



GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI



GAYRİMENKULLERİN 5 YIL İÇİNDE ELDEN ÇIKARILMASINDA GELİR VERGİSİ BEYANI

Vergi Geleceğimizdir

gib.gov.tr

ÜCRETSİZDİR

Ayrıntılı Bilgi İçin



gib.gov.tr

Bu Broşür, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Vergi İletişim Merkezinin (VİMER) 189 numaralı telefon hattından,
- Dijital Vergi Asistanından (GİBİ),
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- Mükellef e-Posta İletişim Sisteminden (MEİS),
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

**2025 Takvim Yılına Ait Gelir Vergisi Beyannamenizi
1-31 Mart 2026 Tarihleri Arasında Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi Unutmayınız.**

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Şubat/2026

Yayın No: 583

İÇİNDEKİLER

1. GELİR VERGİSİNİN KONUSU VE UNSURLARI	4
2. DEĞER ARTIŞI KAZANCININ KONUSU VE VERGİLENDİRİLMESİ	6
3. SAFİ DEĞER ARTIŞININ TESPİTİ.....	7
4. ENDEKSLEME YAPILMASI	8
5. GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA İKTİSAP TARİHİNİN BELİRLENMESİ.....	10
5.1. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi	11
6. DEĞER ARTIŞI KAZANCININ BEYANI	12
7. HAZIR BEYAN SİSTEMİ ÜZERİNDEN BEYANNAMENİN VERİLMESİ	14
8. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	15
9. YILLIK BEYANNAMEYE DÂHİL EDİLEN KAZANÇ VE İRATLARDAN YAPILACAK İNDİRİMLER	15
10. ZARAR MAHSUBU	18
11. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ.....	18
12. DEĞER ARTIŞI KAZANCININ BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....	19

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

1. 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. Söz konusu 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 kazançların ticari kazanç olarak vergilendirileceği belirtilmiştir.

Ayrıca, 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 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 ve Değer Artışı Kazancı Ayrımını Belirleyen Unsurlar

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

1- 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.

2- Satışın Hangi Amaçla Yapıldığı: Alım satım işlemlerinin birden fazla olması halinde, gayrimenkul alım satımı işlemi, kazanç elde etmek için yapılıyorsa söz konusu alım satım işlemi ticari kazanç kapsamında değerlendirilir. Gayrimenkul alım satım işlemlerinin ticari bir amaç olmaksızın şahsi ihtiyacın karşılanması amacıyla yapılması halinde elde edilen kazanç, değer artışı kazancı olarak değerlendirilir.

3- Ticari Bir Organizasyonun Varlığı: İş yeri açılması, işçi çalıştırılması, ticaret siciline kayıt olunması gibi durumlarda ticari bir organizasyonun var olduğu kabul edilmektedir. Gayrimenkul alım satımı, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapılması halinde elde edilen kazanç ticari kazançtır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarının 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.

”

2. DEĞER ARTIŞI KAZANCININ KONUSU VE VERGİLENDİRİLMESİ

Gelir Vergisi Kanununun 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 yükleme ve boşaltma 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.

Ayrıca, gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai üretimde kullandıkları gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar da değer artışı kazancı olarak değerlendirilecektir.

“

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.

Beş yıllık sürenin hesabında takvim günü esas alınmaktadır.

”

Örnek 1: Mükellef (A), 15/11/2024 tarihinde 6.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü, 6/10/2025 tarihinde 9.000.000 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.

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), 25/9/2023 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 20/12/2025 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin ivazsız olarak (veraset yoluyla) intikal etmesi nedeniyle, mükellefin bu satıştan elde ettiği gelir, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

3. SAFİ DEĞER ARTIŞININ TESPİTİ

Değer artışı kazancında vergilendirilecek kazançta safi değer artışı denilmektedir. Değer artışında safi 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 bedellerinin,
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların,

indirilmesi suretiyle bulunmaktadır.

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

4. ENDEKSLEME YAPILMASI

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 gerekmektedir.

2007 yılı itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumunun resmi internet sayfasından (tuik.gov.tr) edinilen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) rakamlarına ilişkin tablo aşağıdadır.

