



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.



www.bbdas.com.tr



/bbdas.com.tr



/bogazici_bbdas



info@bbdas.com.tr



/bogazicibbdas



/company/bogazici-bagimsiz

Hamza ERTEKİN

SMMM / Denetim ve İdare Müdürü

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.

hamzaertekin@bbdas.com.tr

İstanbul, 5 Nisan 2024

2023 YILI GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANÇLARININ BEYANI İÇİN SON GÜN !!!

1- Beyanı Gereken Gayrimenkul Satış Kazançları:

Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi uyarınca, ivazsız iktisap edilenler hariç, anılan Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve aşağıda belirtilen mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak 5 (beş) yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar, değer artışı kazancının konusunu oluşturmaktadır.

- 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 bilumum motorlu yükleme ve boşaltma vasıtaları.

Elden çıkarmadan maksat, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir bedel karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasıdır.

Gayrimenkul alım satım işlemi ticari kazanç hükümleri kapsamında değilse, elde edilen kazanç "değer artışı kazancı" hükümlerine göre tespit edilir.

Merkez : Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL Tel: 0 212 433 83 00 Fax: 0 212 433 83 03
Antalya İrtibat : Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA Tel: 0 242 248 26 06 Fax: 0 242 248 66 03
Kayseri İrtibat : Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ Tel: 0 352 220 50 30 Fax: 0 352 220 50 40
Bursa İrtibat : İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA Tel: 0 224 240 09 07 Fax: 0 224 240 09 07
Bolu İrtibat : Kıraca Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU Tel: 0 374 210 10 28 Fax: 0 374 210 10 29
Fethiye İrtibat : Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye /MUĞLA Tel: 0 507 182 76 79
Ticaret Sicil No : 700923 Mersis No : 0470058081600010 Web : www.bbdas.com.tr E-mail : info@bbdas.com.tr

Ayrıca, gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai üretimde kullandıkları gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar da değer artışı kazancı olarak değerlendirilecektir.

2- İvazsız (Bedel Ödemeden) Edinilen Gayrimenkullerin Satışında Vergi Yok:

Söz konusu mal ve haklar ivazsız olarak (miras veya bağış yoluyla) iktisap edilmişse bu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir. Sadece bir ivaz (karşılık) verilmesi ile edinilen mal ve hakların satışında değer artışı kazancı doğmaktadır.

3- Vergilemede Esas Alınacak İktisap Tarihi ve 5 Yıllık Sürenin Belirlenmesi :

Gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin (konut, arsa, vb.) iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl içinde elden çıkarılması halinde, elde edilen kazanç gelir vergisine tabidir. 5 yıllık sürenin hesabında takvim günü esas alınmaktadır.

Örnek: 15 Mart 2018 tarihinde iktisap edilerek aynı tarihte tapuya tescil edilen bir konut 18 Mart 2023 tarihinde satılarak, tapu devri yapılmış ise; alış tarihi ile satış tarihi arasındaki süre 5 yıl 3 gün olduğu için 5 yıllık süre aşılmış olduğundan değer artışı kazancı doğmayacaktır.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel hallerde, iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerektiğine yönelik özel düzenlemeler de bulunmaktadır.

Gayrimenkulün elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının hesaplanmasında iktisap tarihi olarak hangi tarihin esas alınacağına ilişkin ayrıntılı açıklamalar 76 No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılmıştır.

4- Beyan Edilecek Değer Artış Kazancında İstisna Uygulaması:

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazancının, 2023 takvim yılı için 55.000 TL'si (2024 yılı için istisna tutarı 87.000 TL) gelir vergisinden istisnadır.

Değer artışı kazançlarının beyan konusu edilip edilmeyeceği, elde edilen iradın istisna haddinin altında kalıp kalmadığına bağlıdır. Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında kalan gelirler için yıllık beyanname verilmeyecektir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülebilecektir.

5- Beyan Edilecek Kazançtan İndirilebilecek Gider ve İndirimler:

Değer artışında beyan edilecek 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 bedellerinin,
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların,

indirilmesi suretiyle bulunmaktadır.

