



GAYRİMENKUL

► ALIM-SATIMININ ◀

VERGİLENDİRİLMESİ

- I. Tapu Harcı Yönünden**
- II. Değer Artışı Kazancı Yönünden**

Vergi Geleceğimizdir

Ayrıntılı Bilgi İçin



gib.gov.tr

Bu Broőür, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıőtır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Baőkanlıėımız;

- İnternet sayfasından,
- Doėrulanmıő ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,
- Dijital Vergi Asistanından (G B ),

ulaőabilirsiniz.

Mükellef Hizmetleri Daire Baőkanlıėı

Nisan / 2024

Yayın No: 518

GİRİŞ

Vatandaşlarımızın sahip olduğu gayrimenkullerin, ticari amaç gütmeksizin, alım satımında iki türlü vergisel yükümlülük doğmaktadır.

Bunlardan birincisi, gayrimenkul alım-satımında alan ve satan yönünden ayrı ayrı olmak üzere Harçlar Kanununa göre tapu harcının ödenmesidir.

İkinci olarak ise gayrimenkulü alan açısından, Gelir Vergisi Kanununa göre, ivazsız iktisap edilenler hariç, gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak 5 (beş) yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar, yıllık istisna tutarını aşıyorsa değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulmaktadır.

I- GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINDA TAPU HARCİ

1. Tapu Harcına Konu Olan Gayrimenkul Alım-Satım İşlemleri Nelerdir?

Tapu Müdürlüğünde gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabı tapu harcının konusuna girmektedir.

2. Tapu Harcını Kimler Ödemek Zorundadır?

Gayrimenkul alım-satım işlemlerinde tapu harcını, taşınmazı devreden ve devralanın ayrı ayrı ödemesi gerekmektedir.

3. Tapu Harcı Hangi Bedel Üzerinden ve Hangi Oranda Ödenir?

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, beyan edilen gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden binde 20 oranında alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı alınır.

Ancak, beyan edilen gerçek devir ve iktisap bedelinin, devre konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az olması durumunda, tapu harcı emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanır.

Örnek 1: (A) şahsı, emlak vergisi değeri 1.000.000 TL olan gayrimenkulünü (B) şahsına tapuda 1.600.000 TL'ye satmıştır. Bu durumda 1.600.000 TL üzerinden binde 20 oranında (32.000 TL) alıcıdan, binde oranında (32.000 TL) satıcıdan tapu harcı alınacaktır.

Örnek 2: (C) şahsı, emlak vergisi değeri 1.800.000 TL olan taşınmazını 1.500.000 TL'ye (D) şahsına satmıştır. Bu durumda, taşınmazın gerçek devir ve iktisap bedeli, emlak vergisi değerinden düşük olduğundan, tapu harcı emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanacak ve dolayısıyla 1.800.000 TL üzerinden hem alıcıdan hem de satıcıdan ayrı ayrı binde 20 oranında ($1.800.000 \times \text{binde } 20 = 36.000 \text{ TL}$) tapu harcı alınacaktır.

4. Gayrimenkul Devir ve İktisabında Cezalı İşlemle Karşılaşmamak İçin Nelere Dikkat Edilmelidir?

Alıcı ve satıcıların cezalı tarhiyatla karşılaşmamaları için, tapuda yapılacak gayrimenkul devir ve iktisap işlemlerinde gerçek alım-satım bedelini beyan etmeleri, ayrıca beyan edilen bu bedelin devre konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden düşük olması durumunda emlak vergisi değeri üzerinden harç ödemeleri gerekmektedir.

5. Tapuda Yapılan İşlemden Sonra Alım-Satım Tutarının Gerçek Durumu Yansıtmadığı Tespit Edilirse Hangi Cezai İşlem Uygulanır?

Tapuda yapılan gayrimenkul devir ve iktisaplarında beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının veya emlak vergisi

değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin tespit edilmesi halinde, eksik ödenen harç **%25 vergi ziyai cezası ile birlikte alıcı ve satıcıdan alınacaktır.**

Örnek 3: (E) şahsı, emlak vergisi değeri 1.200.000 TL olan gayrimenkulünü (F) şahsına tapuda alım-satım bedelini 2.000.000 TL olarak beyan ederek satmış ve taraflar bu tutar üzerinden tapu harcı ödemiştir. Tapuda yapılan alım-satım işleminden sonra söz konusu gayrimenkulün 3.000.000 TL karşılığında satıldığı tespit edilmiştir.

Yapılan işlemin tapu harcı uygulaması açısından değerlendirilmesi:

Ödenen tapu harcı tutarı: Alıcıdan binde 20 oranında (2.000.000 X binde 20) 40.000 TL, satıcıdan binde 20 (2.000.000 X binde 20) 40.000 TL

Ödenmesi gereken tapu harcı tutarı: Alıcıdan binde 20 oranında (3.000.000 X binde 20) 60.000 TL, satıcıdan binde 20 (3.000.000 X binde 20) 60.000 TL

Alım-satım işlemi için beyan edilmiş olan 2.000.000 TL, emlak vergisi değerinin üzerinde olmakla birlikte, gerçek alım-satım bedeli olmadığından, idarece tespit edilen aradaki fark matrah (3.000.000 TL – 2.000.000 TL = 1.000.000 TL) üzerinden alıcı ve satıcı adına cezalı harç tarhiyatı yapılacaktır.

Alıcı ve satıcı, eksik beyan ettikleri harcı, eksik ödenen harç üzerinden %25 oranında hesaplanacak vergi ziyai cezası ile birlikte ödemek durumunda kalacaktır.