YURT İÇİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ (Yİ-ÜFE) RAKAMLARI

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2007	135,09	136,37	137,70	138,80	139,34	139,19	139,28	140,47	141,90	141,71	142,98	143,19
2008	143,80	147,48	152,16	159,00	162,37	162,90	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,80
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,40	160,38	160,84	162,92	163,98
2010	164,94	167,68	170,94	174,96	172,95	172,08	171,81	173,79	174,67	176,78	176,23	178,54
2011	182,75	185,90	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,10	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,20	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,50	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,10	232,27	233,98	234,18	232,96	233,09	234,79	235,78	237,79	239,97	237,65	235,84
2015	236,61	239,46	241,97	245,42	248,15	248,78	247,99	250,43	254,25	253,74	250,13	249,31
2016	250,67	250,16	251,17	252,47	256,21	257,27	257,81	258,01	258,77	260,94	266,16	274,09
2017	284,99	288,59	291,58	293,79	295,31	295,52	297,65	300,18	300,90	306,04	312,21	316,48
2018	319,60	328,17	333,21	341,88	354,85	365,60	372,06	396,62	439,78	443,78	432,55	422,94
2019	424,86	425,26	431,98	444,85	456,74	457,16	452,63	449,96	450,55	451,31	450,97	454,08
2020	462,42	464,64	468,69	474,69	482,02	485,37	490,33	501,85	515,13	533,44	555,18	568,27
2021	583,38	590,52	614,93	641,63	666,79	693,54	710,61	730,28	741,58	780,45	858,43	1.022,25
2022	1.129,03	1.210,60	1.321,90	1.423,27	1.548,01	1.652,75	1.738,21	1.780,05	1.865,09	2.011,13	2.026,08	2.021,19
2023	2.105,17	2.138,04	2.147,44	2.164,94	2.179,02	2.320,72	2.511,75	2.659,60	2.749,98	2.803,29	2.882,04	2.915,02
2024	3.035,59	3.149,03	3.252,79	3.369,98	3.435,96	3.483,25	3.550,88	3.610,51	3.659,84	3.707,10	3.731,43	3.746,52
2025	3.861,33	3.943,01	4.017,3	4.128,19	4.230,69	4.334,94	4.409,73	4.518,89	4.632,89	4.708,20	4.747,63	4.783,04

Örnek 3: Mükellef (C), 19/12/2023 tarihinde 5.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü 11/8/2025 tarihinde 8.000.000 TL'ye satmıştır. Bu durumda, söz konusu gayrimenkul 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarıldığı için mükellef adına oluşacak değer artışı kazancı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır. Örnekte, gayrimenkulün elden çıkarılması dolayısı ile yapılan ve yasal olarak indirilmesi mümkün olan giderler ile ödenen vergi ve harçlar dikkate alınmamıştır.

Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Kasım 2023 döneminde Yİ-ÜFE 2.882,04; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Temmuz 2025 döneminde Yİ-ÜFE 4.409,73 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $[(4.409,73 - 2.882,04) / 2.882,04] \times 100 = \%53$ olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;

$5.000.000 \times (4.409,73 / 2.882,04) = 7.650.362$ TL olarak dikkate alınacaktır.

Gayrimenkulün alış bedeli	5.000.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	8.000.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli [5.000.000 X (4.409,73 / 2.882,04)]	7.650.362 TL
Safi değer artışı kazancı (8.000.000 – 7.650.362)	349.638 TL
Vergiden istisna tutar	120.000 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (349.638 – 120.000)	229.638 TL
Hesaplanan gelir vergisi	38.027,60 TL
Damga vergisi	1.189,50 TL

Söz konusu gayrimenkulün 11/8/2025 tarihinde elden çıkarılmasından doğan 2025 yılı değer artışı kazancı, 2026 yılının Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilip, 2026 yılının Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödenecektir.

5. GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA İKTİSAP TARİHİNİN BELİRLENMESİ

Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 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.

“

Gayrimenkulün elden çıkarılması halinde, değer artış kazancının hesaplanmasında iktisap tarihi olarak hangi tarihin esas alınacağına ilişkin ayrıntılı açıklamalar 76 No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılmıştır.

”

Örnek 4: Mükellef (D), kooperatif üyeliği karşılığında iktisap ettiği gayrimenkulüne, 21/7/2023 tarihinde su, elektrik ve telefon bağlanması durumunda, bu tarihten itibaren fiilen kullanmaya başlamış ve bu durumu ilgili kurumlardan aldığı belgeler ile ispatlamıştır. Bu gayrimenkulün, mükellef adına tapu tescili, 24/11/2025 tarihinde yapılmıştır.

