

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	5
İÇİNDEKİLER.....	7
KISALTMALAR.....	19

BİRİNCİ BÖLÜM

GELİR VERGİSİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL SATIŞLARI

1. GELİR KAVRAMI VE GELİRİN ÖZELLİKLERİ.....	21
2. GELİR VERGİSİ AÇISINDAN KAZANÇ VE İRADLAR.....	25
3. GELİR VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDA GAYRİMENKUL SATIŞLARINDAN DOĞAN KAZANÇLARA İLİŞKİN DÜZENLEMELER.....	26
3.1. Gelir Vergisi Kanunu 37. Maddesi Hükümleri	26
3.1.1. Arsa Satışının Parsellemek Sureti Yapılması.....	30
3.1.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin “Yıllara Sari İnşaat” Kapsamında Değerlendirilmesi	30
3.1.3. Müteahhidin Arsa Sahibine Daire Dışında Yapacağı Nakit ve Kira Ödemelerinin Durumu.....	31
3.1.4. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İle Arsa Sahibine Verilen Dairelerin Herhangi Bir Bedel Alınmaksızın Devri	32
3.1.5. Sözleşme Gereği Fiilen Arsa Sahibine Ya Da Müteahhide Ait Olmayan Bağımsız Bölümlerin Satışında Vergi.....	32
3.1.6. İnşaat Devam Ederken Kat İrtifakı Kurulmak Suretiyle Yapılan Teslimin Gelir Kaydı	33
3.1.7. Hasılat Paylaşım Yöntemi.....	34
3.1.7.1. Hasılat Paylaşım Yönteminin Hukuki Statüsü	35
3.1.7.2. Hasılat Paylaşım Sözleşmesi	35
3.2. GVK’nın Mükerrer 80. Maddesi Hükümleri	36
3.3. GVK’nın 82. Maddesi Hükümleri.....	45
4. VERASET YOLUYLA İKTİSAP EDİLEN GAYRİMENKULLERİN SATIŞI	47
5. GELİR VERGİSİ GENEL TEBLİĞLERİ	48
5.1. Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 227).....	48
5.2. Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 264).....	51
6. GAYRİMENKUL ALIM-SATIMI HAKKINDA DANIŞTAY KARARLARI	52