Alıcıdan tahsil edilecek tutar: Harç (1.000.000 X binde 20) 20.000 TL
Vergi Ziyası (20.000 X %25) 5.000 TL

Satıcıdan tahsil edilecek tutar: Harç (1.000.000 X binde 20) 20.000 TL
Vergi Ziyası (20.000 X %25) 5.000 TL

6. Tapu Harcında Pişmanlık Talepli Bildirimde Bulunulabilir mi?

Zamanında tarh ve tahakkuk ettirmemek veya tapu harcının hesabına esas bedeli eksik beyan etmek suretiyle harç ziyasına sebebiyet veren mükelleflerin bu durumu kendiliklerinden ilgili vergi dairesine bildirmesi halinde, bu mükelleflerin Vergi Usul Kanununun 371 inci maddesi çerçevesinde pişmanlık hükümlerinden faydalanması mümkün bulunmaktadır.

7. Alıcı ve Satıcı Adına Yapılan Cezalı İşleme Karşı Kişilerin Hakları Nelerdir?

Vergi dairesince yapılan cezalı tarhiyat işlemine karşı mükellefler uzlaşmaya başvurabilir, cezada indirim talep edebilir ve dava açma yoluna gidebilirler.

8. Tapu Harcı Ödeme Kanalları Nelerdir?

Tapu harcı, vergi dairelerinden, anlaşmalı banka şubelerinden ve Dijital Vergi Dairesi üzerinden ödenebilmektedir.

Dijital Vergi Dairesi üzerinden ödeme yaparken, Dijital Vergi Dairesi-Hızlı Ödeme sekmesinde T.C. / Yabancı Kimlik / Vergi Kimlik Numarası ve e-Tahsilat Seri No bilgi girişi yapılmalıdır.

e-Tahsilat Seri No: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden Tapu Müdürlüğünde işlem yapılırken alıcı ve satıcıdan istenilen telefon numarasına gönderilen ve formatı tapu idaresi sistemi tarafından belirlenen 12 ya da 13 haneli numaradır.

II- GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA DEĞER ARTIŞI KAZANCI

1. Hangi Mal ve Hakların 5 Yıl İçinde Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazanç Değer Artışı Kazancıdır?

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 motorlu yükleme ve tahliye araçları ile gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancıdır.

2. Miras Yoluyla veya Bedelsiz Olarak Sahip Olunan Gayrimenkulün Satışından Elde Edilen Kazanç Değer Artışı Kazancı mıdır?

Mal ve haklar ivazsız olarak iktisap edilmişse bu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

Örnek 4: Mükellef (G), 15/8/2020 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 21/11/2023 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin veraset yoluyla intikal etmesi nedeniyle, Mükellef (G)'nin bu satıştan elde ettiği gelir, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

3. Sahip Olunan Arsa Üzerine Özel İnşaat veya Kat Karşılığı İnşaat Kapsamında Yapılan Dairenin Satışından Elde Edilen Kazanç Değer Artışı Kazancı mıdır?

Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkulün tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihi iktisap tarihi olarak kabul edilir. Bu durumda gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılması halinde elde edilen kazanç değer artışı kazancı kapsamında vergilendirilir.

4. Değer Artışı Kazancı İçin Yıllık İstisna Tutarı Ne Kadardır?

2023 yılı için gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlara ilişkin değer artışı kazancı istisna tutarı 55.000 TL'dir. 2024 yılında uygulanacak istisna tutarı ise 87.000 TL'dir.

5. Şahsa Ait Gayrimenkulün Elden Çıkarılması Durumunda Beyanname Verilmeli mi?

Bir işletmenin aktifine kayıtlı olmayan ve ivazsız olarak elde edilmeyen konut ve arsa gibi gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde elden çıkarılması durumunda, elde edilen kazanç değer artışı kazancıdır. Gayrimenkulün 5 yıllık süre geçtikten sonra elden çıkarılması durumunda elde edilen gelir değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Beş yıllık sürenin hesabında gün sayısı dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Değer artışı kazancının beyan edilip edilmeyeceği, gayrimenkulün elden çıkarılmasından elde edilen hasılatтан elden çıkarılan gayrimenkulün iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderler,

ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucu kalan tutarın, satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında kalıp kalmadığına bağlıdır. Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında kalan kazançlar için gelir vergisi beyannamesi verilmeyecektir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık gelir vergisi beyannamesi verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülecektir.

6. Değer Artışı Kazançlarında Safi Kazanç Nasıl Bulunur?

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 bedeli,
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçların,

indirilmesi suretiyle bulunur.

7. Değer Artışı Kazancında Endeksleme Nasıl Yapılır?

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların, 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.

Örnek 5: Mükellef (H), 1/11/2020 tarihinde 800.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü 1/2/2023 tarihinde 3.500.000 TL'ye satmıştır. Bu durumda söz konusu gayrimenkul 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarıldığı için 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.)

Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Ekim 2020 döneminde Yİ-ÜFE 533,44; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Ocak 2023 döneminde Yİ-ÜFE 2.105,17 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $\{[(2.105,17 - 533,44) / 533,44] \times 100 = \%294,64\}$ olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli; $[800.000 \times (2.105,17 / 533,44) =] 3.157.123,58$ TL olarak dikkate alınacaktır.

Gayrimenkulün alış bedeli	800.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	3.500.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli	3.157.123,58 TL
Safi değer artışı kazancı (3.500.000 – 3.157.123,58)	342.876,42 TL
Vergiden istisna tutar	55.000 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (342.876,42 – 55.000)	287.876,42 TL
Hesaplanan gelir vergisi	63.726,63 TL

Söz konusu gayrimenkulün 1/2/2023 tarihinde elden çıkarılmasından doğan 2023 yılı değer artışı kazancı, 2024 yılının Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilip, 2024 yılının Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödenecektir.