Buna göre, değer artışı kazancının tespiti açısından, beş yıllık sürenin hesabında, gayrimenkulün fiilen kullanılmaya başlandığı 21/7/2023 tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması gerekir.

5.1. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden 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 5: Mükellef (E)'nin, 25/9/2017 tarihinde satın aldığı arsayı, 14/4/2023 tarihinde kat karşılığı olarak müteahhide vererek almış olduğu gayrimenkuller, 18/9/2025 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Kat karşılığı alınan gayrimenkuller yeni bir iktisap olarak kabul edilecek ve değer artışı kazancının tespitinde gayrimenkullerin tapuya tescil edildiği 18/9/2025 tarihi esas alınacaktır. Fiilen kullanımın tapu tescilinden önce gerçekleşmesi halinde ise bu tarihin esas alınması gerekir.

Örnek 6: Mükellef (F)'ye veraset yoluyla intikal eden iki katlı ahşap bina, yıkılıp yerine yeni bir bina yapılması ve bu yeni binadan kendisine bir adet daire verilmesi karşılığında, müteahhide verilmiştir. Mükellef (F), müteahhitten kat karşılığı aldığı bir adet daireyi teslim aldığı yıl içinde satmıştır.

İvazsız olarak (veraset yoluyla) iktisap edilen gayrimenkulün, cins tashihi yapılarak kat karşılığı verilmesi halinde, ivazsız iktisap edilme niteliği değişmeyeceğinden, gayrimenkulün satışından elde edilen gelir de değer artışı kazancına tabii olmayacaktır.

6. DEĞER ARTIŞI KAZANCININ BEYANI

Değer artışı kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği, elde edilen iradın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına bağlıdır. Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında kalan gelirler 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, 2025 takvim yılı için 120.000 TL'si (2026 takvim yılı için istisna tutarı 150.000 TL) gelir vergisinden istisnadır. ”

Elde edilen değer artışı kazancının safi miktarının, 2025 takvim yılı için belirlenen istisna sınırını aşması durumunda, elde edilen gelir, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın **1 – 31 Mart 2026** tarihleri arasında **yıllık gelir vergisi beyannamesi** ile beyan edilecektir.

Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamında,
- Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) aracılığıyla internet ortamında,
- Hazır Beyan Mobil Uygulaması aracılığıyla da cep telefonundan,
- Vergi dairesinden, Dijital Vergi Dairesi (**dijital.gib.gov.tr**) veya GİB Mobil uygulamasından alınan kullanıcı kodu, parola ve şifre ile mükellefin kendisi ya da 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak Dijital Vergi Dairesi (e-Beyanname Sistemi) ile elektronik ortamdan,
- Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer) vergi dairesine kâğıt ortamında elden,
- İkametgâh adreslerine bağlı kalınmaksızın herhangi bir vergi dairesinden,

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.

Dar mükellefiyete tabi mükelleflerden yıllık beyanname vermeye mecbur olmayanlar; gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazançlarını, bu kazanç ve iratların iktisap olunduğu tarihten itibaren **15 gün** içinde gayrimenkulün bulunduğu yerin vergi dairesine **münferit beyanname** ile bildirmeye mecburdurlar.

7. HAZIR BEYAN SİSTEMİ ÜZERİNDEN BEYANNAMENİN VERİLMESİ

Beyana tabi gelirleri sadece diğer kazanç ve iratlar, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri) ile ücret gelirlerinin herhangi birinden veya birkaçından oluşan mükellefler; bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini Başkanlığımız tarafından önceden hazırlanan ve mükelleflerin onayına sunulan kullanımı kolay ve hızlı bir sistem olan Hazır Beyan Sistemi üzerinden verebilirler.

Bu sistemden, sadece diğer kazanç ve iratlar, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri) ve ücret geliri elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

“ Diğer kazanç ve iratlar için sistem üzerinden hazırlanan beyanname elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. ”

Hazır Beyan Sistemine ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının **gib.gov.tr** adresinden ulaşabilirsiniz.

Hazır Beyan Sistemine;

➤ **<https://hazirbeyan.gib.gov.tr>** adresinden (Kullanıcı Kodu ile Giriş, e-Devlet Yöntemi ile Giriş veya Yabancı Kimlik Numarası ile Giriş),

➤ Dijital Vergi Dairesinden,

7 gün 24 saat giriş yapılabilir.

