

Sirküler Tarihi : 10 /03 /2022

Sirküler No : 2022 / 43

GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDAN DOĞAN KAZANÇLAR

Gayrimenkuller ile gayrimenkul sayılan mal ve hakların vergilendirilmesine ilişkin esaslar, özetle şöyledir:

- İvâz karşılığında iktisap edilen gayrimenkuller (arsa, arazi, bina vs.), iktisap şekli ne olursa olsun, iktisap tarihinden başlayarak **5 yıl içinde elden çıkarıldıkları takdirde**, bunların elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazançları **gelir vergisine tâbi**, aksi takdirde vergiye tâbi değildir. Süre hesabına tapuda kayıtlı tescil tarihlerinin esas alınması gerekir. Şayet ilgili gayrimenkul tapuya tescilinden önce fiilen kullanılmaya başlanmış ise, bu durumun ispat edilmesi koşuluyla, fiili kullanım tarihi esas alınabilir. İdare, tamamlanmış binaların satılarak doğrudan veya satış vaadi ile teslimi halinde bunların tapu tescilinden önce satılmış sayılacağı görüşünü benimsemek temayülündedir.
- Safi değer artışı kazancı, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla, sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen aynî vergi ve harçların indirilmesi suretiyle hesaplanır.
- Elden çıkarma kazancının hesaplanmasına esas alınacak maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde, maliyet bedeli yerine VUK hükümlerine göre takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel esas alınır. Bunun için bağlı bulunulan vergi dairesine başvurulması gerekir (Mükerrer Md:81).
- Gayrimenkullerin elden çıkarılmasına ilişkin değer artışı kazancının tespitinde, iktisap bedelinin, satış ayı hariç, aylık Yİ-ÜFE ile maliyet revizesine tâbi tutulması mümkündür. Maliyet revizesinin uygulanabilmesi için artış oranının %10 u geçmesi gerekir.
- Gayrimenkuller dâhil diğer bütün mal ve hakların elden çıkarılmasında, yukarıdaki esaslara göre hesaplanan kazancın, 2021 yılında 19.000 TL’lik kısmı vergiden müstesnadır. (Mük. Md.80)

Bu istisna, yıl içinde elden çıkarılan gayrimenkuller ve diğer mal ve hakların (GVK Mükerrer Md:80 kapsamına girenlerin) tamamı için bir defa dikkate alınır.

Değer Artışı Kazançlarının Yıllık Beyan Esasında Vergilenmesi:

Değer artışı kazançlarının, yıllık beyan esasında vergiye tâbi olduğu hallerde, bunların iktisap bedellerinin ÜFE’deki aylık artış oranında arttırılması ve mükerrer 81 inci maddede yazılı giderlerin tenzili suretiyle tespit edilen safi tutarları toplamından 2021 yılı için 19.000 TL’lik istisna tenzil edildikten sonra (Mükerrer Md:80) kalan miktar üzerinden yıllık beyannameye dâhil edilerek vergiye tâbi tutulması gerekir.

Yukarıda da değinildiği üzere 2021 yılı için 19.000 TL’lik bu istisna, GVK’nın Mükerrer 80 inci maddesinin 5281 sayılı Kanun’un 27’nci maddesi ile değiştirilen 1 inci fıkrası hükmü gereği 2006 yılından itibaren sadece, menkul kıymetlerin ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkartılmasından sağlananlar dışında kalan değer artışı kazançlarına uygulanmaktadır.

Yine yukarıda açıklandığı üzere, 1/1/2006 tarihinden önce iktisap edilen menkul kıymetlerin alım-satım kazançları için 31/12/2005 tarihinde geçerli olan istisna uygulaması (2021 yılı için geçerli tutarı 43.000 TL) devam etmektedir.

GVK'nın mükerrer 81 inci maddesinin yedinci fıkrasına, 5281 sayılı Kanununun 28 inci maddesi ile eklenen cümleye göre, 2006 yılından itibaren iktisap bedelinin ÜFE oranında arttırılabilmesi için, artış oranının %10 veya daha fazla olması şartı aranacaktır.

Değer Artışı Kazançlarında İktisap Bedelinin ÜFE Artış Oranında Arttırılması (Maliyet Bedeli Revizesi):

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca, mal ve hakların iktisap bedelleri, bunların elden çıkarıldıkları ay hariç olmak üzere ÜFE artış oranında arttırılacak ve safi kazanç, böylece hesaplanan endekslenmiş maliyet bedeli esas alınmak ve varsa istisna uygulanmak suretiyle hesaplanacaktır. Bu esas dâhilinde revize maliyet bedelinin, uzun hesaplamalar yapılacak yerde, iktisap maliyetinin satıştan önceki ayın endeksi ile iktisap ayından önceki ayın endeksi arasındaki oranla çarpılması suretiyle hesaplanması mümkündür.

232 serî no.lu GV Genel Tebliği'nde bu konu ilgili açıklamalar yer almaktadır.

Mükerrer 81 inci maddenin 5281 sayılı Kanun'un 28 inci maddesi ile değişik hükmüne göre, endekslenmenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması gerekecektir.