6.1. Gayrimenkul Alım-Satım Faaliyetinden Elde Ettiği Kazancın Ticari Kazanç Olarak Kabulü Hakkında Danıştay Kararı	54
6.2. Arazi Vasfındaki 9 Adet Gayrimenkulün Farklı Yıllarında Satın Alınarak Bir Kişiye Satışının Ticari Kazanç Olarak Kabul Edilemeyeceği Hakkında Danıştay Kararı.....	57
6.3. Gayrimenkul Alım Satımında % 20 Karlılık ve %80 Giderler Açısından Değerlendirilmesi Hakkında Danıştay Kararı.....	59
6.4. Bir Kısım Gayrimenkul Satış Hasılatı İçin Belge Düzenlemediği İçin 213 Sayılı VUK'un 353/1 Md. Uyarınca Kesilen Özel Usulsüzlük Cezası Hakkında Danıştay Kararı.....	61
6.5. İvazsız Olarak İktisap Edilen Arsa Üzerine İnşa Edilen Binada Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Kat İrtifakı Halinde Satılmasından Elde Edilen Kazanç Hakkında Danıştay Kararı.....	64
6.6. Satın Alma Yoluyla İktisap Edilen Arazinin 5 Yıl İçerisinde Parsellendikten Sonra Satışının Ticari Kazanç Olduğu Hakkında Danıştay Kararı	67
6.7. Kat Karşılığı Arsanın Müteahhide Verilmesi ve İnşa Edilen Binada Arsa Sahibinin Kat Sahibi Olması Hakkında Danıştay Kararı	67
6.8. Satılan Bağımsız Bölümün, İktisap Bedeliyle Satış Bedeli Arasındaki Farkın Beyan Edilmemesi Hakkında Danıştay Kararı.....	70
6.9. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Dönüştürülen Bağımsız Bölümün Satışından Doğan Kazancın Beyan Dışı Bırakılması Hakkında Danıştay Kararı.....	72
7. GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINA İLİŞKİN GELİR İDARESİ ÖZELGELERİ	77
7.1. Kefillik Üzerine İpotekli Olan Dükkanın Borcuna Karşılık Banka Tarafından Gayrimenkulün Satın Alınmasında Fazla Tutarın Gayrimenkul Sahibine Ödenmesi Hakkında Özelge.....	79
7.2. Arsanın Kat Karşılığı Müteahhide Verilmesi Durumunda Elde Edilen Gayrimenkullerin Satışının Vergilendirilmesi Hakkında Özelge	81
7.3. Satış Bedeli Olarak Tapu Senedinde Belirtilen Gerçek Satış Bedelinin mi, Yoksa Bu Değerden Daha Yüksek Olan Tapu Harcına Esas Alınan Emlak Vergisi Değerinin mi Dikkate Alınacağı Hakkında Özelge	83
7.4. Değer Artış Kazancının Tespitinde Maliyet Bedelinin Belirlenmesi ve İndirilecek Giderler Hakkında Özelge.....	85
7.5. Satın Alınan Tarihten Sonra Tapusu Yenilenen Dairenin Satılması Halinde Değer Artış Kazancı Hesaplanıp Hesaplanmayacağı Hakkında Özelge	88
7.6. Satın Alınan Bahçeli Kargir Evin Yıkılarak Vasfının Arsa Olarak Tescil Edilip Satışında Değer Artış Kazancı Yönünden İlk İktisap Tarihinin Tespiti ve Maliyet Artışında Endeksleme Hakkında Özelge	89
7.7. Tarlanın Cins Tahsisi Yapılarak Vişne Bahçesi Dönüştürülmek Suretiyle Tapuda Tescil Edildiği Tarihin İktisap Tarihi Olarak Kabul Edilmesi ve Taşınmazın 5 Yıl İçinde Satılmasından Elde Edilen Kazancın Vergilendirilmesi Hakkında Özelge	92

7.8. Beş Yıldan Fazla Süre ile Mülkiyete Bulunan Tarla Niteliğindeki Gayrimenkulün, 2016 Yılında Tek Bir Şirkete Toplu Olarak Satılması Durumunda Elde Edilecek Kazancın Vergilendirilmesi Hakkında Özelge	94
7.9. Daire Numaralarındaki Hatanın Trampa Yoluyla Düzeltilmesi İşleminin Değer Artışı Kazancı Yönünden Vergilendirilmesi Hakkında Özelge	96
7.10. Vefa Hakkı Anlaşması Süresi Sonunda Geri Alınan Gayrimenkulün Değer Artışı Kazancı Kapsamında Vergiye Tabi Olup Olmayacağı Hakkında Özelge	98
7.11. Gerekli Kültür Varlığı Olarak III. Grup Korunması Tescil Edilen Gayrimenkulün Satışının Vergilendirmesi Hakkında Özelge	99
7.12. İki Katlı Betonarme Zeytin Deposu ve Zeytinlik Olarak Kayıtlı Gayrimenkulün Ortağı Bulunulan A.Ş'ye Sermaye Artırımında Aynı Sermaye Olarak Kullanılmak Üzere Devredilmesi Hakkında Özelge	101
7.13. Arsanın Kat Karşılığı Müteahhide Verilmesi ve Karşılığında Alınan Dairelerin Çocuklarınıza Satılması Halinde Vergilendirilip Vergilendirilmeyeceği Hakkında Özelge	103
7.14. Mükellef Tarafından 1996 Yılında Amcadan (Taşınmaz Üzerinde Amca Adına İntifa Hakkı Tesis Edilmesi Kaydıyla) Gayrimenkul Satın Alınması ve 2014 Yılında Amcanın Vefat Etmesi Nedeniyle 2015 Yılında İntifa Hakkının Kaldırılarak Taşınmazın Satılması Hakkında Özelge	105
7.15. İmar Planı İçerisinde Yer Alan Ancak İmar Uygulaması Henüz Yapılmamış Gayrimenkullerin Satışında İktisap Tarihi Olarak Hangi Tarihin Dikkate Alınacağı Hakkında Özelge.....	107
7.16. Veraset ve Satın Alma Yoluyla Edinilen Taşınmazın Cins Tashihi Sonrasında Satılması Durumunda Vergilendirilmesi Hakkında Özelge	109
7.17. 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16'ncı Maddesi Uyarınca İşyerine Dönüşen Apartmana Ait Otopark Hissesiinin Satışı Hakkında Özelge.....	113

İKİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

1. GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR.....	117
1.1. Gayrimenkulün Eski Vergi Borcu.....	119
1.2. Gayrimenkulün Tapudaki Değeri	120
1.3. Emlak Vergisi Bildirimi	121
1.4. Gayrimenkulün Eş veya Çocuğa Devredilmesi.....	123
1.5. İvazsız İntikallerde Verginin Hesaplanması.....	124
1.6. Emlak Vergisi Değeri Tespit Yöntemine Eleştiriler	124
1.7. Gayrimenkulün Gerçek Satış Değerinin Düşük Olması	125
1.8. Satış Kazancının Vergilendirilmesi	125
2. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ DEĞERİNİN SONRADAN YÜKSELTİLMESİ.....	126

3. KONUT KREDİSİ KULLANILIRKEN DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR.....	127
3.1. Konutun Yeni Yapı (Sıfır) Olması Hali	128
3.2. Konutun Eski Bir Yapı Olması Hali	128
4. TAPU İŞLEMLERİNDE DÜZELTME (TASHİH)	129
4.1. Tapu Sicil Müdürlüğü'nce Re'sen Düzeltme Yapılması	129
4.2. İlgililerin Yazılı Muvafakatı İle Düzeltme	130
5. TAPU HARCİ İLE İLGİLİ SIKÇA SORULAN SORULAR.....	131
5.1. Tapu Harcı Nedir?	131
5.2. Tapu Harcının Ölçüsü Nedir?	131
5.3. Tapu Harcını Kim Öder?	131
5.4. Tapu Harcının Üzerinden Hesaplanacağı Matrah (Bedel) Nasıl Belirlenir?	132
5.5. Gayrimenkullerin Devrinde Ödenmesi Gereken Harcın Ölçüsü Nedir?	132
5.6. Tapu Harcı Nereye Ödenir?	132
5.7. Tapu Harcı Eksik Ödenirse Ne Olur?	133
5.8. Gayrimenkulü Banka Kredisi ile Alırsam, Tapuda Hangi Değeri Göstermem Gerekir?	133
5.9. Müteahhitten Almış Olduğum Konut İçin Eksik Fatura Düzenlendi, Tapuda Hangi Değeri Göstermeliyim?	133
5.10. Alım Satım Aracılık Edenlere Ödediğim Komisyon İçin Ne Tür Belge Almalıyım?	133
5.11. Gayrimenkulümü Sattım, Vergi Ödemem Gerekir Mi?	134
5.12. Gayrimenkul Alım Satım İşlemimi Nerede Yapabilirim?	134
5.13. Tapudaki İşlemlerim İçin Nasıl Randevu Alabilirim?	134
5.14. SMS Uyarı Sistemi Nedir?	134
5.15. Web Tapu Nedir?	134
6. TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK	136

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

DİĞER KAZANÇ VE İRATLARIN VERGİLENDİRİLMESİ

1. DİĞER KAZANÇ VE İRATLAR	155
2. DEĞER ARTIŞI KAZANÇLARI	155
2.1. Kapsamı	155
2.1.1. Menkul Kıymetlerin veya Diğer Sermaye Piyasası Araçlarının Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar	156
2.1.2. 70 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (5) Numaralı Bendinde Yazılı Hakların (İhtira Beratları Hariç) Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançlar.....	157

