



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

## BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

	<a href="http://www.bbdas.com.tr">www.bbdas.com.tr</a>		<a href="https://www.facebook.com/bbdas.com.tr">/bbdas.com.tr</a>		<a href="https://twitter.com/bogazici_bbdas">/bogazici_bbdas</a>
	<a href="mailto:info@bbdas.com.tr">info@bbdas.com.tr</a>		<a href="https://www.instagram.com/bogazicibbdas">/bogazicibbdas</a>		<a href="https://www.linkedin.com/company/bogazici-bagimsiz">/company/bogazici-bagimsiz</a>

**Hamza ERTEKİN**  
SMMM / Denetim ve İdare Müdürü  
Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.  
[hamzaertekin@bbdas.com.tr](mailto:hamzaertekin@bbdas.com.tr)

*İstanbul, 18 Mart 2025*

### 2024 YILI GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANÇLARININ BEYANINA DİKKAT

#### 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.

<b>Merkez</b> :	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				
<b>Antalya İrtibat</b> :	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				
<b>Kayseri İrtibat</b> :	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				
<b>Bursa İrtibat</b> :	İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA	Tel: 0 224 240 09 07	Fax: 0 224 240 09 07				
<b>Bolu İrtibat</b> :	Kıraçayır 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				
<b>Fethiye İrtibat</b> :	Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye / MUĞLA	Tel: 0 507 182 76 79					
<b>Ticaret Sicil No</b> :	700923	<b>Mersis No</b> :	0470058081600010	<b>Web</b> :	<a href="http://www.bbdas.com.tr">www.bbdas.com.tr</a>	<b>E-mail</b> :	<a href="mailto:info@bbdas.com.tr">info@bbdas.com.tr</a>

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

### ***2- İvazsız (Bedel Ödemeden, Miras Vb.) 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.

Bunun dışında, iktisap şekli ne olursa olsun söz konusu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilecektir.

***Örnek :*** Mükellef (B), 16/8/2022 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 21/11/2024 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin ivazsız olarak (veraset yoluyla) intikal etmesi nedeniyle, mükellefin bu satıştan elde ettiği gelir, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

### ***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 :*** Mükellef (A), 20/10/2023 tarihinde 5.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü, 12/7/2024 tarihinde 7.000.000 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 tabi olacaktır.

### ***4- Gayrimenkulün İktisap Tarihinin Tespiti ve Önemi:***

Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille gerçekleşmektedir. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.

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.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

Gayrimenkulün ihale veya icra yoluyla alındığı durumlarda da fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alındığının yukarıda sözü edilen belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, tapu tescil işlemi olmasa dahi fiilen kullanıma bırakıldığı tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.

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.

**Örnek :** Mükellef (D), kooperatif üyeliği karşılığında iktisap ettiği gayrimenkulüne, 12/5/2023 tarihinde su, elektrik ve telefon bağlanması durumunda, bu tarihten itibaren fiilen kullanmaya başlamış ve bu durumu ilgili kurumlardan aldığı belgeler ile ispatlamıştır. Bu gayrimenkulün, mükellef adına tapu tescili, 21/10/2024 tarihinde yapılmıştır.

Buna göre, değer artışı kazancının tespiti açısından, beş yıllık sürenin hesabında, gayrimenkulün fiilen kullanılmaya başlandığı 12/5/2023 tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması gerekir.

#### ***5- Beyan Edilecek Değer Artış Kazancında İstisna Uygulaması:***

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazancının her yıl için belirlenen bir kısmı istisna edildiğinden beyan edilecek kazançtan indirilmekte olup, 2024 takvim yılı kazançlarında dikkate alınacak istisna tutarı 87.000 TL'dir. (2025 yılı için 120.000 TL )

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.

#### ***6- 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.

### ***7- Safi Değer Artışının Tespiti***

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 bedellerinin,
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların,

indirilmesi suretiyle bulunmaktadır.

Maliyet bedelinin 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 alınır.

### ***8- Beyanname Verme Süresi ve Şekli:***

Elde edilen değer artışı kazancının safi miktarının, 2024 takvim yılı için belirlenen istisna sınırını aşması durumunda, elde edilen gelir, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın 1 Mart – 2 Nisan 2025 (31 Mart – 1 Nisan tarihlerinin resmi tatile rastlaması nedeniyle) tarihleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilecektir.

### **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 kalınmaksızın herhangi bir vergi dairesinden, verilebilir.

***9- 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.

***10-Beyan Edilen Verginin Ödeme Süresi ve Şekli:***

2024 takvim yılında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2025 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte 2 Nisan 2025 (31 Mart – 1 Nisan tarihlerinin resmi tatile rastlaması nedeniyle ) tarihine kadar,

- İkinci taksiti ise 31 Temmuz 2025 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;

- Gelir İdaresi Başkanlığına 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.

### **11-Ödenecek Verginin Hesabı:**

Gelir Vergisi Kanununa göre 2024 yılında elde edilen ve yıllık beyanname ile beyan edilen gelir toplamına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

<b>GELİR DİLİMLERİ</b>	<b>ORAN</b>
110.000 TL'ye kadar	%15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	%20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 fazlası	%27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL, fazlası	%35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL, fazlası	%40

### **12-Beyan Edilecek Kazancın Tespitine Yönelik Yapılacak Endeksleme (Enflasyondan Arındırma İşlemi) Ve Verginin Hesaplanmasına Yönelik Örnek Uygulaması:**

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, 2024 yılında yapılan satışlarda bu şart sağlandığı için endeksleme hakkı bulunmaktadır.

**Örnek :** Mükellef (C), 2/11/2022 tarihinde 3.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü 1/2/2024 tarihinde 6.000.000 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 2022 döneminde Yİ-ÜFE 2.011,13; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Ocak 2024 döneminde Yİ-ÜFE 3.035,59 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde  $[(3.035,59 - 2.011,13) / 2.011,13] \times 100 = \%50,93$  olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;

$3.000.000 (3.035,59 / 2.011,13) = 4.528.185$  TL olarak dikkate alınacaktır.

- Gayrimenkulün alış bedeli 3.000.000 TL
- Gayrimenkulün satış bedeli 6.000.000 TL
- Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli
- $[3.000.000 \times (3.035,59 / 2.011,13)] 4.528.185$  TL
- Safi değer artışı kazancı  $(6.000.000 - 4.528.185) 1.471.815$  TL
- Vergiden istisna tutar 87.000 TL
- Vergiye tabi gelir matrahı  $(1.471.815 - 87.000) 1.384.815$  TL
- Hesaplanan gelir vergisi 416.685,25 TL
- Damga vergisi 672,40 TL

Söz konusu gayrimenkulün 1/2/2024 tarihinde elden çıkarılmasından doğan 2024 yılı değer artışı kazancı, 2025 yılının Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilip, 2025 yılının Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödenecektir.

**Kaynak :**

- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- Gelir İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul Satış Kazancı Rehberi