

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 alınır.

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.

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

BEYAN

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

2024 takvim yılı için istisna tutarı **87.000 TL**

2024 takvim yılına ait Gelir Vergisi Beyannamesini **1 Mart – 2 Nisan 2025** tarihleri arasında <https://intvrg.gib.gov.tr/hazirbeyan> adresinden verebilirsiniz.



Vergi Geleceğimizdir

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 gerekir.

ÖDEME

- ★ Birinci taksit, damga vergisi ile birlikte **2 Nisan 2025**
- ★ İkinci taksit **31 Temmuz 2025**

