

Duyuru Tarihi : 12.10.2006  
Duyuru No : DUYURU/2006-172  
Yayımlandığı Yer : DÜNYA GAZETESİ / 12.10.2006 / Sayfa: 20

Mehmet MAÇ  
Yeminli Mali Müşavir  
[mehmet.mac@bdodenet.com.tr](mailto:mehmet.mac@bdodenet.com.tr)

## 4 YIL GEÇMEDEN ŞAHSİ GAYRİMENKULUNU SATANLARIN GELİR VERGİSİNE İLİŞKİN BİLGİLER

4 yıl geçmeden gayrimenkul satılmasından doğan kazançların takibe alındığı yönünde basında çıkan haberler üzerine, bu kazançların hesap şekli, nasıl vergilendiği, beyan dışı bırakılan bu vergiler hakkında ne yapılması gerektiği hakkında özet açıklama yapmakta yarar görülmüştür :

- Vergiden söz edebilmek için gayrimenkulün satınalma suretiyle ele geçmiş ve satış suretiyle elden çıkmış olması şarttır. (Miras veya hibe yoluyla ele geçen veya bu yollarla elden çıkan gayrimenkullerde gelir vergisi oluşmaz.)
- Alış ile satış arasında 4 yıldan (1460 günden) fazla süre geçmişse, kazanç ne kadar büyük olursa olsun hiç gelir vergisi vergi doğmaz.
- Alınışından itibaren 4 yıl geçmeden satılan gayrimenkullerde, satış bedeli ile revize edilmiş maliyet bedeli arasındaki fark, gelir vergisine tabidir.
- Bu tür gelirlerin yıllık toplamına 2006 yılı için 6.000 YTL.'lik kısmı için istisna uygulanır. Bu istisna 2005 yılında yapılan satışlar için 13.000 YTL., 2004 için 12.000, 2003 için 10.000, 2002 ve öncesi için 3.500 YTL.'dir.)
- 4 yıl geçmeden satılan gayrimenkulün revizeli maliyetini bulabilmek için, satın alma ayı (bu ay dahil) ile satıştan bir önceki ay arasında geçen süreye ait ÜFE artışı ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)) dikkate alınır. (GVK Mük. Md.81 ve 5479 sayılı Kanun'un 11 inci maddesi)
- 4 yıl geçmeden satılan gayrimenkul nedeniyle, yukarıdaki maliyet revizesine ve istisnaya rağmen vergiye tabi kazanç çıkıyorsa ve bunun vergisi ödenmemişse, pişmanlıkla (VUK'nun 371 inci maddesine göre) beyan edilip, cezasız olarak fakat pişmanlık zammı ile birlikte, bu eksik verginin ödenmesi mümkündür. (Pişmanlık beyanından önce Maliye İdaresi bu vergiyi beyan etmeyen nezdinde inceleme başlatırsa veya birisi bu verginin kaçırıldığını ihbar ederse, pişmanlıkla cezadan kurtulma hakkı kaybolur.)
- Pişmanlık olmaksızın bu vergi kaçacağını Maliye İdaresi tesbit ettiği takdirde vergi aslı ve buna ait gecikme faizine ilaveten vergi aslı kadar ceza ister.
- Bu talep 30 gün içinde yerine getirilirse ve dava açılmazsa cezanın yarısı affedilir. (VUK Md. 376)

- Böyle bir cezalı tarhiyat olduğunda 30 gün içinde ödeme yapmak yerine uzlaşma talep edilebilir ve uzlaşmada cezanın önemli bir kısmı kaldırılmaktadır. Uzlaşma olursa, indirimli ceza, vergi aslı ve gecikme faizi ödenir.
- Uzlaşma sağlanamadığında veya hiç uzlaşmaya gidilmeksizin böyle bir tarhiyata karşı 30 gün içinde, vergi mahkemesinde dava da açılabilir. Maliye İdaresi tapuda görülen alış ve satış bedellerini dikkate almış, maliyet revizesini ve istisna uygulamasını doğru yapmışsa, böyle bir davanın kazanılması ihtimali yok denecek kadar azdır.
- Ancak tapuda görünen alış bedelinin yanlış olduğu (gerçek alış bedelinin tapudaki görünenden yüksek olduğu veya tapudaki satış bedelinin gerçek satış bedelinden yüksek olduğu) iddiası böyle bir davada kazanma şansını artırır, fakat bu iddiaların ispat edilmesi gerekir.
- Yukarıdaki açıklamalarımız şahsen satın alınmış gayrimenkullerin 4 yıl geçmeden satılması ile ilgili olup, şirketlerce alınan gayrimenkullerin satılmasından sağlanan kazançlar farklı mevzuata göre vergilendirilir.