



***GAYMİ MENKULELİN ELDEN ÇIKARILMASINDA
VERGİSEL SORUMLULUKLAR***

ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda www.gib.gov.tr internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

***Ayrıntılı Bilgi için
Vergi İletişim Merkezi nin
444 0 189 telefon hattına
baş vurabilirsiniz.***

www.gib.gov.tr//444 0 189

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 70
Ekim 2008

İÇİNDEKİLER

Giriş

Gayrimenkullerin Elden Çökarılmasından Elde Edilen Değer Artış Kazancı

Devamlı Olarak Gayrimenkul Alım Satım

Safi Değer Artışının Tespiti

Gayrimenkullerin İktisap Bedelinin Tespiti

Değer Artış Kazancının Beyanı

Gayrimenkul Alım-Satımında KDV

Gayrimenkul Alım-Satımında Tapu Harcı Yükümlülüğü

GİRİŞ

Bu broşürün hazırlanmasının amacı, gayrimenkul alım-satım sırasında vergisel yükümlülüklerin eksiksiz yerine getirilmesi için önceden bilgi vermek suretiyle sorunların önüne geçmek ve aynı zamanda işlemlerin kolaylaştırılmasını sağlamaktır.

Bu broşürde gayrimenkul alım-satım sırasında karşılaşılabilecek sorunlarla ilgili özellik arz eden belli konulara değinilmiştir. Bu bağlamda; gayrimenkullerin elden çıkarılmasında vergisel sorumluluklar, değer artış kazancının beyanı, gayrimenkul alım-satımında tapu harcı ve gayrimenkul alım satımında özellik arz eden diğer durumlara yer verilmektedir.

Bu broşürün siz değerli mükelleflerimize sağlıklı ve pratik bilgiler vererek bilinçli bir şekilde hareket etmenize katkıda bulunacağını umuyor, işlerinizde başarılar diliyoruz.

GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA VERGİSEL SORUMLULUKLAR

Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Elde Edilen Değer Artış Kazancı

Gayrimenkul alım-satım sırasında vergilendirme ile ilgili hak ve ödevlerin değerlendirilmesi açısından öncelikle dikkat edilmesi gereken husus gayrimenkulün elde edilme tarihi ve bir bedel karşılığı elde edilip edilmediğidir.

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 kazancıdır;

- 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,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları.

Ancak; 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 vergilendirilmeyecektir.

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.

Ayrıca, 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde **dört yıllık** süre esas alınacaktır. Diğer taraftan 01.01.2007 tarihinden itibaren iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu doğacak kazançların vergilendirilmesinde ise **beş yıllık** süre söz konusu olacaktır.

Devamlı Olarak Gayrimenkul Alım Satım

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

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

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

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

Safi Değer Artışının Tespiti

Değer artış kazancında vergilendirilecek kazanç **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 bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucunda elde edilen değer artış kazancından indirilebilecek giderler;

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

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

Gayrimenkullerin İktisap Bedelinin Tespiti

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan gayrimenkullerin, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilecektir. 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, bu endekslemenin yapılabilmesi için söz konusu artış oranının %10 veya üzerinde gerçekleşmesi gerekmektedir. Söz konusu endekslere www.tuik.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Değer Artış Kazancının Beyanı

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

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazancın tespitinde alış bedeli ile satış bedeli arasındaki farkın 2008 yılı için 6.800 Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

Beyanname, elde edilen değer artış kazancının safi miktarının açıklanan istisna sınırlarının aşılması durumunda, satışın yapıldığı yıl 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 ödenecektir.

Bulunacak değer artış kazancına 2008 takvim yılı için uygulanacak vergi tarifesi aşağıdaki gibidir;

7.800 YTL ye kadar	%15
19.800 YTL nin 7.800 YTL si için 1.170 YTL, fazlası	%20
44.700 YTL nin 19.800 YTL si için 3.570 YTL, fazlası	%27
44.700 YTL den fazlasının 44.700 YTL si için 10.293 YTL, fazlası	%35

Örnek 1:

Bay Mehmet MUTLU 12.05.2006 da 100.000 YTL ye satın almış olduğu gayrimenkulü 10.06.2008 de 200.000 YTL ye satmıştır.

Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan **Nisan 2006' da ÜFE 127,76**, elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan **Mayıs 2008' de ÜFE 163,93**'tür. Bu durumda endeksleme oranının ilgili dönemde %10 un üzerinde artmış olduğu görülmektedir. (163,93 / 127,76 = %28,31)

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;

$$100.000 \text{ YTL} * (163,93 / 127,76) = 128.310,89 \text{ YTL}$$

olarak dikkate alınacaktır.

Buna göre Bay MUTLU, satmış olduğu gayrimenkulden dolayı (200.000 - 128.310,89) 71.689,11 YTL tutarında istisna öncesi değer artış kazancı elde etmiş olacaktır.

Söz konusu kazançta 6.800 YTL tutarında istisna uygulanarak bulunacak (71.689,11 - 6.800) 64.889,11 YTL ye Gelir Vergisi Kanunu'nun 103. maddesindeki vergi nispetleri uygulanarak mükellefin 2008 yılı için ödeyeceği gelir vergisi hesaplanacaktır.

Hesaplanan Gelir Vergisi 17.359,18 YTL

(44.700 YTL sđ için 10.293)
(20.189,11 YTL X %35= 7.066,18)

Bulunan bu miktar, 2009 yılının Mart ayının yirmibeşinci günü akşamına kadar yıllık beyanname ile beyan edilip, Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödenecektir.

Diğer taraftan, gayrimenkulün satış bedelinin tapuda düşük gösterilerek değer artış kazancının eksik beyan edilmesi ve durumun idarece tespit edilmesi halinde; eksik beyan edilen vergi ve vergi zıyaı cezasının idare tarafından tarh edilerek gecikme faizi ile tahsil edileceği unutulmamalıdır.

Gayrimenkul Alım-Satımında KDV

İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir.

Uygulanacak KDV oranı 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde %1, 150 m² den büyük konutlar ile işyerlerinin tesliminde %18 dir.

Ancak, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Gayrimenkul ticareti ile uğraşan kurumların bu istisnayı uygulaması için, söz konusu gayrimenkulleri aktiflerinde ticaretini yapmak amacıyla **tutmamaları** gerekir.

Yine konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimleri de KDV den istisnadır.

Gayrimenkul Alım-Satımında Tapu Harcı Yükümlülüğü

Gayrimenkul alım-satımı ile ilgili tapu işlemleri harca tabidir.

Harçlar Kanunu uyarınca, gayrimenkul satış işleminde tapu harcı alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı binde onbeş (%015) oranında tahsil edilir.

Gayrimenkul alım-satımında tapu harcı, Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen vergi değerinden düşük olmamak üzere, mükellef tarafından beyan edilen **gerçek alım-satım bedeli** üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin gerçek alım-satım bedelinden daha düşük beyanda bulunmaları ve bunun idarece tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harç cezalılı olarak (%25 vergi zıyaı cezası) tahsil edilecektir.

Bu nedenle, mükelleflerin ileride cezalı duruma düşmemeleri için tapuda yapacakları işlemlerde gerçek alım-satım bedelini göstermeleri gerekmektedir.

Örnek 2:

Bay Ahmet GÜZEL 15.09.2007 tarihinde 100.000 YTL ödeyerek bir gayrimenkul satın almış ancak, tapuda az harç ödemek amacıyla gayrimenkulün değeri 50.000 YTL olarak gösterilmiş ve alıcı ve satıcı tarafından ayrı ayrı $(50.000 * \%015=)$ 750 YTL tapu harcı ödenmiştir.

Gayrimenkulün gerçek değeri olan 100.000 YTL gösterilmesi halinde alıcı ve satıcı tarafından ödenecek olan $(100.000 * \%015 * 2=)$ 3.000 YTL yerine, eksik tapu harcı ödenmesi suretiyle devletin toplam 1.500 YTL lik harç kaybı olmuştur.

Buna göre, gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı ödenmediğinin idarece tespit edilmesi halinde, alıcı ve satıcı adına ayrı ayrı 750 YTL tapu harcı ile $(750 * \%25=187,5)$ 187,5 YTL **vergi ziyaı cezası** tarh edilecek ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

Gayrimenkul alım satımında bulunan mükelleflerin cezalı vergi tarhiyatlarıyla karşılaşmamaları için gayrimenkul alış bedellerini tapuda gerçek değerleri üzerinden beyan etmeleri yararlarına olacaktır.