

# GAYRİMENKULLERİN 5 YIL İÇİNDE ELDEN ÇIKARILMASI

Gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin (konut, arsa, vb.) **iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarması** halinde, elde edilen kazanç gelir vergisine tabidir. Beş yıllık sürenin hesabında takvim günü esas alınır.

## GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA İKTİSAP TARİHİ

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında (Kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil) değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün **tapuya tescil edildiği tarih** esas alınır.

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.

Gayrimenkullerin fiilen kullanımı; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları vb. belgelerle tevsik edilir.

**İvazsız olarak (miras yoluyla) iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilmez.**

## BEYAN

Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının aşılması durumunda elde edilen gelir, yıllık beyanname ile beyan edilir. İstisna tutarı beyan edilen gelirden düşülür.

**2025** takvim yılı için istisna tutarı **120.000 TL**

2025 takvim yılına ait Gelir Vergisi Beyannamesini **1 – 31 Mart 2026** tarihleri arasında <https://intvrg.gib.gov.tr/hazirbeyan> adresinden verebilirsiniz.



Vergi Geleceğimizdir

## VERGİLENDİRİLECEK DEĞER ARTIŞI KAZANCININ TESPİTİ

Gayrimenkullerin elden çıkarılması karşılığında alınan para ve ayınlarla (eşya, mal vb.) sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından;

- ★ Elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedellerinin,
- ★ Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların,

indirilmesi suretiyle değer artışı kazancı tespit edilir.

### Endeksleme

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) artış oranında artırılarak tespit edilir. Endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının **%10** veya üzerinde olması gerekir.

## ÖDEME

- ★ Birinci taksit, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2026**
- ★ İkinci taksit **31 Temmuz 2026**

