



SİRKÜLER SAYI: 2021/281

16.12.2021

GAYRİMENKUL VE TAŞIT SATIŞINDA VERGİ MÜKELLEFİYETİNİN ESASLARI HAKKINDA BROŞÜR KULLANIMA SUNULMUŞTUR

Gelir İdaresi Başkanlığı'nca, bir takvim yılı içinde gerçekleştirilen gayrimenkul ve/veya taşıt alım-satımından elde edilen kazançların Gelir Vergisi Kanunu açısından nasıl vergilendirileceğine ilişkin açıklamaların yer aldığı **“Gayrimenkul ve Taşıt Satışında Vergi Mükellefiyetinin Esasları Broşürü”** yayınlanmıştır.

Söz konusu Broşürde;

- Ticari Faaliyetin Özellikleri Nelerdir?
- Gayrimenkul Alım Satım İşlemi Ticari Kazanç mıdır?
- Gayrimenkul Alım-Satım İşlerinde Değer Artışı Kazancı veya Ticari Kazanç Ayrımı Nasıldır?
- İkinci El Motorlu Kara Taşıtı Alım Satımı Yapanların Vergilendirilmesi Nasıldır?
- İşletmenin Aktifinde Kayıtlı Olan Gayrimenkul ve Taşıtların Satışından Elde Edilen Gelir Nasıl Vergilendirilir?
- Gayrimenkul veya Taşıt Alım Satım Faaliyetinden Dolayı Vergi Mükellefi Olanlar Hangi Beyannameleri Verirler?
- Ticari Kazanç Yönünden Mükellefiyet Tesisi Nasıl Yapılır?
- Değer Artışı Kazancı Yönünden Mükellefiyet Tesisi Nasıl Yapılır?

gibi sorular için açıklayıcı yanıtlar yer almaktadır.

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK:

Gayrimenkul ve Taşıt Satışında Vergi Mükellefiyetinin Esasları Broşürü

(*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETKİNER

YMM

Mazars/Denge, Ortak

eyetkiner@mazarsdenge.com.tr

Güray ÖĞREDİK

SMMM

Mazars/Denge, Direktör

gogredik@mazarsdenge.com.tr



GAYRİMENKUL VE TAŞIT SATIŞINDA VERGİ MÜKELLEFİYETİNİN ESASLARI BROŞÜRÜ

Ayrıntılı Bilgi İçin



www.gib.gov.tr

Bu Broşür, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Aralık / 2021

Yayın No: 410

Bu Broşürde, bir takvim yılı içinde gayrimenkul ve/veya taşıt alım-satımı yapanların, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu açısından ticari kazanç veya değer artışı kazancı olarak nasıl vergilendirileceğine ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

1. Gayrimenkul Nedir?

Gayrimenkul, taşınabilir niteliğe sahip olmayan mallardır. Kanunlar uyarınca, gayrimenkul kapsamına giren mallar; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler gayrimenkul kabul edilir. Gayrimenkulün sahibi, onun altına, üstüne ve kaynaklarına da sahip olur. Gemi veya tekne de menkul yani taşınabilir olmasına karşılık hukuk önünde gayrimenkul kapsamına girer.

2. Motorlu Taşıt Nedir?

Karada ve havada insan, hayvan ve eşya taşımaya yarayan ve makine kuvvetiyle hareket eden taşıtlardır.

3. Ticari Kazanç Nedir?

Gelir Vergisi Kanunu'na göre; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazanç kapsamında olup, ticari kazanç elde edenler adına vergi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

4. Değer Artışı Kazancı Nedir?

Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancıdır.

5. Ticari Faaliyetin Özellikleri Nelerdir?

Ticari faaliyet emek-sermaye organizasyonuna dayanmaktadır. Böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetten kazanç elde edilmemesi veya zarar edilmesi faaliyetin ticari faaliyet olma niteliğini

etkilememektedir.

Bir faaliyetin ticari faaliyet olarak değerlendirilebilmesi için taşınması gereken bazı özellikler bulunmaktadır. Buna göre;

- Faaliyetin yerine getirilmesinin sermaye ve emeğe dayanıyor olması,
- Faaliyetin devamlı olması (Bir takvim yılı içinde birden fazla tekrarlanan veya birden fazla takvim yılında tekrarlanan işlemlerde de devamlılık olduğu varsayılacaktır.),
- Gelir getirici faaliyetlerin bir organizasyon dahilinde yapılmış olması (İşyeri açma, işçi çalıştırılması, ticaret siciline kaydolunması vb.),
- Müessesenin, ticari ve sınai bir müessese şekil ve mahiyetinde olması,

gerekmektedir.

