



**BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR**

**Sirküler Tarihi: 25.02.2014**

**Sirküler No : 2014/10**

**2013 TAKVİM YILINDA GERÇEK KİŞİLERCE YAPILAN GAYRİMENKUL SATIŞLARINDA VERGİLEME**

Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80. maddesi uyarınca gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin **iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde** elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabidir.

Buna göre aşağıda belirtilen mal ve hakların beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı kapsamında değerlendirilmektedir:

- a) Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- b) Voli mahalleri ve dalyanlar,
- c) Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- d) Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları.

Bedelsiz olarak veya veraset yoluyla edinilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar ile gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak beş yıldan fazla bir süre elde tutulduktan sonra elden çıkarılmasından doğan kazançlar vergiye tabi bulunmamaktadır. Gayrimenkulün eşe veya çocuğa alınması, ödemenin de aile reisi tarafından yapılması halinde "ivazsız" yani karşılıksız bir intikal söz konusu olacağından bu durum veraset ve intikal vergisine tabidir.

Gayrimenkul alım satım işinin devamlı yapılması durumunda elde edilen gelir değer artış kazancı olarak değil ticari kazanç olarak vergilendirilmektedir.

Ticari bir organizasyon içerisinde yapılan satışlar, tek bir satış gerçekleştirilmiş olsa dahi, ticari kazanç olarak değerlendirilir.

Ticari bir organizasyon olmaksızın birden fazla satış yapılmış ise (bir yılda birden fazla veya her yıl bir satış yapılması) satışın hangi amaçla yapıldığının tespit edilmesi gerekmektedir. Bu durumda, kazanç sağlama amacıyla yapılan alım-satım işlemlerinin ticari kazanç kapsamında; şahsi ihtiyaç ya da servetin korunması amacıyla gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinin ise değer artış kazancı kapsamında değerlendirilmesi söz konusudur.

Aynı zamanda, bu kazançların bir ticari işletme tarafından elde edilmesi durumunda da elde edilen kazanç ticari kazanç olarak vergilendirilir.



## **BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

Satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilen kazançlar da ticari kazanç olarak vergilendirilir.

Değer artış kazancında vergilendirilecek kazançta “**safi değer artışı**” denilmektedir.

Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından aşağıdaki indirimlerin düşülmesi suretiyle bulunur:

- a) Elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedeli,
- b) Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderler,
- c) Ödenen vergi ve harçlar.

Maliyet bedelinin tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek bedel esas alınır.

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan gayrimenkullerin, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu’na belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilmektedir. 2006 yılının Ocak ayından itibaren toptan eşya fiyat endeksi yerine, üretici fiyat endeksi yayımlanmaktadır. Bu nedenle **01.01.2006 tarihinden sonra yapılan endekslemelerde** toptan eşya fiyat endeksi yerine, **üretici fiyat endeksi** dikkate alınacaktır.

Ancak, endekslemenin yapılabilmesi için söz konusu artış oranının %10 veya üzerinde gerçekleşmesi gerekmektedir.

### **Değer Artış Kazancının Beyanı**

Değer artış kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği, elde edilen iradın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına bağlıdır. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde yıllık beyanname verilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazancın tespitinde alış bedeli ile satış bedeli arasındaki farkın 2013 yılı için 9.400 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

Gerçek kişilerce elde edilen değer artış kazancının safi miktarının istisna sınırını aşması durumunda, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar yıllık beyanname ile beyan edilip, Gelir Vergisi Kanunu’nda belirtilen oranlar üzerinden gelir vergisi hesaplanarak, Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere 2 eşit taksitle ödenmesi gerekmektedir.

### **Örnek:**



**BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

Bay (A) Eylül 2011’de 200.000.-TL’ye almış olduğu daireyi Kasım 2013’de 350.000.-TL’ye satmıştır.

Gayrimenkulün iktisap edildiği Eylül 2011’den bir önceki ay olan Ağustos 2011’in ÜFE endeksi 194,76’dır. Gayrimenkulün satışının yapıldığı Kasım 2013’den bir önceki ay olan Ekim 2013’ün endeksi ise 220,06’dır.

Bu durumda gayrimenkulün iktisap edildiği tarihten elden çıkarıldığı tarihe kadar gerçekleşen ÜFE artışı  $(220,06 - 194,76) / 194,76 = \%13$  olmaktadır.

Gerçekleşen ÜFE artış oranı %10’un üzerinde olduğu için gayrimenkulün maliyeti, ÜFE artış oranı kadar artırılacaktır (ÜFE artış oranı %10’un altında kalmış olsaydı maliyet endekslemesi yapılamayacaktı).

Buna göre gayrimenkulün endekslenmiş maliyeti  $200.000 \times 1,13 = 226.000.-TL$  olacaktır.

Bu veriler ışığında Bay (A) istisna uygulaması öncesi vergiye tabi  $(350.000.-TL - 226.000.-TL =) 124.000.-TL$  kazanç elde etmiş olacaktır. Bu tutarın 2013 yılı için 9.400.-TL’si istisna olup istisna sonrası vergilendirilebilir kazanç  $(124.000.-TL - 9.400.-TL =) 114.600.-TL$  olarak hesaplanacaktır.

Öteyandan satıcının gerek alımda gerekse satımda katlandığı tapu harçları, vergi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınabilir. Ancak alım ve satımda ödenen tapu harçlarının 9.400.-TL’lik istisna tutarına tekabül eden kısmı gider olarak dikkate alınamayacaktır.

Yukarıda anlatıldığı şekilde bulunan matrahın 2014 yılı Mart ayının 25’ine kadar beyan edilmesi gerekmektedir. Hesaplanan vergi ise Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenecektir.

KDV uygulaması açısından ise gerçek kişilerce satışı gerçekleştirilen ve herhangi bir iktisadi işleme dahil olmayan gayrimenkul teslimleri KDV’ye tabi bulunmamaktadır.

**Saygılarımızla,**

**SİNERJİ Bağımsız Denetim  
Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.**