

# GAYRİMENKULLERİN 5 YIL İÇİNDE ELDEN ÇIKARILMASI

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



## GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA İKTİSAP TARİHİ

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında (Kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil) değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün **tapuya tescil edildiği tarih** esas alınır.

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 gerekir.

Gayrimenkullerin fiilen kullanımı; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları vb. belgelerle tevsik edilir.

## VERGİLENDİRİLECEK DEĞER ARTIŞI KAZANCININ TESPİTİ

Gayrimenkullerin elden çıkarılması 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 değer artışı kazancı tespit edilir.

### Endeksleme

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 gerekmektedir.

**İvazsız olarak (miras yoluyla) iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.**

## BEYAN

Satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarının aşılması durumunda elde edilen gelir, yıllık beyanname ile beyan edilir. İstisna tutarı beyan edilen gelirden düşülür.

**2023** takvim yılı için istisna tutarı **55.000 TL**

2023 Takvim Yılına Ait Gelir Vergisi Beyannamesi  
**1 Mart – 1 Nisan 2024**  
(**31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle**)  
tarihleri arasında verilecektir.

## ÖDEME

2023 yılında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

★ Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte **1 Nisan 2024**  
(**31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle**)

★ İkinci taksiti **31 Temmuz 2024**

tarihine kadar ödenecektir.