

GAYRİMENKULLER İLE ARSA KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TESLİMİNDE (DAİRE,DÜKKAN VB.) ARSA SAHİBİ YÖNÜNDEN DEĞER ARTIŞ KAZANCININ VERGİLENDİRME USULLERİ

Mesut UÇAK (*)

1 - GİRİŞ

Ülkemizde yaşanan olumlu ekonomik gelişmeler özellikle 2005 yılından sonra konut kredi faiz oranlarının düşmesine neden olmuştur. Konut kredi faiz oranlarının düşmesi ve bankaların konut kredilerinde yaptıkları uzun vadeli taksitler her kesimden vatandaş için bu kredileri cazip hale getirmiştir. Vadelerin (60 ay, 120 ay vb.) uzun olması taksit tutarlarını neredeyse ödenen kira tutarına eşit hale getirmiş, yıllardır ev sahibi olmak isteyen insanlar bu durumu kaçırılmayacak bir fırsat olarak görmüş ve yoğun bir şekilde bankalardan konut kredisi kullanarak gayrimenkul almaya başlamışlardır.

Bilindiği gibi ekonomide genel kabul görmüş kural, bir malın fiyatını o malın arz ve talebi belirlemektedir. Arz miktarının değişmemesi veya çok kısa sürede değişmemesi ve talep miktarının hızlı bir şekilde artması malın fiyatını hızlı bir şekilde artırmaktadır. Bu kural gayrimenkul sektöründe çok iyi hissedilmiş ve gayrimenkul satın almak

isteyen kişiler gayrimenkul bulamadıkları gibi buldukları gayrimenkulleri de normal fiyatlarının çok üzerinde bir fiyattan satın almak zorunda kalmışlardır.

Yukarıda da bahsettiğimiz gibi bankalarca kullanılan konut kredi faizlerinin düşmesi yıllardır konut sahibi olmak isteyenler yanında, yatırım amacıyla gayrimenkul almak isteyenler içinde bir fırsat doğurmuştur. Bir çok kişi kredi taksitlerinin kira tutarıyla aynı düzeyde olması veya biraz fazla olmasını fırsat bilip birer ikişer konut alarak kiraya vermişlerdir. Bahsedilen bu hususlar inşaat sektörünü hızlandırmış ve özel inşaatlar ile arsa karşılığı konut üretimi hızlı bir şekilde artmıştır. Arsa sahipleri (gecekondu bölgelerinde bir gecekondu olan şahıslar gecekonduyunun yerini müteahhide birkaç daire, dükkan karşılığında vermiştir.) arsalarını müteahhitlere birkaç daire veya dükkan karşılığında vermekte, arsa karşılığı aldığı ihtiyacı dışındaki daire ve dükkanları da piyasanın cazip olması nedeniyle satmaktadırlar.

Gayrimenkullerin, gerçek kişiler tarafından elden çıkarılmasında, vergileme açısından üç durum

(*) Vergi Denetmeni

söz konusu olmaktadır. Bu işlem sonucunda elde edilen kazanç; ya ticari kazanç (GVK md. 37.) olacak, ya belli durumlarda diğer kazanç ve irat (değer artış kazancı) olacak veya belli şartlar dahilinde gelir vergisinin konusuna girmeyecektir.

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar devamlılık arz etmemek ve ticari bir organizasyon dahilinde yapılmamak kaydıyla, değer artış kazancı olarak vergilendirilmektedir.

5615 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.04.2007 tarih ve 26483 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Anılan Kanun ile GVK’da da bazı değişiklikler yapılmış olup, bunlardan biri de gayrimenkullerin elden çıkarılmasında elde edilen değer artışı kazançlarına ilişkin bulunmaktadır.

Bilindiği üzere, **GVK’nın mükerrer 80. maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendi** uyarınca; **iktisap şekli ne olursa olsun** (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) **arazi, bina**, maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar **ve bunların mütemmim cüzileri ve teferuatı**, voli mahalleri ve dalyanlar, gayrimenkul olarak tescil edilen haklar, gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtalarının **iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı** sayılmaktadır.

