

Taşınmaz satışının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-62030549-120-1034513
Tarih	02.08.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120-1034513

02.08.2024

Konu : Taşınmaz satışının vergilendirilmesi hk.

İlgi : 11.07.2024 tarihli 3133629 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 1/1/2006 tarihinde "gayrimenkul acentelerinin" faaliyetine başladığınız, yürüttüğünüz projelerin son bulması sebebiyle 15/3/2023 tarihinde faaliyetinize son verdiğiniz, 2014 yılında satın aldığınız "delicelik, zeytinlik, çalılık, taşlık" niteliğindeki ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Mevkii, Pafta No: ..., Ada No:..., Parsel Numaraları ..., ... ve ... olan parsellerin mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemi sebebiyle 2018 yılında adınıza tescil edildiği, söz konusu gayrimenkulleri aktifinize kaydetmediğiniz, bu gayrimenkullerin tamamını ve .../... numaralı parseldeki payınızı tek bir kişiye satmak istediğinizi belirterek söz konusu kazancınızın ticari kazanç hükümlerine göre mi yoksa değer artışı kazancı hükümlerine göre mi vergilendirileceği hususunda görüş talep ettiğiniz

anlaşılmış olup, Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin ikinci fıkrasının; (4) numaralı bendinde; gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden, (6) numaralı bendinde ise satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından, elde ettikleri kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Ticari kazanç, esas itibariyle sermaye-emek karışımı bir kaynağa bağlı olarak doğmaktadır. Bu kaynağa bağlı olarak ve devamlı bir organizasyon çerçevesinde yapılan her türlü faaliyet ticari faaliyettir.

Gayrimenkul alım satımı, ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, birden fazla gayrimenkulün; aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte veya birbirini izleyen yıllarda satılması ile gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenip, bu müddet içinde veya sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından, elde edilecek kazançların ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun Mükerrer 80 inci maddesinin; birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, *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 ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olduğu, üçüncü fıkrasında, bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, belirlenen tutarının (1.1.2024 tarihinden itibaren 87.000 TL) gelir vergisinden müstesna olduğu, hüküm altına alınmıştır.*

Bu hüküm ve açıklamalara göre, mükellef olduğunuz dönemde ticari işletmenizin aktifine kaydedilmeyen ve şahsınıza ait olan, özelge talep formu eki dilekçede 28/8/2018 tarihinde adınıza tescil edildiği belirtilen söz konusu gayrimenkulleri bir defada aynı kişiye satmanız (topluca elden çıkarmanız) durumunda, elde ettiğiniz kazancın değer artışı kazancı olarak kabul edilmesi gerekmekte olup, söz konusu gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren beş yıllık süre geçtikten sonra satılması halinde ise değer artışı kazancı doğmayacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026