



GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDA DEĞER ARTIŞ KAZANCI

Yasin ŞEN^(*)

1 - GİRİŞ

Gayrimenkullerin elden çıkarılması işlemi günlük hayatımızda sıkça karşılaştığımız bir durumdur. Fakat çoğu zaman yapılmış olan bu işlemin vergiye tabi olduğu bilinmemekte, bu da mükellefler açısından gelecekte ödenecek vergi ve cezalar anlamında sorunlar meydana gelmesine neden olabilmektedir. Bu makalede, bu tür sorunların ortaya çıkmasını engellemek için mükelleflerin nelere dikkat etmeleri gerektiği, hangi durumlarda değer artış kazancının oluşacağı, gelir vergisinin dışında hangi vergilere tabi olacağı, yararlanılabilecek istisna tutarları gibi hususlar yasal düzenlemeler ve yargı kararları ışığında açıklanmaya çalışılacaktır.

Vergi kanunlarımızda gayrimenkullerin tanımını bizzat yapılmamakla beraber, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'nci maddesinde sayılan

mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları¹, zilyedleri², irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmektedir. Medeni Kanun'un "Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu" başlıklı 704'ncü maddesinde ise gayrimenkul olarak;

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

sayılmış olup, buradan da anlaşılacağı üzere vergi kanunlarımız gayrimenkul kavramını Medeni Kanun'a nazaran daha kapsamlı olarak ele almıştır.

Elden çıkarma kavramı ise Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'nci maddesinde "Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında

^(*) Vergi Müfettiş Yardımcısı

¹Mutasarrıf: Kendinde kullanım hakkı olan, elinde bulunduran

²Zilyet: Sahibi kendisi olsun olmasın bir malı kullanmakta olan, elinde tutan kimse

devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder. " şeklin- de düzenlenmiştir.

2- KONUYLA İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER İLE İDARENİN ve YARGININ GÖRÜŞÜ

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından edi- nilen kazançların hepsini Gelir Vergisi Kanu- nu'nun mükerrer 80/6'ncı maddesine göre değer artış kazancı olarak değerlendirmek mümkün de- ğildir. Çünkü yapılmış olan bu elden çıkarma iş- leminin devamlılık arz etmesi neticesinde elde edilen kazanç Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesi anlamında ticari kazanç olarak vergi- lendirilecek olup, Kanun'un mükerrer 80/6'ncı maddesinde belirtilmiş olan şartların gerçekleş- memesi durumunda ise elde edilen kazanç vergi- ye tabi olmayacaktır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80/6'ncı maddesi ise" İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bent- lerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çift- çilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkul- ler dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlaya- rak beş yıl içinde³ elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.). " şeklinde düzenlenmiştir. Bu madde hükmünden de anlaşılacağı üzere, elde edilen kazancın değer artış kazancı olarak vergilendirilebilmesi için belli şartları taşıması gerekecektir. Söz konusu şartlardan birincisi, elden çıkarılmış olan gayri-

menkulün ivazlı bir tarzda elde edilmiş olması- dır. Yani gayrimenkulün bağışlama, miras vb. gi- bi ivazsız olarak elde edilmesi durumunda değer artış kazancı oluşmayacaktır. İkinci şart ise bu gayrimenkullerin Kanun'un 70'inci maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bent- lerinde yazılı mal ve haklardan olmasıdır. Bu mal ve haklar ise;

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenler- de döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocak- ları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cü- zileri ve teferruatı;

2. Voli mahalleri ve dalyanlar;

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;

7. **(202 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle
değişen bent)** Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları; olup, bunların dışında sayılmış olan gayri- menkullerin elden çıkarılmasında yine değer artış kazancı oluşmayacaktır.