Yurtdışında yaşayan ve Sistem üzerinden beyanname vermek isteyen T.C. vatandaşları, mavi kartlılar ve yabancı kimlik numarası sahibi yabancılar Dış Temsilciliklerimizden e-Devlet şifresi alabilirler.

Ayrıca, beyannamenizi Hazır Beyan Mobil Uygulaması aracılığıyla da cep telefonunuzdan gönderebilirsiniz.

8. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2025 takvim yılında elde edilen ve yıllık beyanname ile beyan edilen gelir toplamına aşağıda yer alan vergi tarifesine uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
158.000 TL'ye kadar	%15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	%20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL, (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	%27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	%35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

2026 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak vergi tarifesine, 332 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

9. YILLIK BEYANNAMEYE DÂHİL EDİLEN KAZANÇ VE İRATLARDAN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesi ile diğer Kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşımaması gerekmektedir.

Diğer kazanç ve iratlardan indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır;

1. Hayat/şahıs sigorta primleri,
2. Eğitim ve sağlık harcamaları,
3. Beyan edilecek gelirden sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar ile tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar,
4. Sponsorluk harcamaları,
5. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan ayni ve nakdi bağışlar,
6. İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
7. Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bazı bağış ve yardımlar;
 - 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre yapılan bağışlar,
 - 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan bağışlar,
 - 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa göre yapılan bağışlar,
 - 2690 sayılı Türkiye Enerji, Nükleer ve Maden Araştırma Kurumu ile İlgili Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
 - 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanununa göre yapılan bağışlar,
 - 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
 - 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre bağış ve yardımlar,
 - 3388 sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
 - 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununa göre yapılan bağışlar,
 - 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa göre kurulan ormanlarda, ağaçlandırma, bakım ve koruma masrafları,
 - 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,

- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 6569 sayılı Türkiye Sağlık Enstitüleri Başkanlığı Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7034 sayılı Türk-Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesinin Kuruluşu Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7430 sayılı Antalya Diplomasi Forumu Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7432 sayılı Uludağ Alanı Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7439 sayılı Türk Arkeoloji ve Kültürel Miras Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7441 sayılı Afet Yeniden İmar Fonunun Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7474 sayılı Aile ve Gençlik Fonu Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7512 sayılı Dışişleri Teşkilatını Güçlendirme Vakfı Kanununa göre vakfa yapılan bağış ve yardımlar.

“

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

”

10. ZARAR MAHSUBU

Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilmektedir. Yapılan bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, beş yılı geçmemek kaydıyla müteakip yılların gelirinden indirilebilmektedir.

Ancak diğer kazanç ve iratlardan doğan zararların, diğer gelir unsurlarından elde edilen kazanç ve iratlardan mahsubu ise mümkün bulunmamaktadır.

11. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2025 takvim yılında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, **2026** yılının **Mart ve Temmuz** aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksitin damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2026**,
- İkinci taksitin ise **31 Temmuz 2026**,

tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Memleketi terk ve ölüm gibi mükellefiyetin kalkmasını gerektiren durumlar ile münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisinin, beyanname verme süreleri içinde ödenmesi gerekmektedir.

Ödemeler;

- Başkanlığımıza ait **gib.gov.tr** internet sitesi (Dijital Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması) üzerinden;
 - Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile
 - Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
 - Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile

- Anlaşmalı bankaların;
 - Şubelerinden,
 - Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- PTT iş yerlerinden,
- Tüm vergi dairelerinden,

yapılabilmektedir.

12. DEĞER ARTIŞI KAZANCININ BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Mükellef (G), 20/11/2023 tarihinde 4.000.000 TL'ye satın aldığı gayrimenkulü, 8/5/2025 tarihinde 7.000.000 TL'ye satmıştır. Ayrıca mükellefin 2025 yılı içerisinde elde ettiği 100.000 TL mesken kira geliri ile 350.000 TL serbest meslek kazancı bulunmaktadır. Söz konusu serbest meslek kazancı üzerinden yıl içinde 70.000 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Bu durumda, söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarılması nedeniyle mükellef adına değer artışı kazancı doğmaktadır. Değer artışı kazancı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. Örnekte, gayrimenkulün elden çıkarılması dolayısıyla yapılan ve yasal olarak indirilmesi mümkün olan giderler ile ödenen vergi ve harçlar dikkate alınmamıştır.

