



TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)
talha.apak@paradergi.com.tr

Satın alınma tarihinden itibaren beş yıl içinde satılan gayrimenkullerin değer artış kazancı için yıllık gelir vergisi beyannamesi verilir. Beyan edilecek rakam "safı değer artışı" hesaplanarak bulunur...

Gayrimenkulünü beş yıl içerisinde satanların durumu

BİR önceki yıla ilişkin olup, bir sonraki yılın Mart ayında beyan edilecek yıllık gelir vergisi beyannamesi, gerçek kişilerce bir takvim yılında elde edilen ticarî kazanç, zirai kazanç, ücret, serbest meslek kazancı, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlar olmak üzere yedi gelir unsurundan oluşur. Bu haftaki yazımızın konusu, 2020'de satılan gayrimenkullerin satışından elde edilen değer artış kazancının yıllık gelir vergisi beyannamesiyle beyan edilmesi olacaktır.

DEĞER ARTIŞ KAZANCININ TESPİTİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre, ivazsız (karşılıksız) iktisap edilenler hariç, gayrimenkul niteliğindeki mal ve hakların iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar, değer artışı kazancının konusunu oluşturur. 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. Elden çıkarmadan maksat, gayrimenkul niteliğindeki mal ve hakların satılması, bedel karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasıdır. Değer artışı kazancında vergilendirilecek kazanç "safı değer artışı" denir. Değer artışında safı 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 satıcıya kalan giderler ile ödenen vergi ve harçlarının düşülmesi suretiyle bulunur.

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

ENDEKSLEME VE İSTİSNA VAR

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç almak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'na belirlenen Yurt İçi-Üretici Fiyat Endeksi (YI-UFE) artış oranında

artırılarak tespit edilir. Endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının yüzde 10 veya üzerinde olması gerekir. Endeksleme sonucu tespit edilen değer artışı kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği, elde edilen iradın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına bağlı. Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının (2020 için 18.000 TL) altında kalan kazançlar için yıllık beyanname verilmeyecek. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülebilecek. Konuyu örneklerle açıklayabiliriz...

Örnek 1: Mükellef (A) 10.12.2019 tarihinde 400 bin TL'ye aldığı gayrimenkulü, 10.7.2020 tarihinde 500 bin 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 tabidir.

Örnek 2: Mükellef (B) 11.08.2017 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 16.10.2020 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin ivazsız olarak (veraset yoluyla) intikal etmesi nedeniyle, mükellefin bu satıştan elde ettiği gelir, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmez.

Örnek 3: Mükellef 01.06.2016 tarihinde 200 bin TL'ye satın aldığı gayrimenkulü 15.06.2020 tarihinde 400 bin TL'ye satmıştır. Bu durumda gayrimenkul beş yıllık süre dolmadan elden çıkarıldığı için mükellef adına oluşacak değer artış kazancı aşağıdaki gibi hesaplanır.

Gayrimenkulün alış bedeli	200.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	400.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli $[200.000 \times (464,64/256,21)]$	362.702,47 TL
Değer artış kazancı $(400.000 - 362.702,47)$	37.297,53 TL
Vergiden istisna tutar	18.000 TL
Vergiye tabi matrah $(37.297,53 - 18.000)$	19.297,53 TL
Hesaplanan gelir vergisi	2.894,63 TL

Elde edilen değer artışı kazancının safı miktarının, açıklanan istisna sınırını (2020 için 18.000 TL) aşması durumunda, elde edilen gelir, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi ve çıkan verginin (Mart ve Temmuz aylarında) iki eşit taksitle ödenmesi gerekir.