2.1.3. Telif Haklarının ve İhtira Beratlarının Müellifleri, Mucitleri ve Bunların Kanuni Mirasçıları Dışında Kalan Kimseler Tarafından Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançlar	158
2.1.4. Ortaklık Haklarının veya Hisselerinin Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançlar	158
2.1.5. Faaliyeti Durdurulan Bir İşletmenin Kısmen veya Tamamen Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançlar	158
2.1.6. İktisap Şekli Ne Olursa Olsun (İvazsız Olarak İktisap Edilenler Hariç) 70 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) Numaralı Bentlerinde Yazılı Mal ve Hakların, İktisap Tarihinden Başlayarak Beş Yıl İçinde Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançlar.....	159
2.1.6.1. Gayrimenkul Alım-Satım İşlerinde Ticari Kazanç-Değer Artışı Kazancı Ayrımı	159
2.1.6.2. Mal ve Hakların İktisap Şekli	160
2.1.6.3. Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi	161
2.1.6.4. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi	162
2.2. Safi Değer Artışı Kazancının Tespiti.....	163
2.2.1. Endeksleme Yapılması	164
2.3. Değer Artışı Kazançlarında İstisna.....	166
2.4. Vergilendirilmeyecek Değer Artışı Kazançları	168
3. ARIZİ KAZANÇLAR	169
3.1. Kapsamı	169
3.2. Safi Arızı Kazancın Tespiti	170
3.3. Arızı Kazançlarda İstisna	170
4. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN KAZANÇ VE İRATLARDAN YAPILACAK İNDİRİMLER	172
5. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ	173
5.1. Tam Mükellefiyet.....	174
5.1.1. Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi).....	175
5.2. Dar Mükellefiyet	175
5.2.1. Münfereit Beyanname	176
6. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ	177
7. BEYAN EDİLMİYEN VERGİLER İÇİN CEZA VE FAİZ UYGULAMASI	178

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KURUMLAR VERGİSİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL GELİRLERİ

1. KURUMLAR VERGİSİNİN MÜKELLEFLERİ	182
1.1. Sermaye Şirketleri.....	182
1.2. İktisadi Kamu Kurumları.....	182
1.3. Kooperatifler.....	182
1.4. Dernek ve Vakıflara ait İktisadi İşletmeler	183
1.5. İş Ortaklıkları.....	183
2. KURUMLAR VERGİSİNDE MÜKELLEF TÜRLERİ	183
2.1. Dar Mükellefiyet	183
2.2. Tam Mükellefiyet	184
3. KURUMLAR VERGİSİ KAPSAMINDA KOOPERATİFLER	184
3.1. Kooperatiflerde Vergi Muafiyeti	185
3.1.1. Sermaye Üzerinden Kazanç Dağıtılmaması	185
3.1.2. Yönetim Kurulu Başkan Ve Üyelerine Kazanç Üzerinden Hisse Verilmemesi	186
3.1.3. Yedek Akçelerin Dağıtılmaması	186
3.1.4. Sadece Ortaklarla İş Görülmesi	186
3.2. Yapı Kooperatiflerinin Muafiyetinde Özel Şartlar	187
3.3. Kurumlar Vergisinden Muaf Olan Kooperatiflerde Ortak Dışı İşlemlerin Vergilendirilmesi	188
4. KURUMLARIN AKTİFİNE KAYITLI TAŞINMAZLARINDA İSTİSNA	190
4.1. Kurumların Aktiflerinde Yer Alan 15/7/2023 Tarihinden Önceki Taşınmazların Durumu	191
4.2. İstisnadan Yararlanacak Olanlar	191
4.2.1. İstisnanın Uygulanmasına Konu Olacak İktisadi Kıymetler.....	191
4.2.1.1. Taşınmazlar	191
4.2.1.2. İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri ve İntifa Senetleri	193
4.2.1.3. Rüçhan Hakları	193
4.2.2. İstisna Uygulamasına İlişkin Şartlar	193
4.2.2.1. İki Tam Yıl Süre İle Aktifte Bulundurulma	193
4.2.2.1.1. Bedelsiz Olarak veya Rüçhan Hakkı Kullanılmak Suretiyle Elde Edilen Hisse Senetlerinde İktisap Tarihi	194
4.2.2.1.2. Devir ve Bölünme Hallerinde İktisap Tarihi	194
4.2.2.1.3. İnşa Halindeki Binalarda 2 Yıllık Sürenin Tespiti	195