Kira geliri elde eden mükelleflerden ticari, zirai veya serbest meslek kazancını beyan etmek zorunda olanlar 47.000 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar. Bu kapsamda, mükellef (G)'nin 2025 yılında elde ettiği 100.000 TL tutarındaki konut kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

Diğer taraftan; Gelir Vergisi Kanununun 85 inci maddesi uyarınca, tacirler, gerçek usulde vergilendirilen çiftçiler ile serbest meslek erbabları ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden kazanç temin etmemiş olsalar bile yıllık beyanname vermeye mecbur olduklarından, 350.000 TL tutarındaki serbest meslek kazancının da her halükarda yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekecektir.

Öte yandan, gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Ekim 2023 döneminde Yİ-ÜFE 2.803,29; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Nisan 2025 döneminde Yİ-ÜFE 4.128,19 olarak gerçekleşmiştir.

Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $[(4.128,19 - 2.803,29) / 2.803,29] \times 100 = \%47,2$ olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;

$4.000.000 \times (4.128,19 / 2.803,29) = 5.890.493$ TL olarak dikkate alınacaktır.

Mükellef (G)'nin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkulün alış bedeli	4.000.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	7.000.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli [$4.000.000 \times (4.128,19 / 2.803,29)$]	5.890.493 TL
Safi değer artışı kazancı ($7.000.000 - 5.890.493$)	1.109.507 TL
Vergiden istisna tutar	120.000 TL
Kalan ($1.109.507 - 120.000$)	989.507 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (Kira + SMK + Değer Artışı Kazancı: $100.000 + 350.000 + 989.507$)	1.439.507 TL
Hesaplanan gelir vergisi	408.827,45 TL
Kesinti yoluyla ödenen vergiler	70.000 TL
Ödenecek gelir vergisi ($408.827,45 - 70.000$)	338.827,45 TL

Örnek 2: Mükellef (H), 6/3/2024 tarihinde 4.000.000 TL'ye satın aldığı gayrimenkulü, 9/6/2025 tarihinde 6.000.000 TL'ye satmıştır. Ayrıca mükellef, çocuğunun tedavi masrafları için hastaneye 60.000 TL sağlık harcaması yapmıştır. Söz konusu sağlık harcaması, Türkiye'de faaliyet gösteren ve gelir veya kurumlar vergisine tabi mükelleflerden yapılmış olup, harcamalara ilişkin faturası alınmıştır.

Bu durumda, söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarılması nedeniyle mükellef adına değer artışı kazancı doğmaktadır. Değer artışı kazancı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. Örnekte, gayrimenkulün elden çıkarılması dolayısıyla yapılan ve yasal olarak indirilmesi mümkün olan giderler ile ödenen vergi ve harçlar dikkate alınmamıştır.

Sağlık harcamaları; harcamanın Türkiye'de yapılması, gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olması ve beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

Yapılan sağlık harcamaları toplamı 60.000 TL, beyan edilen gelirin %10'undan $(506.040 \times \%10)$ 50.604 TL fazla olduğu için Mükellef (H), sağlık harcaması olarak 50.604 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Şubat 2024 döneminde Yİ-ÜFE 3.149,03; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Mayıs 2025 döneminde Yİ-ÜFE 4.230,69 olarak gerçekleşmiştir.

Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $[(4.230,69 - 3.149,03) / 3.149,03] \times 100 = \%34$ olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;

$4.000.000 \times (4.230,69 / 3.149,03) = 5.373.960$ TL olarak dikkate alınacaktır.

Mükellefin değer artışı kazancına ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkulün alış bedeli	4.000.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	6.000.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli [4.000.000 X (4.230,69 / 3.149,03)]	5.373.960 TL
Safi değer artışı kazancı (6.000.000 – 5.373.960)	626.040 TL
Vergiden istisna tutar	120.000 TL
Kalan (626.040 – 120.000)	506.040 TL
İndirimler (Sağlık harcaması) (506.040 X %10)	50.604 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (506.040 – 50.604)	455.436 TL
Hesaplanan gelir vergisi	91.967,72 TL
Ödenecek gelir vergisi	91.967,72 TL
Damga vergisi	1.189,50 TL

Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

BİZ HAZIRLADIK

SİZ ONAYLAYIN