5615 sayılı Kanun’un 5. maddesi ile GVK’nın mükerrer 80. maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinde yer alan **“dört yıl içinde”** ibaresi **“beş yıl içinde”** olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik **01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere** 04.04.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu değişiklikten sonra, ivazsız olarak iktisap edilenler hariç, yukarıda saydığımız mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak **beş yıl içinde** elden çıkarılmasından doğan kazançlar **değer artışı**

kazancı sayılacaktır. Bir başka ifade ile söz konusu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların **vergilennememesi için, iktisap tarihinden itibaren beş yıl süreyle elde tutulması** gerekmektedir.

Ancak 5615 sayılı Kanunla yapılan değişiklik 01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilen mal ve haklar için söz konusudur. Zira anılan Kanun’un 11. maddesi ile **GVK’ya eklenen geçici 71. maddede 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık sürenin esas alınacağı hükme bağlanmıştır.**

2- DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARIYLA İLGİLİ GELİR VERGİSİ KANUNUNDA YER ALAN DÜZENLEMELER

Gelir Vergisi Kanunu’nun Mükerrer 80/6. maddesi iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraat istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı kanunun 5 inci maddesiyle **değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere**) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır) değer artış kazancı olarak sayılmıştır.

2.1- Gayrimenkuller ve Bu Nitelikteki Mal ve Haklar:

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının;

- 1 nolu bendinde ; Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri

dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemim cüzileri ve teferruatı,

- 2 nolu bendinde ; Voli mahalleri ve dalyanlar
- 4 nolu bendinde; Gayrimenkul olarak tescil

edilen haklar

- 7 nolu bendinde ise; Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları, yer almaktadır.

2.2- Vergileme Şartları:

Gayrimenkuller ve bu nitelikteki mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazançları kapsamında vergilendirme şartları aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- Gayrimenkul ve benzeri kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazancın değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi ilgili mal ve hakların arizi olarak iktisap ve elden çıkarılmaları halinde uygulanır. Devamlılık halinde sağlanan kazanç ise GVK'nun 37 ve devamı maddelerine göre ticari kazanç sayılır ve ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilir.

- Vergileme için iktisabın ivazlı yapılmış olması gerekir. İvazsız iktisaplar (miras, hibe) ilgili hükümde kapsam dışında bırakılmıştır.

- Elden çıkarmanın iktisap tarihinden itibaren beş yıllık süre içinde gerçekleşmiş olması gerekmektedir.

- Elde edilen kazancın, elde edildiği yıl için belirlenen istisna tutarını aşması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen şartların tamamının bulunması halinde gayrimenkul ve benzeri kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazanç değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekecek, de-

vamlılık arz edecek şekilde yapılması halinde ise ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekir. Devamlılık arz etmeyip aynı zamanda GVK'nın 80/6. maddesinde belirtilen şartları da taşımaması halinde ise Gelir Vergisi Kanunu yönünden vergilendirilmesi söz konusu değildir.

2.3- İktisap Tarihinin Belirlenmesi:

5615 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında; 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilen mal ve hakların iktisap tarihinden sonraki dört yıl içinde elden çıkarılması halinde, 01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilenlerde ise, iktisap tarihinden sonraki beş yıl içinde elden çıkarılması halinde doğan kazançlar vergiye tabi olmaktadır. Bu nedenle iktisap tarihinin tespiti vergileme açısından önem arz etmektedir.

Sürenin hesabında iktisap ve elden çıkarma tarihleri şu şekilde belirlenmektedir.

- Satın alma suretiyle vaki iktisaplarda, iktisap tarihi tapuya (gemilerde gemi siciline) tescil tarihidir.

- Kooperatifler için ise özel bir düzenleme yapılmıştır. Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısı ile tahsis ettikleri gayrimenkullerin, tahsis tarihinde ortaklar tarafından iktisap edilmiş sayılacağı ilgili kanun hükmünde belirtilmiştir.

- İnşa edilen gayrimenkullerde yapı kullanma (iskân belgesi) belgesinin alındığı tarih geçerlidir.

