

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.

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?

2025 yılı için gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlara ilişkin değer artışı kazancı istisna tutarı 120.000 TL'dir. 2026 yılında uygulanacak istisna tutarı ise 150.000 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 hasılatın 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 beyanname verilmeyecektir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık gelir vergisi beyanname verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülecektir.

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.

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.