Ayrıca; yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesi ile diğer Kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden anılan maddede belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

6- Beyan Edilecek Kazancın Tespitine Yönelik Yapılacak Endeksleme (Enflasyondan Arındırma) İşlemi :

Endeksleme işlemi; gayrimenkulün alış tarihindeki değerinin, enflasyon artışına göre artırılarak satış tarihindeki gerçek değerine getirilmesi amacıyla yapılan bir değerlendirme işlemidir.

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, 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 gerektiğinden, 2023 yılında yapılan satışlarda bu şart sağlandığı için endeksleme hakkı bulunmaktadır.

Örnek : Mükellef (C), 2/11/2020 tarihinde 1.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü 1/2/2023 tarihinde 4.500.000 TL'ye satmıştır. Bu durumda, söz konusu gayrimenkul 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarıldığı için mükellef adına oluşacak değer artışı kazancı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır. Örnekte, gayrimenkulün elden çıkarılması dolayısı ile 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; $1.000.000 \times (2.105,17 / 533,44) = 3.946.404$ TL olarak dikkate alınacaktır.

7- Beyanname Verme Süresi ve Şekli:

Elde edilen değer artışı kazancının safi miktarının, 2023 takvim yılı için belirlenen istisna sınırını aşması durumunda, elde edilen gelir, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın 1 Mart – 1 Nisan 2024 (31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle) tarihleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilecektir.

Ancak 28/03/2024 tarih 166 sayılı Vergi Usul Kanunu Sirküleri ile; 1 Nisan 2024 günü sonuna kadar verilmesi gereken 2023 takvim yılına ait Yıllık Gelir Vergisi beyannamelerinin verilme süreleri ile bu beyannameler üzerine tahakkuk eden vergilerin ilk taksitini ödeme süreleri **5 Nisan 2024 Cuma günü sonuna kadar uzatılmıştır.**

Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamında,
 - Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) aracılığıyla internet ortamında,
 - Hazır Beyan Mobil Uygulaması aracılığıyla da cep telefonundan,
 - Vergi dairesinden, Dijital Vergi Dairesi (dijital.gib.gov.tr) veya GİB Mobil uygulamasından alınan kullanıcı kodu, parola ve şifre ile mükellefin kendisi ya da 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak Dijital Vergi Dairesi (e-Beyanname Sistemi) ile elektronik ortamdan,
 - Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer) vergi dairesine kâğıt ortamında elden,
 - İkametgâh adreslerine bağlı kalınsızın herhangi bir vergi dairesinden,
- verilebilir.

8- Değer Artış Kazançlarının Beyanı Mükellefiyet Kaydına Gerek Olmaksızın Hazır Beyan Sistemi Üzerinden Yapılabilecektir:

Beyana tabi gelirleri sadece diğer kazanç ve iratlar, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri) ile ücret gelirlerini ayrı ayrı veya birlikte elde eden mükellefler; bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlanan ve mükelleflerin onayına sunulan kullanımı kolay ve hızlı bir sistem olan Hazır Beyan Sistemi üzerinden verebileceklerdir.

Bu sistemden, sadece diğer kazanç ve iratlar, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri) ve ücret geliri elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

Diğer kazanç ve iratlar için sistem üzerinden hazırlanan beyanname elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirildiğinden, vergi dairesine gitmeye gerek bulunmamaktadır.

9- Beyan Edilen Verginin Ödeme Süresi ve Şekli:

2023 yılında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2024 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte 5 Nisan 2024 Cuma günü sonuna kadar
- İkinci taksiti ise 31 Temmuz 2024, tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Memleketi terk ve ölüm gibi mükellefiyetin kalkmasını gerektiren durumlar ile münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisinin, beyanname verme süreleri içinde ödenmesi gerekmektedir.

Ödemeler;

- Başkanlığımıza ait gib.gov.tr internet sitesi (Dijital Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması) üzerinden;
- Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile
- Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
- Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile
- Anlaşmalı bankaların;
- Şubelerinden,
- Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- PTT iş yerlerinden,
- Tüm vergi dairelerinden,

yapılabilmektedir.

10- Ödenecek Verginin Hesabı:

Gelir Vergisi Kanununa göre 2023 yılında elde edilen ve yıllık beyanname ile beyan edilen gelir toplamına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;

- 70.000 TL'ye kadar %15

- 150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası %20

- 370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası %27

-1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası %35

- 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL),fazlası %40

oranında vergilendirilir.

Kaynak :

- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

- Gelir İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul Satış Rehberi