Üçüncü ve son şart ise ivazlı olarak elde edil- miş olan bu gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren beş yıl içinde elden çıkarılmış olmasıdır. Beş yıllık süre geçtikten sonra gayrimenkuller el- den çıkarılırsa bu durum verginin konusuna gir- meyecek ve yapılan işlem vergiye tabi olmaya- caktır. Yürürlükteki mevzuat bu şekilde olmakla beraber, 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edil- miş olan bu gayrimenkullerin elden çıkarılma sü- resi 4 yıl olarak uygulanmakta idi. 193 sayılı Ge- lir Vergisi Kanunu'nun geçici 71'nci maddesi ise bu durumun yasal dayanağını teşkil etmektedir. Adı geçen madde **"(5615 Sayılı Kanunun 11 inci**

³(Değişmeden önceki şekli) dört yıl içinde

maddesiyle eklenen madde. Geçerlilik:01.01.2007; Yürürlük:04.04.2007) Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır.” şeklinde olup, maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan gayrimenkullerin elden çıkarılmasında değer artış kazancının oluşması için dört yıl içinde elden çıkarılmış olması gerekmektedir. Eski ve yeni düzenlemeyi karşılaştırdığımız zaman hiç şüphesiz mükellef aleyhine bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Çünkü eski düzenlemeye göre mükellef elindeki gayrimenkulünü dört yıl içinde elden çıkarırsa elde edilen kazanç vergiye tabi olmakta iken yeni düzenleme ile bu süre beş yıla çıkarılmıştır.

Peki bu 5 yıllık sürenin başlangıcı neye göre belirlenecektir? Gayrimenkulün iktisap edildiği tarihe göre mi, yoksa tapuya tescil edildiği tarihe göre mi? Gelir İdaresi Başkanlığı’nın bu noktadaki görüşü 25.03.2011 tarih ve 76 no’lu Gelir Vergisi Sirkülerinde “Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanunu’nun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.

Ancak, 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.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

Gayrimenkulün ihale veya icra yoluyla alındığı durumlarda da fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alındığının yukarıda sözü edilen belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, tapu tescil işlemi olmasa dahi fiilen kullanıma bırakıldığı tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.” şeklindedir.

Gelir İdaresi Başkanlığı yine aynı sirkülerinde cins tashihi (cins değişikliği) durumunda iktisap tarihinin belirlenmesine ilişkin “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 16.03.2010 gün ve 2010/4-1697 no’lu Genelgesinde, cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapıya veya yapıya iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır. Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir. Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gere-

kir. Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir." şeklinde bir görüş bildirmiştir.

Buradan da anlaşılacağı üzere cins tashihi (cins değişikliği) yapılan gayrimenkullerin iktisap tarihi olarak cins tashihi yapıldığı tarihin, bazı durumlarda ise (özellikle kat karşılığı arsa verilmesi durumunda) tapuya tescil edilmesi cins tashihi sayılacak ve gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih iktisap tarihi olarak dikkate alınacaktır.

Örnek: Bayan (F)'nin, 05.08.1999 tarihinde satın aldığı arsayı, 23.01.2005 tarihinde kat karşılığı olarak müteahhide vererek almış olduğu gayrimenkuller, 25.04.2007 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Kat karşılığı alınan gayrimenkuller yeni bir iktisap olarak kabul edilecek ve değer artışı kazancının tespitinde gayrimenkullerin tapuya tescil edildiği 25.04.2007 tarihi esas alınacaktır. Tapuya tescil tarihinden önce gayrimenkullerin fiilen kullanılmaya başlanması durumunda ise bu durum belgelendirilmek suretiyle iktisap tarihi olarak, fiilen kullanılmaya başlanıldığı tarih dikkate alınacaktır.

Konuyla ilgili bir yargı kararı ise şu şekildedir: Danıştay 4. Dairesi'nin 24/05/2004 tarih ve Esas No: 2003/1578, Karar No: 2004/1142 sayılı kararında özetle; davacı mükellef 20/09/1993 tarihinde yapı kooperatifinden satın alarak fiilen edindiği gayrimenkulü 30/03/1998 tarihinde adına tescil ettirmiş ve 26/12/2001 tarihinde elden çıkarmıştır. Davalı Vergi Dairesi ise gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarihi baz alarak

Gelir Vergisi Kanunu'nun ilgili maddesinde belirtilen süre içinde satıldığından bahisle mükellef adına vergi tarhiyatı yapmıştır. Mükellef kurumun da dava konusu yaptığı bu tarhiyatla ilgili olarak Danıştay'ın ilgili dairesi iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihini değil, fiilen kullanılmaya başlanması şartıyla iktisap edildiği tarihin dikkate alınması gerektiği yönünde karar vermiştir.