Arsa karşılığı inşaat işleri, arsa sahiplerinin vergilendirilmesi yönünden özellik arz etmektedir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi son yıllarda ekonomideki gelişmeler (konut kredi faiz oranlarının düşmesi, gayrimenkule olan talebin artması vb.) sonucu arsa sahipleri özellikle de gecekondulara sahipleri sahip oldukları arsaları veya gecekondularını müteahhitlere teslim etmekte bunların karşılığında daire, dükkân, villa vb. kıymetler almaktadırlar.¹

¹ 2007 yılı beyanname düzenleme kılavuzu sayfa 216

Sahip oldukları arsayı kat, dükkân, villa gibi kıymetler karşılığında müteahhide teslim edenler, söz konusu arsayı elden çıkarmış olacaklar, arsanın karşılığında ise elde ettikleri bedel ise normal satımlardaki gibi para değil daire, dükkân, villa gibi kıymetler olacaktır.

Değer artış kazançlarının tespitinde “ hukuki ve ekonomik tasarruf esası” geçerlidir. Hukuki tasarruf, gelirin sahibi tarafından talep edilebilir hale gelmesidir. Ekonomik tasarruf ise gelirin istendiği anda sahibine ödenecek hale gelmiş olmasıdır. Arsa karşılığı inşaat işlerinde müteahhidin teslimi belirli bir süre sonra gerçekleştirdiğinden arsa sahibi açısından değer artış kazancı bağımsız bölümlerin iktisap tarihinde gerçekleşmektedir.

Arsa karşılığı inşaat işleri bazen uzun yıllar sürebilmektedir. Bu durumda arsa sahibinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde (5615 sayılı Kanun’un 5. maddesi ile yapılan değişiklikle 01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilenlerde uygulanmak üzere, 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilenlerde ise dört yıl içinde) elden çıkarılmış olması şartı arsa sahibinin arsasını müteahhide teslim ettiği tarihe kadar hesap edilecektir. Örneğin 2002 yılında iktisap edilen bir arsanın 2005 yılında müteahhide arsa karşılığı inşaat yapılmak üzere teslim edilmesi halinde değer artış kazancının koşulları oluşmuştur. Arsa sahibinin müteahhitten 2008 yılında bağımsız bölümleri teslim alması durumunda değer artış kazancına ilişkin hasılatın 2008 yılında talep edilebilir hale geldiği ve değer artış kazancının 2008 yılında elde edildiği kabul edilecektir. Yine bu durumda mükellefçe arsa maliyeti tespit edilebiliyorsa arsa maliyetinin 2008 yılına kadar endekslemesi yapılması gerekmektedir.

Eğer arsa sahibi kendi arsası üzerine inşaat yaparsa veyahut yaptırırsa, sahibi olduğu arsayı elden çıkarma olmadığından değer artış kazancı doğmayacaktır. Ancak değer artış kazancı bura-

da arsa sahibinin yaptığı bağımsız bölümleri elden çıkarması halinde ortaya çıkacaktır. Kendi arsası üzerine inşaat yapan kimsenin maliyeti inşaat maliyeti ve arsa maliyetinin toplamından oluşmaktadır. Arsa sahibi arsanın maliyetini biliyorsa bu değer, bilmiyorsa vergi değeri ile inşaat maliyetine eklemesi gerekmektedir.

Arsa sahibinin arsa teslimi karşılığında almış olduğu bağımsız bölümlerin iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihinin esas alınması gerekmektedir. Ancak fiili teslim tarihinin tescil tarihinden daha önceki bir tarih olduğunun veya arsa sahibinin alacağı bağımsız bölümleri kendi adına tescil ettirmeden herhangi bir şekilde tasarruf ettiğinin (satış vb.) tespit edilmesi halinde fiili teslim veya tasarruf tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Dolayısıyla, arsa karşılığında bağımsız mülkiyete konu daire, kat, villa gibi kıymetler alınması işleminde üç ayrı teslim vardır. Bunlardan birincisi arsanın müteahhide teslim edilmesi, diğeri daire, villa gibi kıymetlerin arsa sahibine teslim edilmesi, bir diğeri ise arsa sahibinin arsa karşılığı aldığı daire, villa gibi kıymetleri satması durumunda yaptığı teslimdir. Arsanın teslimi, GVK’nun mükerrer 80/6. maddesinde sayılan şartları taşımaları kaydıyla, değer artış kazancı olarak vergiye tabi olacaktır. Müteahhidin teslimi ise, elde edilen kazanç ticari kazanç olduğu için ticari kazançla ilişkin hükümlere göre vergiye tabi olacaktır. Ayrıca arsa sahibinin aldığı daire, dükkân, villa vb. gayrimenkulleri iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde (01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilen gayrimenkuller için geçerli süre) elden çıkarması işlemi de GVK’nın mükerrer 80/6. maddesine göre gerekli şartları taşınması halinde değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacaktır. Olayı bir örnekle açıklamak gerekirse;

