



Gayrimenkulünü satanlar için vergi ipuçları

Gerçek kişilerin 2017 yılı gelirleri için beyan dönemi 1 Mart'ta başladı. Bu gelirlere konu olan işlemlerden biri de gayrimenkul satışları. Eğer satıştan kâr edildiyse, bazı durumlarda beyanname verilmesi ve gelir vergisi ödenmesi gerekebiliyor.

Son zamanlarda biraz sallantıda olsa da, gayrimenkul, uzun yıllardır gözde yatırım araçlarının başında geliyor. Alıp kiraya veriliyor, iyi bir kazanç sağlayacağı düşünülürken ya da ihtiyaç olduğunda satılıyor. Satışından sağlanan kazancın, alım tarihine veya kazancın tutarına göre bazı durumlarda beyan edilmesi ve üzerinden gelir vergisi ödenmesi gerekebiliyor.

Evini, işyerini satanlar bu konu hakkında genellikle yeteri kadar bilgi sahibi olmadıkları için işlemlerin kulaktan dolma bilgilerle gerçekleştirildiğini görüyoruz.

Bu vergiyi tapu harcı ile de karıştırmamak lazım. Tapu harcında kazanç olup olmadığına bir önemi bulunmuyor. Alan ve satan ayrı ayrı yüzde 2 oranında harç ödüyor.

Bizim bahsettiğimiz ticari faaliyet dışında, örneğin bir emeklinin, çalışanın ya da ev hanımının kısa süre elde tuttuktan sonra sattığı gayrimenkulden elde ettiği kazanç üzerinden ödemesi gereken gelir vergisi...

Beyan dönemi 1 Mart'ta başladı. Biz de bu yazımızda, 2017 yılında gayrimenkulünü satan kişilerin, elde ettikleri kazanç üzerinden hangi durumlarda gelir vergisi ödemeyecekleri, ödenmesi gerektiği durumda ise verginin nasıl hesaplanacağı konusu üzerinde duracağız.

BEŞ YILDAN AZSA VERGİ ÖDENEBİLİR

Satın alınan veya inşa ettirilen gayrimenkullerin ticari faaliyet kapsamı dışında satılmasından sağlanan kazanç vergisel açıdan "değer artış kazancı" olarak adlandırılıyor. Gayrimenkul satışından sağlanan kazanç üzerinden gelir vergisi ödenmemesi için satılan gayrimenkulün en az beş yıl süreyle elde tutulmuş olması gerekiyor. Başka bir ifadeyle, gayrimenkuller eğer beş yıldan daha az bir süre

elde tutulduktan sonra satılırsa sağlanan kazanç üzerinden gelir vergisi ödeniyor.

Miras kalan ya da bağış olarak edinilen gayrimenkul için böyle bir süre şartı yok. Ne zaman ya da kaçta satılırsa satılsın, kazanç üzerinden gelir vergisi ödenmesi söz konusu olmuyor.

EDİNİM TARİHİ ÖNEMLİ

Beş yıllık elde tutma süresinin başlangıcı ve dolayısıyla satış kazancı üzerinden vergi ödenip ödenmeyeceğinin belirlenmesi açısından gayrimenkulün edinim (iktisap) tarihi çok önemli.

Satın alınan ya da kat karşılığı müteahhide verilen arsa nedeniyle edinilen gayrimenkullerin tapuya tescil edildiği tarih, iktisap tarihi olarak kabul ediliyor. Bazen gayrimenkulün tapuya tescilden önce, sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı durumlar da olabiliyor. Bu durumun tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle kanıtlanması halinde, alış tarihi olarak fiilen kullanıma başlama tarihi kabul edilebiliyor.

Kooperatiflerde edinim tarihi ise gayrimenkulün ortağa tahsis edildiği tarihtir. Önce kat irtifakı daha sonra da kat mülkiyeti tapusunun alındığı durumda ise gayrimenkulün alım tarihi olarak kat irtifakı tapusunun tarihi dikkate alınıyor.

SÜRENİN HESABI

Beş yıllık süre gün olarak hesaplanıyor. Örneğin 10 Mart 2012'de alınan bir gayrimenkulün satışından sağlanan kazançtan gelir vergisi ödenmemesi için en erken 11 Mart 2017 tarihinde satılması gerekiyor. Bu tarih veya sonrasında satış yapılması durumunda beş yıllık süre dolmuş olduğundan, satıştan elde edilen kazancın tutarı ne olursa olsun gelir vergisi ödenmiyor.