4.2.2.1.4.	Aynı Kuruma Ait İştirak Hisselerinin İktisabında 2 Yıllık Sürenin Tespiti.....	195
4.2.2.1.5.	Sat-Kirala-Geri Al İşlemine veya Kira Sertifikası İhracına Konu Edilen Taşınmazların Üçüncü Kişilere Satışında 2 Yıllık Sürenin Tespiti	195
4.2.2.2.	Satış Kazancının Fon Hesabında Tutulması	196
4.2.2.3.	Fon Hesabında Tutulan Kazançların İşletmeden Çekilmemesi	199
4.2.2.4.	Menkul Kıymet veya Taşınmaz Ticareti İle Uğraşılması	200
4.2.2.4.1.	Kooperatiflerin Durumu.....	201
4.2.2.4.2.	Holding Şirketlerin Durumu	202
4.2.3.	Diğer Hususlar.....	202
4.2.3.1.	Taşınmazlar ile İştirak Hisselerinin Para Karşılığı Olmaksızın Devir ve Temlik, Trampası ve Kamulaştırılması	202
4.2.3.2.	Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satış Öngörülen Taşınmazların Durumu.....	203
4.2.3.3.	Bedelsiz Olarak Elde Edilen Hisse Senetlerinin Satışından Sağlanan Kazançların Durumu.....	203
4.2.3.4.	Grup Şirketleri Arasındaki İşlemlerin Durumu	204
4.2.3.5.	Kazancın Hesaplanması, Kur Farkı ve Vade Farklarının Durumu.....	204
5.	SAT-KİRALA-GERİ AL İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KAZANÇLARDA İSTİSNA UYGULAMASI	205
5.1.	İstisnadan Yararlanacak Olanlar	206
5.2.	İstisna Uygulamasına Konu Olacak İktisadi Kıymetler	206
5.2.1.	Taşınmazlar	207
5.2.2.	Taşınırlar	207
5.3.	İstisnadan Yararlanma Şartları.....	207
5.3.1.	Taşınır veya Taşınmazın Kiralayanlara, Geri Kiralama Amacıyla ve Sözleşme Sonunda Geri Alınması Şartıyla Satıldığı Hususunun Sözleşmede Yer Alması	207
5.3.2.	Satış Kazancının Özel Fon Hesabında Tutulması	207
5.3.3.	Fon Hesabında Tutulan Kazancın İşletmeden Çekilmemesi.....	208
5.4.	İstisna Uygulaması	209
5.4.1.	Varlıkların Sat-Kirala-Geri Al Süreci Tamamlanmadan Üçüncü Kişi ve Kurumlara Satılması Durumu	213
5.4.2.	İstisna Uygulamasında Başlangıç Tarihi	214

6. TAM MÜKELLEF KURUMLARA YAPILAN ÖDEMELERDE VERGİ KESİNTİSİ	215
6.1. Vergi Kesintisi Yapmakla Sorumlu Olanlar	216
6.2. Vergi Kesintisi Oranına İlişkin Bakanlar Kuruluna Verilen Yetki	216
6.3. Vergi Kesintisine Tabi Tutulacak Kazanç ve İratlar	217
6.3.1. Birden Fazla Takvim Yılına Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerine İlişkin Olarak Yapılan Hakediş Ödemeleri.....	217
6.3.1.1. Konsorsiyum Olarak Yapılan İşlere İlişkin Ödemelerin Durumu.....	217
6.3.2. Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri	220
6.3.2.1. Kooperatiflere Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri	220
6.3.2.2. Dernek veya Vakıflara Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri	221
6.3.2.3. Diğer Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Taşınmazların Kiralınması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri	221
6.3.2.4. Devlete, Özel İdarelere, Belediyelere ve Köylere Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri	221
7. KURUMLAR VERGİSİNİN VERGİLENDİRME DÖNEMİ VE BEYANI.....	222
7.1. Beyannamenin Verilmesi	223
7.2. Beyannamenin Verilme Zamanı.....	224
7.3. Beyannamenin Verileceği Yer	224
7.4. Beyannamenin Şekil, İçerik ve Ekleri	224
7.5. Kooperatif Gelirlerinin Sadece Taşınmaz Kira Gelirlerinden ve Mevduat Faizlerinden Oluşması Halinde Beyan.....	224