Örnek 1: Selahattin Bey 01.04.2003 tarihinde 50.000.-YTL’ye almış olduğu 1500 metrekairelik arsasını 20.03.2006 tarihinde müteahhit Erdinç

Beye 4 daire karşılığı devretmiştir. Müteahhit inşaatı 2007 yılında tamamlamış, 20.06.2007 tarihinde iskân ruhsatını da almak suretiyle bağımsız bölümleri (daireleri) arsa sahibine teslim etmiştir. Arsa sahibi Selahattin Bey teslim aldığı dairelerden birini 10.08.2008 tarihinde 100.000.-YTL'ye satmıştır.

Örnek olayda görüldüğü gibi;

- Arsa sahibinin (müteahhitte yaptığı arsa karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden) müteahhide yaptığı arsa teslimi,

- Müteahhidin arsa üzerine yaptığı inşaat sonucu arsa sahibine yaptığı gayrimenkul (daire) teslimi,

- Arsa sahibinin arsası karşılığı olarak müteahhitten aldığı dairelerden birinin üçüncü bir şahsa teslimi,

şeklinde olmak üzere üç ayrı teslim vardır.

Arsanın 2003 yılında iktisap edildiği, dairenin ise 2008 yılında satıldığı gerekçesi ile dört yıllık (2008-2003 =5 yıl) (arsa 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edildiği için GVK'ya eklenen geçici 71. maddeye istinaden 4 yıllık süre geçerlidir.) sürenin dolmuş olduğu ileri sürülemez. Yukarıda açıkladığımız gibi olayda üç ayrı teslim vardır. Müteahhidin yaptığı teslim ticari kazanç hükümlerine göre, arsa sahibinin yaptığı arsa ve daire teslimleri ise belirlenen şartları taşıması halinde değer artış kazancı hükümlerine göre vergilendirilecektir. Olayda hem bağımsız bölüm (daire) hem de arsa iktisaptan itibaren dört yıllık süre içerisinde elden çıkarılmıştır.

Örnek 2: Metin Bey miras yoluyla elde ettiği ve değeri 70.000.-YTL olan arsayı, 10.02.2002 tarihinde 2 daire karşılığında müteahhide vermiştir. Metin bey değerleri 80.000.-YTL olan iki daireyi 20.05.2005 tarihinde teslim almış ve bu dairelerden birini 14.03.2008 tarihinde 120.000.-YTL'ye satmıştır. (Satışla ilgili herhangi bir gider yapılmadığı varsayılmıştır.)

Bu örnekte iki ayrı durum söz konusudur. Bunlardan birisi, arsanın daire karşılığı elden çıkarılmasıdır. 70.000.-YTL değerindeki arsanın, emlak vergisi değerleri toplamı 160.000.-YTL olan iki daire karşılığında elden çıkarılmasından bir kazanç elde edilmiş gibi görülse de, arsa ivazsız (miras yoluyla) olarak elde edildiğinden, bu kazanç değer artış kazancı olarak değerlendirilmeyecek ve vergilendirilmeyecektir.

