife, 310 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2019 yılında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2020 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2020** tarihine kadar,
- İkinci taksiti ise **4 Ağustos 2020** (31 Temmuz 2020 resmi tatile rastladığından) tarihine kadar,

ödenmesi gerekmektedir.

Memleketi terk ve ölüm gibi mükellefiyetin kalkmasını gerektiren durumlarda, beyan üzerine tarh edilen vergiler beyanname verme süreleri içinde ödenecektir.

Verginizi Başkanlığımıza ait www.gib.gov.tr internet adresinde yer alan anlaşmalı bankalardan ve tüm vergi dairelerimizden ödeyebilirsiniz.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI



HAZIR BEYAN

Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

Biz Hazırladık, Siz Onaylayın



/gib.sosyalmedya



/gibsosyalmedya



/gib.sosyalmedya



/gibsosyalmedya



/gibsosyalmedya



Ayrıntılı bilgi için;
www.gib.gov.tr