6. Gayrimenkul Alım Satım İşlemi Ticari Kazanç mıdır?

Gayrimenkul alım satımının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemekle beraber;

- Aynı kişiye farklı tarihlerde,
- Farklı kişilere aynı tarihte,
- Birbirini izleyen yıllarda,
- Bir kısmının teslim alınan takvim yılı içinde toplu olarak, diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde yine toplu olarak satılması,

devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazanç ticari kazanç olarak değerlendirilmektedir.

7. Gerçek Kişi Gayrimenkulünü Sattığı Zaman Hangi Kazanç Oluşur?

Bir işletmenin aktifine kayıtlı olmayan ve ivazsız (karşılıksız) olarak iktisap edilmeyen gayrimenkullerin, bedel ödeyerek iktisap (elde etme) edildikten sonra 5 yıl içerisinde elden çıkarılması durumunda elde edilen kazanç değer artışı kazancıdır. Gayrimenkulün 5 yıllık süre geçtikten sonra satılması durumunda elde edilen gelir, vergiye tabi değildir. Beş yıllık sürenin hesabında gün olarak hesaplama yapılır.

8. Kişiyeye Miras Kalan Gayrimenkulün 5 Yıl İçinde Satılması Vergiye Tabi midir?

Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede, kişiyeye miras kalan gayrimenkulün daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.

9. Gayrimenkul Alım-Satım İşlerinde Değer Artışı Kazancı veya Ticari Kazanç Ayrımı Nasıldır?

Gelir Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkul ve gayrimenkul olarak tescil edilen hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilir. Buna göre gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin veya gayrimenkul olarak tescil edilen hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılması halinde elde edilen kazanç değer artışı kazancıdır.

Gayrimenkul alım satımının devamlı olarak, ticari organizasyon dahilinde yapılması halinde oluşan kazanç ticari kazanç olarak değerlendirilir. Ancak gayrimenkul alım satımında ticari bir amaç yoksa şahsi ihtiyacın karşılanması amacıyla yapılıyorsa, elde edilen kazanç değer artışı kazancı olarak değerlendirilir.

10. Gayrimenkul Satışında Vergiden İstisna Değer Artışı Kazancı Tutarı Nedir?

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazancının, 2021 takvim yılı için 19.000 Türk lirası gelir vergisinden istisnadır.

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 kazançlar için yıllık beyanname verilmeyecektir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname verilecek ve istisna tutarı beyan edilen gelirden düşülebilecektir.

11. İkinci El Motorlu Kara Taşıtı Alım Satımı Yapanların Vergilendirilmesi Nasıldır?

Taşıt alım satımını (sıfır veya ikinci el) devamlı olarak ticari organizasyon dahilinde yapanlar, ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti tesis ettirmelidir.

Bununla birlikte; Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 15/08/2020 tarihli ve 31214 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “İkinci El Motorlu Kara Taşıtlarının Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklikler Yapılmasına Dair Yönetmeliğe” göre; bir takvim yılı içinde doğrudan veya aracılık yapılmak suretiyle gerçekleştirilen **üçten fazla ikinci el motorlu kara taşıtı satışı**, aksi Ticaret Bakanlığınca tespit edilmedikçe ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti kabul edilmektedir.

12. İkinci El Taşıt Alım Satımında Yetki Belgesi Almak Gerekir mi?

Bir takvim yılı içinde üçten fazla ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretinin, yetki belgesine sahip işletmeler tarafından yapılması gerekir. İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması gerekmektedir. Yetki belgesi verilebilmesi için diğer şartlar söz konusu Yönetmelikte yer almaktadır.

13. İşletmenin Aktifinde Kayıtlı Olan Gayrimenkul ve Taşıtların Satışından Elde Edilen Gelir Nasıl Vergilendirilir?

Gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı olan gayrimenkul ve taşıtların satışından elde edilen gelirler ilgili oldukları kazanç türüne göre vergilendirilir.

14. Gayrimenkul veya Taşıt Alım Satım Faaliyetinden Dolayı Vergi Mükellefi Olanlar Hangi Beyannameleri Verirler?

Bu işlemleri icra eden ve ticari kazanç kapsamında vergiye tabi mükellefler; gelir vergisi, geçici vergi, katma değer vergisi ile muhtasar ve prim hizmet beyannamelerini verirler.

Yapılan faaliyetin değer artışı kazancı kapsamında olması durumunda ise istisna tutarını aşan kazançlar için sadece gelir vergisi beyannamesi verilir.