İkinci husus ise, 20.05.2005 tarihinde sahip olunan ve değeri 80.000.-YTL olan dairenin, 14.03.2008 tarihinde 120.000.-YTL bedelle satılmasıdır. Burada, elden çıkarılan daire, bir ivaz karşılığı elde edilmiştir. Zira bu daire karşılığında değeri 70.000.-YTL olan arsa verilmiştir. Buna göre, gayrimenkulün iktisap bedeli, (Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir.) endekslemeye tabi tutulacaktır. Yapılan endekleme ve vergi matrahı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Nisan 2005 Üfe Endeksi	121,72
Şubat 2008 Üfe Endeksi	148,90
Endekleme Katsayısı: (148,90/121,72)	1.2233
İktisap Bedeli	80.000
Endekslenmiş İktisap Bedeli : 80.000 * 1.2233	97.864
Satış Fiyatı :	120.000
Safı Kazanç : 120.000-97.864	22.136
İstisna Tutarı: (2008 yılı için belirlenen ist. Tutarı)	6.800
İstisnadan Sonra Kalan Tutar : 22.136-6.800	15.336
Vergiye Tabi Gelir (Gelir Vergisi Matrahı) :	15.336

Metin Bey 15.336. -YTL'yi değer artış kazancı olarak beyan edecektir.

2.4- Elden Çıkarma:

GVK'nın mükerrer 80. maddesinde elden çıkarma deyimi, mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade etmektedir.

Kanun maddesinde açıkça görüleceği üzere kanunda sayılan mal ve hakların bir ivaz karşılığında elden çıkarılması gerekmektedir. Elden çıkarmasının nasıl ve ne şekilde olacağı kanunda sayılmış olup, kanun maddesinde yapılan tarif ve belirlemelere göre, sayılan mal ve hakların elden çıkarılması karşılığında elde edilecek bedellerin aşağıdaki şekilde olması gerekmektedir.

- Nakit karşılığı satış halinde satış bedelidir.
- İvaz karşılığında devir ve temlikte devir ve temlik karşılığı alınan ivazdır.
- Ayın ve menfaat olarak sağlanan hasılatın değeri, Vergi Usul Kanununun değerlendirme hükümlerine göre tespit edilecektir.
- Kamulaştırma ve devletleştirmede alınan istisnâ bedelidir.
- Trampa ve takas halinde elden çıkarılan kıymet karşılığında alınan mal ve hakların Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tespit edilecek değeri esas alınır.²

2.5- Safi Değer Artışının Tespiti:

Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 81. maddesinde değer artışında safi kazancın; elden **çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve**

ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce 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.

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. (*) (5281 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere eklenen cümle. Yürürlük; 01.01.2006) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın mükerrer 80. maddesinde ise 'Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 1.1.2008 tarihinden itibaren 6.800.- YTL'sinin gelir vergisinden istisna olacağı' belirtilmiştir.

Değer artış kazançlarında vergileme safi değer artışı üzerinden yapılacaktır. Arsa karşılığı inşaat işlerinde arsa sahibi yönünden vergileme daha öncede belirttiğimiz gibi özellik arz etmektedir. Yukarıya alınan kanun maddesine göre safi

² Örneğin bir dükkân binek otomobille değiştirildiğinde dükkanın rayiç değeri değil, karşılık olarak alınan otomobilin değeri esas alınacaktır.

kazanç; elde edilecek bağımsız bölümlerin tutarından teslim edilen arsanın endekslenmiş maliyet bedeli ile arsa sahibinin teslim dolayısıyla yaptığı giderler ve ödenen vergi ve harçların (tapu harcı) indirilmesi suretiyle bulunacak tutardır. Arsa sahibinin elde ettiği hasılat (daire, dükkan vb.) bir ayın olması sebebiyle değeri Vergi Usul Kanunu'nun değerlendirme ile ilgili hükümleri çerçevesinde tespit edilmesi gerekmektedir. Maliyet bedelinin tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine VUK hükümlerine göre takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel esas alınacaktır.

Kanun hükmünde hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanması halinde ayın ve menfaatin değerinin Vergi Usul Kanunu'nun değerlendirme ve ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit edileceğini belirtmiş ancak, Vergi Usul Kanunu'ndaki hangi değerlendirme ölçüsünün kullanılacağını açıkça belirtmemiştir. Arsa karşılığı elde edilecek bağımsız bölümlerin değerinin Vergi Usul Kanunu'nun 267'inci maddesinin üçüncü sırasındaki takdir esasına göre belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü elde edilen bağımsız bölüm yeni inşa edilmiş olduğundan emsal bedel dışında bir değerlendirme ölçüsünün kullanılması imkânsızdır.

