

GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

Burak ÖZBEK

Vergi Müfettişi

Vergi Denetim Kurulu

ÖZET

Genel bir ifade ile taşınabilir niteliğe sahip olmayan mallar, gayrimenkul olarak tanımlanır. Türk Medeni Kanunu uyarınca; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler de taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur.

Çalışmamızda bir takvim yılı içinde gayrimenkul alım-satımı yapanların kazançları, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu açısından değerlendirilmiş ve farklı örnekler üzerinden incelenmiştir. Ayrıca gayrimenkullerin elden çıkartılmasından doğan kazancın “ticari kazanç” olarak mı yoksa “değer artış kazancı” olarak mı vergilendirilmesi gerektiğine yönelik sorulara cevap aranmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Endeksleme, Ticari Kazanç, Değer Artış Kazancı

TAXATION OF REAL ESTATE SALES PROFITS

ABSTRACT

In general terms, goods that are not movable are defined as real estate. In accordance with the Turkish Civil Code, land, independent and permanent rights recorded on separate pages in the land registry, and independent sections registered in the condominium registry constitute the subject of immovable property.

In our study, the earnings of those who buy and sell real estate in a calendar year are evaluated in terms of the Income Tax Law No. 193 and examined through different examples. In addition, answers were sought to the questions about whether the income from the disposal of real estate should be taxed as “commercial income” or “value increase gain”.

Keywords: Real Estate, Indexing, Commercial Income, Value Increase Gain

GİRİŞ

Türk Dil Kurumu gayrimenkulü, taşınmaz olarak tanımlamıştır.¹ Mevzuat açısından baktığımızda gayrimenkul kavramına dair çeşitli kanunlarda farklı tanımlamalarla karşılaşabiliriz.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesine göre addedilen mal ve hakların haricinde kalanlar gayrimenkul kapsamında olmayıp menkul yani taşınan mallar bünyesinde yer almaktadır.²

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ise, kargır binaların bağımsız bölümleri gayrimenkul olarak sayılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde sayılan mal ve hakların gayrimenkul sermaye iradı sağladığı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla aşağıda sayılan bu mal ve haklar Gelir Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkul kapsamına girmektedir.

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dâhildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

2. Voli mahalleri ve dalyanlar;

3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;

5. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanunî mirasçıları tarafından kiralananmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar (Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);

1 TDK <https://www.tdk.gov.tr/> Erişim tarihi: 14.12.2021

2 Sarılı, M. A. (2015). Türk Vergi Sistemi (4. baskı). Ankara: Hermes Tanıtım Ofset .

6. Telif hakları (bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır);

7. Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilimum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;

8. Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

Görüleceği üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda yer alan gayrimenkul kavramı diğer kanunların aksine daha geniş kapsamlıdır.

Tabi burada gözden kaçırılmaması gereken; 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde bu mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen iratların kastedildiğidir. Dolayısıyla gayrimenkullerin alınıp satılması neticesinde elde edilen kazançları gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirmemek gerekir.

Bunların yanı sıra 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 269'uncu maddesinde aşağıda yazılı kıymetlerin gayrimenkuller gibi değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır. Bu kıymetler ise şunlardır:

1. Gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı;
2. Tesisat ve makinalar;
3. Gemiler ve diğer taşıtlar;
4. Gayrimaddi haklar.

1. GELİR VERGİSİNİN KONUSU VE UNSURLARI

Çalışmamız gayrimenkullerin alınıp satılması neticesinde ortaya çıkan kazancın vergilendirilmesine yönelik olduğundan öncelikle bu işlemin hangi gelir unsurunun kapsamına girdiğini tespit etmek gerekir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır. Aynı Kanunun 2'nci maddesinde hangi tür kazanç ve iratların gelire dâhil olduğu yer almaktadır.

Söz konusu kazanç ve iratlar şunlardır:

1. Ticari Kazançlar,
2. Zirai Kazançlar,
3. Ücretler,
4. Serbest Meslek Kazançları,

5. Gayrimenkul Sermaye İratları,
6. Menkul Sermaye İratları,
7. Diğer Kazanç ve İratlar

Bir gelirin vergiye tabi olabilmesi için sayılan bu gelir türlerinden birine girmesi gerekmektedir. Her gelir unsuru için farklı vergileme teknikleri öngörüldüğünden, kazanç ve iratların hangi gelir unsurunun kapsamına girdiğinin tespiti son derece önemlidir.³

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda gerçek kişilerin taşınmaz satışından elde ettikleri gelirin niteliği ve vergilendirilmesi hakkında iki ayrı gelir (kazanç) türünde düzenlemelere yer verilmiştir.⁴ Bunlardan ilki "ticari kazanç" diğeri ise "diğer kazanç ve iratlar" hükümlerinde yer alan yasal düzenlemelerdir.

2. GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA TİCARİ KAZANÇ

2.1. Ticari Kazancın Niteliği

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci madde hükmüne göre, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançlar ticari kazançtır. Bu genel tanımın ötesinde gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların da bu işlerden elde ettiği 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 kazançların da ticari kazanç sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Ticari faaliyette sermaye ve emekten oluşan sürekli bir organizasyon vardır. Bu organizasyon içinde sermaye ve emeğin payları yapılan faaliyetin türüne, niteliğine ve büyüklüğüne bağlı olarak değişebilir. Ticari kazancı belirleyen temel unsur "ticari faaliyette devamlılıktır."⁵

1. Faaliyette Devamlılık: Gayrimenkul alım satım işleri devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürülüyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Burada devamlılık unsurunu belirleyen en önemli kıstas işlem sayısındaki çokluktur. Aynı takvim yılında birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmış olmasına göre belirlenir.

3 Gelir İdaresi Başkanlığı. Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi

4 Canatay HACIKÖYLÜ. "Taşınmazların Elden Çıkarılmasında Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi: Yeni Gelir Vergisi Kanun Tasarısının Getirdikleri". International Journal of Public Finance, Sayı 2, 2016. s. 194-219

5 Maliye Hesap Uzmanları Derneği. (2020). Beyanname Düzenleme Kılavuzu. Ankara.

2. Satışın Hangi Amaçlı Yapıldığı: Alım satım işlemlerinin birden çok olması halinde, gayrimenkul alım satımı kazanç elde etmek için yapılıyorsa söz konusu alım-satım ticari kazanç olarak değerlendirilir. Önemli olan husus şahsi ihtiyacın karşılanması dışında işlem yapılıyor olmasıdır.

3. Ticari Bir Organizasyonun Varlığı: İş yeri açılması, işçi çalıştırılması, ticaret siciline kayıt olunması gibi durumlarda ticari bir organizasyonun var olduğu kabul edilir. Dolayısıyla gayrimenkul alım satımı bu tarz şekli organizasyonlar içinde gerçekleştiriliyorsa elde edilen kazanç da ticari kazançtır.

Dolayısıyla gayrimenkullerin aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişi ve tüzel kişilere aynı tarihte ya da birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Örnek 1: Herhangi bir vergi mükellefiyeti olmayan Bay (G), 2015 yılında satın aldığı tarlayı 2020 yılında 51 hisseli olarak farklı kişilere aynı tarihte veya farklı tarihlerde satması durumunda, devamlılık unsuru oluşacağından Bay (G)'nin bu faaliyetinden elde ettiği kazancının Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekir. ⁶

3. GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA DEĞER ARTIŞ KAZANCI

3.1. Değer Artış Kazancının Niteliği

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80'inci maddesinde iktisap şekli ne olursa olsun (**ivazsız olarak iktisap edilenler hariç**) anılan Kanunun 70'inci maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak 5 (beş) yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar, değer artış kazancının konusunu oluşturmaktadır.

Bu mal ve haklar şunlardır:

- 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;

6 İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 08.06.2015 tarih ve 62030549-120[37-2014/261]-59334 sayılı özelge

- Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları.

Söz konusu madde hükmünde geçen “**elden çıkarma**” deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade etmektedir.

Buradan şu iki anlamı çıkarmak gerekir:

1. Gayrimenkullerin ivazsız olarak iktisap edilmesi gelir vergisinin konusuna girmediğinden bu çerçevede yapılan bir satış karşılığında elde edilen gelir de değer artış kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.

2. İvazsız olarak iktisap edilmeyen ve bir işletmenin aktifine kayıtlı olmayan gayrimenkullerin, satın alındığı tarihinden sonra 5 yıl içinde elden çıkarılması durumunda elde edilen kazanç gelir vergisine tabidir ve değer artış kazancıdır. Gayrimenkulün 5 yıllık süre geçtikten sonra satılması durumunda ise elde edilen gelir, vergiye tabi olmayacaktır.

Ayrıca 5 yıllık sürenin hesabında gün olarak hesaplama yapılacaktır.

Örnek 2: Bay (G), 18.05.2018 tarihinde 350.000-TL’ye satın aldığı gayrimenkülü, 15.09.2020 tarihinde 500.000-TL’ye satmıştır.

Bay (G), söz konusu gayrimenkülü alış tarihinden itibaren beş tam yıl geçmeden satmış olduğundan, elde ettiği kazanç değer artış kazancı olarak vergiye tabi olacaktır.

Örnek 3: Bay (G), 18.05.2018 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden arsayı, 15.09.2020 tarihinde satmıştır.

Söz konusu arsa Bay (G)’ye ivazsız (veraset yoluyla) olarak intikal etmiş olduğundan bu satış suretiyle elde etmiş olduğu kazanç değer artış kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

3.2. Gayrimenkul Satışında Vergiden İstisna Edilen Değer Artış Kazancı

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu mükerrer 80’inci maddesinde hüküm altına alındığı üzere taksi, dolmuş, minibüs ve umum servis araçlarına ait ticari plakaların elden çıkarılmasından doğan kazançların tamamı ile bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 19.000-TL’si (**313 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2021 tarihinden itibaren**) gelir vergisinden istisna tutulmuştur.

Böylece elde edilen kazanç satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında ise yıllık beyanname verilmeyecektir. Ancak istisna haddinin üzerinde gelir elde edilmesi durumunda yıllık beyanname verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülecektir.

3.3. Safi Değer Artışının Tespit Edilmesi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 81'inci maddesinde hüküm altına alındığı üzere değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından;

- Elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce 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 alınacaktır.

3.4. Endeksleme Yapılması

Elden çıkarılan gayrimenkulün maliyet bedelinin tespit edilmesi aşamasından mükellefleri enflasyona karşı koruyan bu müessese vergiye tabi gelir matrahının belirlenmesinde önem arz etmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 81'inci maddesinde hüküm altına alındığı üzere mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır.

Örnek 4: Bay (B), 01.10.2017 tarihinde 350.000-TL'ye satın aldığı gayrimenkulü 01.08.2020 tarihinde 600.000-TL'ye satmıştır.

Bay (B), söz konusu gayrimenkulü alış tarihinden itibaren beş tam yıl geçmeden satmış olduğundan, elde ettiği kazanç değer artış kazancı olarak vergiye tabi olacaktır. Değer artış kazancı ise aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Eylül 2017 döneminde Yİ-ÜFE 300,90; gayrimenkulün elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Temmuz 2020 döneminde Yİ-ÜFE 490,33 olarak gerçekleşmiştir.⁷ Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $[(490,33-300,90) / 300,90] \times 100 = \%62,95$ olduğu görülmektedir.

Elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli ise;

$350.000 \times (490,33/300,90) = 570.340,64$ -TL olarak belirlenmiştir.

⁷ TUİK. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı tablosu. <https://www.tuik.gov.tr/> .Erişim tarihi: 14.12.2021

Gayrimenkulün alış bedeli	350.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	600.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli [350.000 X (490,33/300,90)]	570.340,64 TL
Safi değer artış kazancı (600.000-570.340,64)	29.659,36 TL
Vergiden istisna tutar (2020 yılı için belirlenen)	18.000 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (29.659,36-18.000)	11.659,36 TL
Hesaplanan gelir vergisi	1.748,90 TL
Damga Vergisi	58,29 TL

Görüleceği üzere Bay (B), 01.08.2020 tarihinden elden çıkardığı gayrimenkulden doğan değer artış kazancını, 2021 yılının Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edip, 2021 yılının Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödeyecektir.

SONUÇ

Çalışmamızda gayrimenkul alış satışlarının ticari kazanç değer artış kazancı ayırımı üzerinde durulmuş verilen örneklerle durum somutlaştırılmaya çalışılmıştır. İki temel noktada hareket edilerek kazançlara dair nitelikler ortaya konulmuştur. Ayrıca beyana tabi değer artış kazançlarında vergiye tabi matrahın belirlenebilmesi ve mükellefleri enflasyonist ortamlara karşı koruyan endeksleme müessesesi bir örnekle açıklanmıştır.

Faaliyetin devamlılığı, satışın hangi amaçla yapıldığı ve organizasyonun varlığı ticari kazancın niteliğini göstermektedir. Bu noktada gayrimenkul satışlarının belirlenen unsurları taşıdığı ortaya konulursa elde edilen gelir de 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesi hükmü gereğince ticari kazanç olarak vergilendirilecektir.

Gayrimenkul satışlarına ilişkin bir diğer değerlendirme de ivazsız olarak iktisap edilmeyen ve bir işletmenin aktifine kayıtlı olmayan gayrimenkullere yöneliktir. Satın alındığı tarihinden sonra 5 yıl içinde elden çıkarılan gayrimenkullerden elde edilen gelir 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80'inci maddesi hükmü gereğince değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir.

KAYNAKÇA

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

- 313 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğ

-ERDOĞAN Dilber: *Türkiye’de Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı ve Vergilendirilmesi*. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Ekonomi ve Finans Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. Aydın. 2017

- HACIKÖYLÜ Canatay: “*Taşınmazların Elden Çıkarılmasında Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi: Yeni Gelir Vergisi Kanun Tasarısının Getirdikleri*”. International Journal of Public Finance, Sayı 2. 2016. s. 194-219.

- KARTAL Deniz: *Türkiye’de Gayrimenkullerin Vergilendirilmesinde Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Ekonomi ve Finans Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. Aydın. 2017

- SARILI Mustafa Ali: *Türk Vergi Sistemi* (4. baskı). Hermes Tanıtım Ofset. Ankara 2015.

- Maliye Hesap Uzmanları Derneği. (2020). *Beyanname Düzenleme Kılavuzu*. Ankara.

- Gelir İdaresi Başkanlığı. *Gayrimenkullerin 5 Yıl İçince Elden Çıkarılmasında Gelir Vergisi Beyanı*.

- Gelir İdaresi Başkanlığı. *Gayrimenkul ve Taşıt Satışında Vergi Mükellefiyetinin Esasları Broşürü*.

- Gelir İdaresi Başkanlığı. *Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi*.

- Türk Dil Kurumu. <https://www.tdk.gov.tr/> .Erişim tarihi: 14.12.2021

- Türkiye İstatistik Kurumu. <https://www.tuik.gov.tr/> Erişim tarihi:14.12.2021

- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 08.06.2015 tarih ve 62030549-120[37-2014/261]-59334 sayılı özelge