



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.



www.bbdas.com.tr



/bbdas.com.tr



/bogazici_bbdas



info@bbdas.com.tr



/bogazici_bbdas



/company/bogazici-bagimsiz

Hamza ERTEKİN

SMMM / Vergi ve Denetim Müdürü

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.

hamzaertekin@bbdas.com.tr

İstanbul, 18 Mart 2026

2025 YILI GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANÇLARININ BEYANI

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.

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

2- İvazsız (Bedel Ödmeden, 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 1 : Mükellef (B), 16/8/2022 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 21/11/2025 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılmasına rağmen, taşınmazın ivazsız olarak (veraset yoluyla) intikal etmesi nedeniyle, mükellefin bu satıştan elde ettiği gelir, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

Örnek 2 : Mükellef (F)'ye veraset yoluyla intikal eden iki katlı ahşap bina, yıkılıp yerine yeni bir bina yapılması ve bu yeni binadan kendisine bir adet daire verilmesi karşılığında, müteahhide verilmiştir. Mükellef (F), müteahhitten kat karşılığı aldığı bir adet daireyi teslim aldığı yıl içinde satmıştır.

İvazsız olarak (veraset yoluyla) iktisap edilen gayrimenkulün, cins tashihi yapılarak kat karşılığı verilmesi halinde, ivazsız iktisap edilme niteliği değişmeyeceğinden, gayrimenkulün satışından elde edilen gelir de değer artışı kazancına tabii olmayacaktır.

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 3 : Mükellef (A), 20/10/2023 tarihinde 5.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü, 12/7/2025 tarihinde 11.000.000 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.

- Cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır.
- Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir.
- Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.
- Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir

Örnek 4: 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, 2025 takvim yılı kazançlarında dikkate alınacak istisna tutarı 120.000 TL'dir. (2026 yılı için 150.000 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 gelirlere 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, 2025 takvim yılı için belirlenen istisna sınırını aşması durumunda, elde edilen gelir, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın 1 Mart – 31 Mart 2026 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 kalınsızın herhangi bir vergi dairesinden, verilebilir.

9- Dar Mükelleflerin Değer Artış Kazancı Beyanname Verme Süresi:

Dar mükellefiyete tabi mükelleflerden yıllık beyanname vermeye mecbur olmayanlar; gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazançlarını, bu kazanç ve iratların iktisap olunduğu tarihten itibaren 15 gün içinde gayrimenkulün bulunduğu yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmeye mecburdurlar.

10- 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.

11- Beyan Edilen Verginin Ödeme Süresi ve Şekli:

2025 takvim yılında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2026 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte 31 Mart 2026 tarihine kadar,
- İkinci taksiti ise 31 Temmuz 2026 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.

12-Ödenecek Verginin Hesabı:

Gelir Vergisi Kanununa göre 2025 yılında elde edilen ve yıllık beyanname ile beyan edilen gelir toplamına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

GELİR DİLİMLERİ	ORAN
158.000 TL'ye kadar	%15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	%20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL, fazlası	%27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, fazlası	%35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, fazlası	%40

Örnek 5 : Mükellef (H), 6/3/2024 tarihinde 4.000.000 TL'ye satın aldığı gayrimenkulü, 9/6/2025 tarihinde 6.000.000 TL'ye satmıştır. Ayrıca mükellef, çocuğunun tedavi masrafları için hastaneye 60.000 TL sağlık harcaması yapmıştır. Söz konusu sağlık harcaması, Türkiye'de faaliyet gösteren ve gelir veya kurumlar vergisine tabi mükelleflerden yapılmış olup, harcamalara ilişkin faturası alınmıştır.

Bu durumda, söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarılması nedeniyle mükellef adına değer artışı kazancı doğmaktadır. Değer artışı kazancı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Örnekte, gayrimenkulün elden çıkarılması dolayısıyla yapılan ve yasal olarak indirilmesi mümkün olan giderler ile ödenen vergi ve harçlar dikkate alınmamıştır.

Sağlık harcamaları; harcamanın Türkiye'de yapılması, gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olması ve beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

Yapılan sağlık harcamaları toplamı 60.000 TL, beyan edilen gelirin %10'undan (506.040 X %10) 50.604 TL fazla olduğu için Mükellef (H), sağlık harcaması olarak 50.604 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Şubat 2024 döneminde Yİ-ÜFE 3.149,03; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Mayıs 2025 döneminde Yİ-ÜFE 4.230,69 olarak gerçekleşmiştir.

Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $[(4.230,69 - 3.149,03) / 3.149,03] \times 100 = \%34$ olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli; $4.000.000 \times (4.230,69 / 3.149,03) = 5.373.960$ TL olarak dikkate alınacaktır.

Mükellefin değer artışı kazancına ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkulün alış bedeli	4.000.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	6.000.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli [4.000.000 X (4.230,69 / 3.149,03)]	5.373.960 TL
Safi değer artışı kazancı (6.000.000 – 5.373.960)	626.040 TL
Vergiden istisna tutar	120.000 TL
Kalan (626.040 – 120.000)	506.040 TL
İndirimler (Sağlık harcaması) (506.040 X %10)	50.604 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (506.040 – 50.604)	455.436 TL
Hesaplanan gelir vergisi	91.967,72 TL
Ödenecek gelir vergisi	91.967,72 TL
Damga vergisi	1.189,50 TL

13-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 değerleme 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 6 : Mükellef (C), 19/12/2023 tarihinde 5.000.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkulü 11/8/2025 tarihinde 8.000.000 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 Kasım 2023 döneminde Yİ-ÜFE 2.882,04; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Temmuz 2025 döneminde Yİ-ÜFE 4.409,73 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda ilgili dönemde artış oranının %10'un üzerinde $[(4.409,73 - 2.882,04) / 2.882,04] \times 100 = \%53$ olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;

$5.000.000 \times (4.409,73 / 2.882,04) = 7.650.362$ TL olarak dikkate alınacaktır.

Gayrimenkulün alış bedeli	5.000.000 TL
Gayrimenkulün satış bedeli	8.000.000 TL
Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli [$5.000.000 \times (4.409,73 / 2.882,04)$]	7.650.362 TL
Safi değer artışı kazancı (8.000.000 – 7.650.362)	349.638 TL
Vergiden istisna tutar	120.000 TL
Vergiye tabi gelir matrahı (349.638 – 120.000)	229.638 TL
Hesaplanan gelir vergisi	38.027,60 TL
Damga vergisi	1.189,50 TL

Söz konusu gayrimenkulün 11/8/2025 tarihinde elden çıkarılmasından doğan 2025 yılı değer artışı kazancı, 2026 yılının Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilip, 2026 yılının Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitle ödenecektir.

Kaynak :

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