Daha önce de belirttiğimiz gibi arsa sahibinin elde ettiği bağımsız bölümleri müteahhitten teslim aldıktan yani kendi adına tescil ettirdikten belli bir süre sonra satması halinde iki ayrı teslim ve iki ayrı vergiyi doğuran olay ortaya çıkmaktadır. Bunlardan birincisi, arsanın müteahhide teslimi, ikincisi müteahhitten alınan bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere satışı nedeniyle ortaya

çıkan değer artış kazancıdır. Ancak arsa sahipleri elde ettiği bağımsız bölümleri kendi adına tescil ettirmeden satması halinde vergiyi doğuran olay tek olmakta ve bu durumda satış hasılatı ile arsa maliyeti arasındaki fark safi kazanç olmaktadır.

Değer artış kazançlarında vergileme safi kazanç üzerinden yapılır. Safi kazancın tespiti sırasında elden çıkarılacak mal ve hakların iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce³ belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10⁴ veya üzerinde olması şarttır.

Özet olarak gayrimenkul ve bu nitelikteki mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar da, elden çıkarma bedelinden, endekslenmiş maliyet bedeli ve elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerle ödenen vergi ve harçların düşülmesi suretiyle saptanacak safi kazanç tespit edilecektir. Bulunan safi kazanç tutarından her dönem için ayrı ayrı belirlenen istisna tutarının düşülmesi suretiyle (safî kazanç belirlenen istisna tutarının altında bir tutar ise beyan edilmeyecektir.) gelir vergisi matrahı olarak beyan edilmesi gereken tutar bulunacaktır. Yapılan açıklamaların tümünü içeren bir örnek vermek gerekirse;

Örnek 3: Ahmet Bey 20.08.2005 tarihinde 100.000.-YTL.'ye Pursaklar ilçesinde almış olduğu gayrimenkulu 14.03.2008 tarihinde 180.000.-YTL'ye

³ Devlet İstatistik Enstitüsü'nün adı Türkiye İstatistik Kurumu olarak değiştirilmiş olup, VUK'un mükerrer 298.maddesinin "C" bendinde " 01.01.2006 tarihinden sonra vergi kanunlarında yer alan TEFE ibaresi yerine ÜFE ibaresinin kullanılacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla bu tarihten sonra endeksleme Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen ÜFE'deki artış oranında yapılacaktır.

⁴ % 10 veya üzerinde artış koşulu 5281 sayılı Kanununun 28 inci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak yürürlüğü girmiştir.

satmıştır. Ahmet Bey gayrimenkulün satışı esnasında 2.700 YTL. Tapu harcı ödemiştir.

Ahmet Beyin gayrimenkulü ivazlı olarak satın almış (iktisap etmiş) olması ve iktisap tarihinden itibaren dört yıl (20.08.2005 – 14.03.2008 = 2 Yıl 6 ay 24 gün içerisinde satmıştır.) geçmeden elden çıkarmış olması nedeniyle elde ettiği kazanç değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir. Ayrıca iktisap bedeli endekslemeye tabi tutulacak, bulunacak safi kazanç üzerinden 2008 yılı için belirlenen 6.800.-YTL istisna düşüldükten sonra bulunacak tutar Gelir Vergisi Matrahı olacaktır.

Temmuz 2005 Üfe Endeksi	120,48
Şubat 2008 Üfe Endeksi	148,90
Endeksleme Katsayısı : 148,90/120,48	1,2359
İktisap Bedeli	100.000
Endekslenmiş İktisap Bedeli : 100.000 * 1,2359	123.590
Giderler : Noter Harcı	2.700
Satış Fiyatı :	180.000
Safi Kazanç : 180.000 – 123.590 – 2.700	53.710
İstisna Tutarı :	6.800
İstisnadan Sonra Kalan Tutar : 53.710 – 6.800	46.910
Vergiye Tabi Gelir (Gelir Vergisi Matrahı) :	46.910

Endeksleme katsayısı (148,90/120,48) = 1.2359 yani % 23 'dür. Yani endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şartı gerçekleşmiştir.