15. Ticari Kazanç Yönünden Mükellefiyet Tesis Nasıl Yapılır?

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre; vergiye tabi ticaret ve sanat erbabı, vergi dairesine işe başlama bildiriminde bulunmaya mecburdur.

Adlarına vergi mükellefiyeti tesis edilecek kişiler işe başlama, değişiklik ve işi bırakma bildirimini yapmak zorundadırlar.

İşe başlamanın bağlı bulunulan vergi dairesine; bizzat, postayla veya İnteraktif Vergi Dairesi (<https://ivd.gib.gov.tr>) sistemi üzerinden;

- Mükellefin kendisi tarafından,
- 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'na göre ruhsat almış avukatlarca,
- 3568 sayılı Kanun'a göre yetki almış meslek mensuplarınca,

İşe başlama tarihinden itibaren **10 gün** içinde “**İşe Başlama/Bırakma Bildirimi**” ile yapılması gerekmektedir.

16. Değer Artışı Kazancı Yönünden Mükellefiyet Tesisi Nasıl Yapılır?

Değer artışı kazancına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesinin verilmesi sırasında mükellefiyet tesisi gerçekleştirilmektedir.

Değer artışı kazancına ilişkin beyanın “Hazır Beyan Sistemi” üzerinden gerçekleştirilmesi durumunda, beyannamenin elektronik ortamda onaylandığı anda gelir vergisi mükellefiyeti tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri sistem tarafından otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

17. Kazanç Elde Edildiği Halde Mükellefiyet Tesis Ettirilmezse Ne Olur?

Vergi mükellefiyetini gerektiren ticari faaliyet işe başlama bildiriminden önce idarece tespit edildiğinde, mükellefler bir takım haklarından (pişmanlık gibi) yararlanamayacağı gibi, adlarına re’sen mükellefiyet tesis edilir ve kazançları vergi incelemesi ya da takdir komisyonu kararına göre cezalı olarak vergilendirilir.

İstisna tutarını aşan değer artışı kazancının beyan edilmemesi halinde ise cezalı tarhiyat yapılarak ödenmesi gereken vergi tahsil edilir.

18. Mükellefler Ne Zaman Beyanname Verirler ve Öderler?

Değer artışı kazancı veya ticari kazanç elde eden mükellefler, gelirin elde edildiği yılı izleyen Mart ayında gelir vergisi beyannamesi verirler. Tahakkuk eden vergiyi Mart ve Temmuz olmak üzere iki eşit taksitte öderler.

19. 2021 Takvim Yılı Gelirlerine Uygulanacak Vergi Tarifesi

Gelir Vergisi Kanunu’na göre 2021 yılında elde edilen kazanç ve iratlara aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
24.000 TL'ye kadar	%15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	%20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL (ücret gelirlerinde 190.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL), fazlası	%27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'nin 190.000 TL'si için 46.390 TL), fazlası	%35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 207.390 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

Konu Hakkında Açıklamalara ve Ayrıntılı Bilgilere;

- Başkanlığımızın internet sayfasında yer alan Yardım ve Kaynaklar / Rehber veya Yayınlar bölümünden;
 - Ticari Kazanç Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi'ne,
 - Gayrimenkullerin 5 Yıl İçinde Elden Çıkarılmasında Gelir Vergisi Beyanı Broşürü'ne,
 - Diğer Kazanç ve İratların Vergilendirilmesi Rehberi'ne,
 - İşe Başlayan ve İş Terkeden Mükellefler İçin Temel Bilgiler sunumuna,
 - İşe Başlama/Bırakma ve Değişiklik Bildirimi Broşürü'ne,
- Vergi İletişim Merkezinin (**VİMER**) 189 numaralı telefon hattından,

ulaşabilirsiniz.

VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

189



**VERGİ MEVZUATI
BİLGİLENDİRME**



**İHBAR BİLDİRİMİ
VE SONUÇ
SORGULAMA**



**E-BEYANNAME
İŞLEMLERİ**



**VERGİ
DAİRELERİ
İŞLEM TALEBİ**



ÖNERİLER



BORÇ SORGULAMA



www.gib.gov.tr



**T.C. HAZİNE VE
MALİYE BAKANLIĞI**

[/gibsosyalmedya](https://www.facebook.com/gibsosyalmedya)

[/gibsosyalmedya](https://www.twitter.com/gibsosyalmedya)

[/gibsosyalmedya](https://www.youtube.com/gibsosyalmedya)

[/gibsosyalmedya](https://www.instagram.com/gibsosyalmedya)

[company/gibsosyalmedya](https://www.linkedin.com/company/gibsosyalmedya)

www.gib.gov.tr

**GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI**