

1 Hangi Mal ve Hakların 5 Yıl İçinde Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazanç Değer Artışı Kazanıdır?

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 motorlu yükleme ve tahliye araçları ile gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazanıcıdır.

2 Miras Yoluyla veya Bedelsiz Olarak Sahip Olunan Gayrimenkulün Satışından Elde Edilen Kazanç Değer Artışı Kazanı mıdır?

Mal ve haklar ivazsız olarak iktisap edilmişse bu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazanıcı olarak vergilendirilmeyecektir.

3 Sahip Olunan Arsa Üzerine Özel İnşaat veya Kat Karşılığı İnşaat Kapsamında Yapılan Dairenin Satışından Elde Edilen Kazanç Değer Artışı Kazanı mıdır?

Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkulün tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihi iktisap tarihi olarak kabul edilir. Bu durumda gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılması halinde elde edilen kazanç değer artışı kazanıcı kapsamında vergilendirilir.



4 Değer Artışı Kazancı İçin Yıllık İstisna Tutarı Ne Kadardır?

2023 yılı için gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlara ilişkin değer artışı kazanıcı istisna tutarı 55.000 TL'dir. 2024 yılında uygulanacak istisna tutarı ise 87.000 TL'dir.



5 Şahsa Ait Gayrimenkulün Elden Çıkarılması Durumunda Beyanname Verilmeli mi?

Bir işletmenin aktifine kayıtlı olmayan ve ivazsız olarak elde edilmeyen konut ve arsa gibi gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde elden çıkarılması durumunda, elde edilen kazanç değer artışı kazanıcıdır. Gayrimenkulün 5 yıllık süre geçtikten sonra elden çıkarılması durumunda elde edilen gelir değer artışı kazanıcının konusuna girmemektedir. Beş yıllık sürenin hesabında gün sayısı dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Değer artışı kazanıcının beyan edilip edilmeyeceği, gayrimenkulün elden çıkarılmasından elde edilen hasılatın elden çıkarılan gayrimenkulün iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderler, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucu kalan tutarın, satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında kalıp kalmadığına bağlıdır. Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının altında kalan kazançlar için gelir vergisi beyannameyi verilmeyecektir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık gelir vergisi beyannameyi verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülecektir.

6 Değer Artışı Kazançlarında Safi Kazanç Nasıl Bulunur?

Değer artışı kazanıcında vergilendirilecek kazançta "safı değer artışı" denilmektedir.

Değer artışında safı 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 bedeli,
- Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçların, indirilmesi suretiyle bulunur.