3- SONUÇ

GVK'nın mükerrer 80. maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendi uyarınca; iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 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 bilimum motorlu tahmil ve tahliye vasıtalarının iktisap tarihinden başlayarak beş yıl (5615 sayılı kanun'un 5.maddesi ile 01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere bendde yer alan "dört yıl içinde" ibaresi "beş yıl içinde" olarak değiştirilmiştir. Ancak bu değişiklik 01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilen mal ve haklar için geçerlidir.) içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı sayılmaktadır.

GVK'ya eklenen geçici 71. madde ile 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık sürenin esas alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu durumda GVK'nın mükerrer 80.maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinde sayılan mal ve hakların elden çıkarılmasında süre bakımından yapılacak hesaplamalarda mal ve hakların iktisap tarihinin önemi vardır. Eğer kanunda sayılan mal ve haklar 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmişse dört yıl, 01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilmişse beş yıl içinde elden çıkarılması halinde değer artış kazancı ortaya çıkacaktır.

Arsa karşılığı inşaat işleri, arsa sahiplerinin vergilendirilmesi yönünden özellik arz etmektedir. Arsa karşılığında bağımsız mülkiyete konu daire, kat, villa gibi kıymetler alınması işleminde üç ayrı teslim vardır. Bunlardan birincisi arsanın müteahhide teslim edilmesi, diğeri daire, villa gibi kıymetlerin arsa sahibine teslim edilmesi, bir diğeri ise arsa sahibinin arsa karşılığı aldığı daire, villa gibi kıymetleri satması durumunda yaptığı teslimdir. Arsanın teslimi, GVK'nın mükerrer 80/6. maddesinde sayılan şartları taşımaları kaydıyla, değer artış kazancı olarak vergiye tabi olacaktır. Müteahhidin teslimi

ise, elde edilen kazanç ticari kazanç olduğu için ticari kazançla ilişkin hükümlere göre vergiye tabi olacaktır. Ayrıca arsa sahibinin aldığı daire, dükkân, villa vb. gayrimenkulleri iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde (01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilen gayrimenkuller için geçerli süre) elden çıkarması işlemi de GVK'nın mükerrer 80/6. maddesine göre gerekli şartları taşımaması halinde değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacaktır.

Değer artış kazançlarında vergileme safi kazanç üzerinden yapılmaktadır. Safi kazanç ise; elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri (maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel esas alınacaktır.) ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunmaktadır. Safi kazancın tespiti esnasında gayrimenkullerin maliyet bedeli Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen Üretici Fiyat Endeksindeki artış oranında artırılarak dikkate alınmaktadır. Hesaplanan safi kazanç tutarından (2008 yılı için) 6.800.-YTL istisna tutarı da düşülerek gelir vergisi matrahı bulunmaktadır.

Son yıllarda ekonomideki olumlu gelişmeler konut kredi faiz oranlarının düşmesine ve bankaların uzun vadeli konut kredisi vermelerine neden olmuştur. Bu durum arsa karşılığı inşaat sektörü ile gayrimenkul alım satım oranlarını yükseltmiştir. Ancak sektördeki canlılık ve hareketlilik vergi gelirlerine yansımamıştır. Bu durumu göz önünde bulunduran Vergi Dairesi Müdürlükleri bankalar ve tapu müdürlükleriyle yaptıkları yazışmalarla gayrimenkul alım ve satım bilgilerine

ulaşmaktadırlar. Elde edilen verilerle GVK'nın mükerrer 80/6. maddesinde sayılan değer artış kazancının vergilendirme şartların oluşup oluşmadığı değerlendirilmektedir. Kanunda belirtilen şartları sağlayan mükellefler adına ise re'sen değer artış kazancı yönünden gerekli tarhiyatlar yapılmaktadır.

KAYNAKLAR:

- 1) Yılmaz ÖZBALCI; Gelir Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları
Oluş Yayıncılık, Ocak-2005
- 2) Gelir Vergisi Rehberi, Gelirler Kontrolörü Derneği Yayını, Şubat-2005
- 3) Bülent ÇAĞLAYAN ; Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa Tesliminin GVK Karşısındaki Durumu, Vergi Dünyası Dergisi, Ekim 2005 Sayısı
- 4) 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 5) 04.04.2008 tarih ve 26483 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren 5615 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişik Yapılmasına Dair Kanun