Medeni Kanun'un 705'nci maddesinde taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil şartına bağlanmış olup, hukuki açıdan bir gayrimenkulün iktisabı üçüncü kişilere karşı tapuya tescil ile ifade edecek olsa da, olaya vergisel açıdan baktığımız zaman fiili iktisap tarihinin dikkate alınması yerinde olacaktır. Yine Vergi Usul Kanunu'nun 3'ncü maddesinin 2'nci bendinde yer alan " vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır." hükmü de bu görüşümüzü destekler niteliktedir.

3- KATMA DEĞER VERGİSİ KARŞISINDA DURUM

Genel olarak katma değer vergisinin konusunu mal teslimi ve hizmet ifası oluşturmaktadır. KDV Kanunu'nun 1'nci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin verginin konusuna girdiği belirtilmekte olup, aynı maddede bu faaliyetlerin devamlılığından bahsedilmektedir. Bu itibarla yapılacak olan teslimlerin verginin konusuna girmesi için süreklilik arz etmesi gerekecek, arızı olarak yapılması halinde verginin konusuna girmeyecektir. Konumuz gereği, KDV Kanunu'nda düzenlenen bu hükmü gayrimenkuller ve özellikle de gündelik hayatımızda en fazla karşılaştığımız kat karşılığı arsa teslimi açısından ele alırsak, bu durumda iki ayrı teslim söz konusu olacaktır. Birincisi arsanın sahibi tarafından müteahhide teslimi, ikincisi ise

müteahhit tarafından arsa karşılığı olarak arsa sahibine yapılan konut ya da işyeri teslimidir. Bu durum genel olarak 30 Seri No'lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği'nde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre olayı önce arsa teslimi yönünden ele alırsak, arsa sahibi bu teslimi mutata bir faaliyet haline getirmişse yani yapılan işlem süreklilik arz ediyorsa bu teslim işlemi KDV'ye tabi olacaktır. Fakat süreklilik arz etmeyip arızı olarak yapılmaktaysa KDV'ye tabi olmayacaktır. Olaya müteahhidin yapmış olduğu konut ya da işyeri teslimi açısından bakarsak, bu teslim her durumda KDV'ye tabi olacaktır. Fakat KDV oranı açısından bir farklılık bulunmaktadır.. Şöyle ki; müteahhit tarafından yapılan ve net alanı 150 m²'yi aşmayan konut teslimlerinde KDV oranı %1 olmakta iken, net alanı 150 m²'yi aşan konutlarla her türlü işyeri teslimlerinde ise bu oran %18 olarak uygulanmaktadır. Ancak çoğu kez inşaat müteahhitliği yapan firmalar, bu teslim işlemlerinin kanunla düzenlenmeyip, tebliğler vasıtasıyla düzenlendiğini ileri sürmüş ve vergi idaresi tarafından yapılmış olan tarhiyatın ortadan kaldırılması için bu işlemleri dava konusu yapmışlardır. Fakat Danıştay 11'nci Dairesi 19/10/1995 tarih ve K.No:1995/2710, E.No:1995/1902 sayılı kararında, yerel mahkemenin vermiş olduğu kararı bozmuş ve vergi idaresi tarafından yapılmış olan tarh işleminin yerinde olduğuna hükmetmiştir.

4- TAPU HARCİ İLE VERASET ve İNTİKALVERGİSİ KARŞINDA DURUM

Gayrimenkullerin elden çıkarılması işlemi aynı zamanda Harçlar Kanunu çerçevesinde tapu harcına da tabidir. Harçlar Kanunu'nun, Tapu ve Kadastro Harçlarını düzenleyen 57'nci maddesi "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadas-

tro harçlarına tabidir." şeklinde olup, aynı kanunun 'Harcın Nispeti' başlıklı 64'ncü maddesi ise "Tapu ve kadastro harçları (4) sayılı tarifiede yazılı nispetler üzerinden alınır." demek suretiyle 57'nci maddede olduğu gibi Kanun'a ekli (4) sayılı tarifeye gönderme yapmaktadır. Bahse konu tarifenin gayrimenkullerle ilgili kısmı ise, "Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak veyahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında (4751 sayılı Kanunun 6/C maddesiyle değişen ibare.Yürürlük:9/4/2002) gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değerinden (Cebri icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli,istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı (Binde 16,5)" şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde tespit edilen değer üzerinden devreden ve devralan için ayrı ayrı "binde 16,5" oranında tapu harcı hesaplanması gerekecektir. Fakat mükelleflerin dikkat etmesi gereken önemli bir nokta da, 06.06.2008 tarihinde yapılan değişikliktir. Bu değişiklikten önce Harçlar Kanunu'nun 63/2'nci maddesi "Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır." şeklinde olup, yine bu düzenlemeye paralel olarak 13.09.2005 tarih ve 25935 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 48 No'lu Harçlar Tebliği ile, ödenecek olan harçların tespitinde söz konusu harca tabi gayrimenkulün belediyeler tarafından belirlenen vergi değerinin dikkate alınması gerektiği, ancak mükelleflerin belediyelerce belirlenmiş olan bu vergi değerinden daha yüksek bir değer beyan etmeleri durumunda ise mükelleflerin beyanının nazara alınması gerektiği belirtilmiştir. Mükellefler ise genel olarak, kendi beyanlarını bildirmekten zi-

yade daha düşük olanı yani belediyeler tarafından tespit edilmiş olan vergi değerini beyan etme yolunu seçmişlerdir. 06.06.2008 tarihinde ise Harçlar Kanunu'nun 63/2'nci maddesi şu şekilde değiştirilmiştir: **"(5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (c) bendiyle değişen fıkra, Yürürlük: 06.06.2008)** Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.". Yapılmış olan bu yeni düzenlemeye göre harca konu olan tutar, gayrimenkulün belediyeler tarafından tespit edilmiş olan emlak vergisi değerinden az olmamak üzere mükellef tarafından beyan edilecek olan devir ve iktisap bedelidir. Buradan da açıkça anlaşılacağı gibi yeni düzenlemeye göre harcın beyanında dikkate alınacak husus gayrimenkulün devir ve iktisap bedelidir. Mükelleflerin yeni düzenlemeden haberdar olmaksızın doğrudan emlak vergisi değeri üzerinden matrah beyan etmeleri ve bu durumun idare tarafından tespit edilmesi neticesinde mükellef aleyhine olumsuz sonuçlar ortaya çıkabilecektir. Harçlar Kanunu'nun 63/4'ncü maddesinde **"(5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (c) bendiyle değişen fıkra, Yürürlük: 06.06.2008)** Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi ziyayı cezası %25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." ibaresi bulunmaktadır. Madde hükmünden de anlaşılacağı üzere idarenin, mükellefin beyanının

gerçek durumu yansıtmadığını tespit etmesi neticesinde tespit edilen tutara harç aslı ile beraber %25 oranında vergi ziyayı cezası uygulanacaktır. Ayrıca idare tarafından tespit edilmiş olan bu tutara Vergi Usul Kanunu'nun 112'nci maddesine göre gecikme faizi de uygulanacağı açıktır. Bu durumu örneklendirecek olursak, mükellef emlak vergisi değeri 10.000 TL olan gayrimenkulünü 75.000 TL'ye satmış ve tapu idaresine satış tutarını 25.000 TL olarak bildirmiştir. Tapu idaresi de bu beyan üzerine 25.000 TL üzerinden tapu harcı hesaplamıştır. Mükellefin bu beyanının gerçeği yansıtmadığının vergi idaresi tarafından tespit edilmesi durumunda ise mükellefe 75.000-25.000=50.000 TL üzerinden ikmalen ya da re'sen tapu harcı tarhiyatı yapılacak olup, ayrıca %25 oranında vergi ziyayı cezası da uygulanacaktır. Mükelleflerin bu yaptırımlara maruz kalmaları için yukarıda değinilen hususlara dikkat etmeleri ve elden çıkarılan gayrimenkulün değerini doğru bir şekilde beyan etmeleri gerekmektedir.

Durumu Veraset ve İntikal Vergisi açısından ele alırsak; Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 5'nci maddesinde verginin mükellefi " veraset tarihiyle veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden şahıstır." şeklinde düzenlenmiş ve burada geçen ivazsız intikal tabiri ise yine aynı Kanun'un 2/d maddesinde "hibe yoluyla veya herhangi bir tarzda olan ivazsız iktisapları ifade eder" biçiminde açıklanmıştır. Makalemizin 2'nci kısmında da değinildiği üzere **ivazsız** olarak elde edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması işlemi değer artış kazancı olarak vergiye tabi olmamakla birlikte yukarıdaki yasal düzenlemeler ışığında Veraset ve İntikal Vergisine tabi olacağı açıktır. Mükellefin beyan ettiği ya da idare tarafından tespit edilen tutara artan oranlı olarak %10 ile %30 arasında Veraset ve İntikal Vergisi tarh edilmesi

gerekecektir.

5- İSTİSNA UYGULAMASI VE SAFİ DEĞER ARTIŞININ TESPİTİNDE DİKKATE ALINACAK GİDERLER

Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elde edilen değer artış kazancının bir kısmı vergiden istisna edilmiştir. İstisnaya ilişkin bu tutar 2011 yılı için 278 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde 8000 TL olarak düzenlenmiştir. Değer artış kazancının bu tutarı aşması halinde ise beyanname verilmesi gerekecektir. 8000 TL'lik istisna tutarı Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'nci maddesinde düzenlenmiş olan bütün değer artış kazançları için ayrı ayrı uygulanmayacak olup, yıllık değer artış kazançları toplamına bir defa uygulanabilecektir. Ancak bu 8.000 TL'lik tutar anılan maddede düzenlenmiş olan değer artış kazançlarının hepsinde uygulanamayacaktır. Buna ilişkin olarak Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'nci maddesi "**5281 sayılı Kanunun 27'nci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere değişen fıkra. Yürürlük; 01.01.2006**) Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000(**278 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2011 tarihinden itibaren 8.000 TL**).Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." şeklinde düzenlenmiş ve madde metninden de anlaşılacağı üzere 01.01.2006 tarihinden sonra iktisap edilmiş olan mal ve haklara uygulanacak istisna menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılması neticesinde elde edilen değer artış kazançlarına uygulanmayacaktır. Yani istisna uygulamasını özetleyecek olursak, 01.01.2006 tarihinden sonra iktisap edilen mal ve hakların elden çıkarılmasından dolayı oluşacak değer artış kazancına uygulanacak istis-

na tutarı 8.000 TL'dir ve bu istisna mükerrer 80'nci maddede düzenlenmiş olan menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları dışında kalan tüm mal ve haklar için uygulanabilecektir.

Diğer bir önemli nokta ise, vergiye tabi olacak değer artışının tespitidir. İşte bu noktada safi değer artışı kavramı karşımıza çıkmaktadır. Safi değer artışını düzenleyen Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 81'nci maddesi "Değer artışında safi kazanç, 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. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanunu'nun değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur" hükmüne yer vermiş ve maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere, değer artış kazancı olarak gayrimenkulün elden çıkarılmasından elde edilen para, ayın ve her türlü menfaat; gider olarak ise elden çıkarılmış olan gayrimenkullerin maliyet bedeli ve elden çıkarma dolayısıyla satıcının üzerinde kalan giderler ile yine satıcı tarafından yüklenilen vergi ve harçlar dikkate alınacak ve elde edilen değer artış kazancından giderler düşüldükten sonra safi değer artışı tespit edilecektir. Mükellef bu noktada, makalemizin dördüncü bölümünde belirtmiş olduğumuz tapu harcından kendi ödemiş olduğu kısmını da gider olarak dikkate alabilecektir.

Gayrimenkuller ve özellikle de konutlar iktisap edilirken sıkça başvurulanan kaynakların başında banka ya da benzeri finans kurumlarından alınan konut kredileri gelmektedir. Ancak böyle bir konutu iktisap etmiş olan kişi, kullanmış olduğu kredi için ödediği faizleri gayrimenkulün maliyet bedeline ekleyebilecek midir? Kanaatimizce,

mükellefin katlanmış olduğu bu kredi faizlerinin de ödenmiş olmaları koşuluyla maliyet unsuru olarak dikkate alınması yerinde olacaktır. Örneğin mükellefin bu gayrimenkulü emlakçı vasıtasıyla satın aldığı düşünürsek, emlakçıya aracılık için verilmiş olan para ya da menfaat belgelendirilmek şartıyla gayrimenkulün maliyet bedeline eklenecektir. Yani gayrimenkulü elde etmek amacıyla yapılan giderler maliyet unsuru olarak dikkate alınmakta olup, konut kredisi için ödenmiş olan faizlerin de aynı şekilde değerlendirilmesi gerekecektir. Ancak kullanılan kredi faizinin tamamı değil sadece gayrimenkul elden çıkarılıncaya kadar ödenen kısmı, kredi faizinin tamamının ödenmiş olması durumunda ise katlanılan faizin tamamı gayrimenkul maliyetine eklenebilecektir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 81'nci maddesinde belirtilmiş olan diğer bir husus da, gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınan ayın ve menfaatin tutarının da Vergi Usul Kanunu'nun üçüncü kitabında yer alan değerlendirme esaslarına göre tespit edilmesi gerektiği yönündeki düzenlemesidir.

6- ENDEKSLEME UYGULAMASI

Endeksleme uygulamasının yasal dayanağını Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 81'nci maddesinin son paragrafı teşkil etmekte olup, maddenin ilgili kısmı "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'nci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelir-lere uygulanmak üzere eklenen cümle. Yürürlük;01.01.2006) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzer-

inde olması şarttır." olarak düzenlenmiştir.

Endeksleme uygulaması, iktisap edilmiş olan gayrimenkulün değerinin özellikle enflasyonun yüksek seyrettiği zamanlarda paranın satın alma gücündeki düşüşe paralel olarak gayrimenkulün iktisap bedelinin enflasyona uyarlanması ve fiktif kârın tespit edilmesi amacıyla uygulanan bir yöntem olup, gayrimenkulün iktisap bedelinin değil de elden çıkarıldığı andaki enflasyon karşısındaki gerçek bedelinin dikkate alınmasını sağlar. Elden çıkarma işleminin vergilendirilmesinde, safi değer artışı yani iktisap bedeli ile satış bedeli arasındaki fark dikkate alındığına göre endeksleme uygulaması hiç şüphesiz mükellef lehine bir uygulama haline gelmektedir. Çünkü bu uygulama ile gayrimenkulün iktisap bedeli, elden çıkarıldığı anda ki enflasyona uyarlanmakta ve elde edilen safi değer artışı daha az olmakta ve bu da ödenecek vergiyi azaltmaktadır. Endeksleme uygulamasının matematiksel formülü şu şekildedir:

Endeksleme Katsayısı: Elden çıkarıldığı tarihten bir önceki aya ilişkin üfe oranı /İktisap tarihinden bir önceki aya ilişkin üfe oranı

Endekslenmiş iktisap bedeli: İktisap bedeli x Endeksleme Katsayısı

Değer artış kazancı: Satış bedeli- Endekslenmiş iktisap bedeli

Ancak endeksleme uygulamasının yapılabilmesi için Endeksleme katsayısının 01.01.2006 sonrası iktisap edilen mal ve haklar için %10 'dan fazla olması gerekmektedir. %10'un altında kaldığı takdirde endeksleme uygulaması yapılamayacaktır. Fakat 01.01.2006 öncesinde iktisap edilmiş olan mal ve haklar için böyle bir sınır bulunmamakta ve katsayı ne olursa olsun endeksleme uygulaması yapılabilir.

Örnek 1: Bay Hüseyin Alperen 12.04.2007 tarihinde 100.000 TL'ye bir gayrimenkul satın almıştır. Bu şahıs gayrimenkulünü 17.09.2010 tari-

hinde 200.000 TL ye satmıştır. (2007 yılı Mart ayı üfe oranı 125,33)(2010 yılı Ağustos ayı üfe oranı 175,46)

Burada öncelikle endeksleme katsayısını bulmamız gerekecektir. $175,46/125,33 = 1,39$

Bu oranı iktisap bedeline uygularsak, $100.000 \times 1,39 = 139.000$ TL

Gayrimenkulün endekslenmiş bedeli 139.000 TL olacak ve değer artış kazancı ise

$200.000 - 139.000 = 61.000$ TL olacaktır.

2011 yılı için bunun 8.000 TL'sinin istisna olduğunu da göz önünde bulundurursak vergiye tabi değer artış kazancı $61.000 - 8000 = 53.000$ TL olacaktır.

Örnek 2: Bay S, 02.01.2004 tarihinde 75.000TL'ye satın almış olduğu arsasını 23.05.2008 tarihinde 140.000 TL'ye satmıştır. (2003 yılı Aralık ayı üfe oranı 144,03) (2008 yılı Nisan ayı üfe oranı 195,15)

Bay S, 02.01.2004 tarihinde iktisap ettiği arsasını 23.05.2008 tarihinde elden çıkardığı için değer artış kazancı oluşmayacaktır. Çünkü 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal ve hakların elden çıkarılmasında dört yıllık süre dikkate alınmakta ve Bay S arsasını bu dört yıllık süre geçtikten sonra elden çıkardığı için değer artış kazancı oluşmayacak ve bu kazanç verginin konusuna girmeyecektir.