Buna göre 2017 yılında satılan gayrimenkul;



■ 2011 ve öncesinde alınmışsa, satış kazancının beyan edilmemesi,

■ 2013 ve sonrasında alınmışsa, istisnayı aşan satış kazancının beyan edilerek hesaplanan verginin ödenmesi,

gerektiğini söyleyebiliriz.

2012 yılında alınmış olan gayrimenkullerin 2017 yılında satılması halinde ise beş yıllık sürenin dolup dolmadığına, yani kazancın beyan edilip edilmeyeceğine, yukarıdaki örnekteki gibi alış ve satış tarihlerine gün olarak bakılarak karar verilmesi gerekiyor.

ENFLASYON ETKİSİ

Diyelim ki paraya ihtiyaç oldu ya da iyi para veren bir müşteri çıktı ve beş yıllık süreyi beklemeden gayrimenkul kârlı olarak satıldı. Vergilendirilecek olan kazanç hesaplanırken, enflasyonun etkisinin giderilmesi mümkün. Buna kısaca "endeksleme" diyoruz. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından her ayın başında bir önceki ayın enflasyon oranının hesaplanmasında kullanılan yurtiçi üretici fiyat endeksleri (Yİ-ÜFE) açıklanıyor. 2017 yılında satılan gayrimenkullerle ilgili endekslemede bu Yİ-ÜFE'lerin kullanılması gerekiyor. Endekslere TÜİK'in internet sitesinden ulaşılabilir.

Gayrimenkulün satıldığı aydan bir önceki ayın endeksi ile alındığı aydan bir önceki ayın endeksi arasındaki artış oranı hesaplanıyor. Alış bedeli bu oran kadar artırılmak suretiyle yeni bir maliyet bedeli belirleniyor. Bu şekilde bulunan yeni maliyet bedeli ile satış bedeli arasındaki farktan, varsa giderler de düşüldükten sonra kalan tutar, net kazanç olarak kabul ediliyor.

Ancak endeksleme uygulamasından yararlanabilmesi için endeks farkının yüzde 10'dan fazla olması şartı var. Aksi halde endeksleme yapılamıyor

ve net kazanç, satış bedelinden ilk alış bedeli ve giderler düşülmek suretiyle hesaplanıyor.

İSTISNA

Yukarıdaki şekilde hesaplanan net kazanç, 2017 yılı için 11 bin liradan az ise beyanname verilmiyor, dolayısıyla vergi ödenmiyor. Net kazanç bu tutarı aşarsa, aşan kısmın gelir vergisi beyannameyi ile beyan edilerek, hesaplanan gelir vergisinin ödenmesi gerekiyor.

VERGİ ORANI

Gelir vergisi oranı sabit değil. Vergi tarifesi uyarınca gelir arttıkça vergi oranı da artıyor. Örneğin 2017 yılı için 13 bin liraya kadar yüzde 15 oranı uygulanırken, gelir arttıkça yüzde 20, yüzde 27 ve hatta 70 bin lirayı aşan tutarlar üzerinden yüzde 35 oranında vergi hesaplanıyor.

BEYAN VE ÖDEME

Gayrimenkul satış kazancını beyan etmesi gereken gerçek kişiler beyannamelerini prensip olarak ikametgâhın olduğu yer vergi dairesine veriyorlar. Yakın zamana kadar bu beyannamelerin çoğu elden veriliyordu ya da posta ile gönderiliyordu.

Ama son birkaç yıldır gayrimenkul satış yapanlar da "Hazır Beyan Sistemi"ni kullanarak beyannamelerini internette verebiliyorlar. Bu yıl ilk defa beyanname verecek olanların da hiç vergi dairesine gitmeden bu sistem aracılığıyla beyanname vermeleri mümkün. Sisteme, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesi (www.gib.gov.tr) üzerinden, güvenlik soruları cevaplandırılarak veya İnternet Vergi Dairesi şifreleri kullanılarak giriş yapılabilir.

Ancak gayrimenkul satış kazancının yanında ticari, zirai veya serbest meslek kazancı bulunan mükelleflerin Hazır Beyan Sistemi üzerinden beyanname vermelerinin mümkün olmadığını da hatırlatmakta fayda var.

İster elden veya postayla isterse internette olsun, gayrimenkul satış kazancına ilişkin beyannamenin Mart'ın 26'sına kadar verilmesi gerekiyor. İnternette verildiğinde gerekli onay işlemlerinin de bu süre içerisinde yapılması şart.

Beyanname hesaplanan vergi ise; ilki 2 Nisan'a, ikincisi 31 Temmuz'a kadar olmak üzere iki taksitte ödenebiliyor.

Önümüzdeki haftalarda, kira ve menkul kıymet gelirlerinin vergilendirilmesiyle devam edeceğiz.