Örnek 3: Bay L, 13.07.2008 tarihinde 200.000 TL'ye iktisap ettiği gayrimenkulünü 05.02.2011 tarihinde 350.000 TL'ye satmıştır. Ayrıca bay L bu gayrimenkulü satarken 5.000 TL masrafa katlanmıştır. (2008 yılı Haziran ayı üfe oranı 110,35)(2011 yılı Ocak ayı üfe oranı 132,10).

Endeksleme Katsayısı = $132,10/110,35 = 1.197$

Gayrimenkulün Endekslenmiş Maliyet Bedeli = $200.000 \times 1.197 = 239.400$ TL

Maliyet Bedeli + Diğer Giderler =

$239.400 + 5.000 = 244.400$ TL

Safi Değer Artış Kazancı = $350.000 - 244.400 = 105.600$ TL

Safi Değer Artış Kazancı- İstisna Tutarı = $105.600 - 8000 = 97.600$ TL Vergiye tabi olacaktır.

7- SONUÇ

Hiç şüphesiz ki gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elde edilen değer artış kazancı, Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'nci maddesinde 6 bent halinde sayılmış olan değer artış kazançları içerisinde önemli bir yere sahiptir. Gayrimenkullerin elden çıkarılması neticesinde oluşan değer artış kazancını bu çalışmamız çerçevesinde şu şekilde özetleyebiliriz. Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında değer artış kazancının oluşabilmesi için birtakım şartların mevcut olması gerekecektir. Bunlar; elden çıkarılmış olan gayrimenkulün ivazlı bir tarzda elde edilmiş olması, elden çıkarılan gayrimenkulün Kanun'un 70'nci maddesinin birinci fıkrasının 1,2,4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı mal ve haklardan olması ve ivazlı olarak elde edilmiş olan bu gayrimenkulün iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmış olmasıdır. Gayrimenkulün elden çıkarılmasında bu şartlar beraberce sağlanıyorsa değer artış kazancı oluşacaktır. Ancak oluşan değer artış kazancının tamamı vergilendirilmeyecek olup, bir kısmı istisna edilmiştir. 2011 yılı için uygulanacak olan istisna tutarı ise 8000 TL'dir ve bu tutar yıllık değer artış kazançlarına yalnızca bir defa uygulanabilecektir. Mükellef lehine yapılan bir diğer uygulama ise endeksleme uygulamasıdır. Bu uygulama ile gayrimenkulün iktisap edilen değeri enflasyona uyarlanarak bugünkü değerine getirilmekte ve iktisap değeri artırılarak vergiye tabi olacak matrah azaltılmaktadır. Ayrıca mükellefler değer artış kazancı üzerinden doğrudan doğruya vergilendirilmeyecek olup, yapmış oldukları giderleri de düşükten sonra kalan tutar üzerinden vergi hesaplanacaktır.

KAYNAKÇA

• C:\Users\samsung\AppData\Roaming\Microsoft\Word\www.gib.gov.tr

• www.gib.gov.tr

• www.danistay.gov.tr

• Gelir ve Kurumlar Vergisi Beyanname Rehberi 2011, Vergi Denetmenleri Derneği, Ankara, 2011

• 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

• 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu

• 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

• 7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu

• 492 Sayılı Harçlar Kanunu

• 30 Seri No'lu KDV Genel Tebliği

• 46 Sıra No'lu Gelir Vergisi Sirküleri

• 278 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği

• 48 Seri No'lu Harçlar Tebliği

• Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 25.03.2011 tarih ve GVK-76/2011-2 sayılı Değer Artışı Kazancı Sirküleri.

• ERDAL Ahmet, ERYILMAZ K. Erdem, Gayrimenkul Satışlarında Ticari Kazanç Sınırı, Vergi Raporu, Sayı 138, Mart 2011

• KUŞÇU Serdar, 2010 yılında Elde Edilen Mesken ve İşyeri Kira Gelirlerinin Hesaplanması ve Beyanı, Vergi Raporu, Sayı 138, Mart 2011

• SEZGİN Bülent, Ticari Mahiyette olmayan Konut ve İşyeri Satışlarından elde edilen Kazançların Vergilendirilmesi, Yaklaşım Dergisi,