BEŞİNCİ BÖLÜM

KATMA DEĞER VERGİSİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL SATIŞLARI

1. ARSA SAHİBİ TARAFINDAN MÜTEAHHİDE ARSA PAYI TESLİMİ	233
2. MÜTEAHHİT TARAFINDAN ARSA SAHİBİNE KONUT VEYA İŞYERİ TESLİMİ	233
3. İCRA DAİRELERİNDE YAPILAN SATIŞLAR	235
4. ADİ ORTAKLIKLARDA VERGİLEME.....	236
5. KİSMİ TEVKİFATIN MAHİYETİ VE TEVKİFAT UYGULAYACAK ALICILAR	237
5.1. Yapım İşleri ile Bu İşlerle Birlikte İfa Edilen Mühendislik-Mimarlık ve Etüt-Proje Hizmetleri ve Tevkifat Uygulaması	240
5.2. Yapı Denetim Hizmetleri ve Tevkifat Uygulayacak Alıcılar	244
5.3. Tevkifat Uygulamasında Sınır.....	244
5.4. Belge Düzeni	245

5.5. Beyannamenin Düzenlenmesi	246
5.5.1. Alıcıların Beyanı	246
5.5.2. Satıcıların Beyanı.....	247
6. GENEL VE ÖZEL BÜTÇELİ KAMU İDARELERİNE, İL ÖZEL İDARELERİNE, BELEDİYELERE VE KÖYLERE BAĞIŞLANAN TESİSLERİN İNŞASINA İLİŞKİN İSTİSNA	248
6.1. İstisna Kapsamında Yer Alan Tesisler.....	249
6.2. İstisnadan Yararlanacak Alıcılar	250
6.3. İstisna Kapsamına Giren İşlemler.....	250
6.4. İstisnanın Uygulanması.....	251
6.5. KDV Ödenerek Yapılan Alımlarda Uygulama	254
6.6. Bağış Yapacaklara İstisna Kapsamında Satış Yapanların Beyanı.....	255
6.7. KDV Ödeyerek Mal ve Hizmet Alan Bağışçıların Beyanı.....	255
6.8. Bağış Yapacaklara İstisna Kapsamında Satış Yapanlara İade	255
6.9. KDV Ödeyerek Mal ve Hizmet Alan Bağışçılara İade.....	256
6.10. Müteselsil Sorumluluk	256
7. HAZİNENİN TAŞINMAZ TESLİMİ VE KİRALAMALARI, İRTİFAK HAKKI TESİSİ, KULLANMA İZİNİ VE ÖN İZİN VERİLMESİ İŞLEMLERİ, TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ) BAŞKANLIĞININ ARSA VE ARAZİ TESLİMLERİ İLE BELEDİYE VE İL ÖZEL İDARELERİNİN TAŞINMAZ SATIŞLARI	257
8. İKİ TAM YIL SÜREYLE SAHİP OLUNAN İŞTİRAK HİSSELERİ VE TAŞINMAZLARIN SATIŞI	258
8.1. Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması.....	260
8.1.1 15/7/2023 Tarihinden Önce Kurumların Aktifinde Yer Alan Taşınmazların Satışında İstisna Uygulaması.....	260
8.1.2 15/7/2023 Tarihinden İtibaren Kurumların Aktifine Kaydedilen Taşınmazların Satış İ	264
8.2. İştirak Hisselerinin Satışında İstisna Uygulaması	265
8.3. Bankalara, Finansal Kiralama ve Finansman Şirketlerine Borçlu Olanların ve Kefillerinin Borçlarına Karşılık Yapılan Teslimlere İlişkin İstisna Uygulaması	265
9. KONUT FİNANSMANI AMACIYLA TEMİNAT GÖSTERİLEN VEYA İPOTEK KONULAN KONUTLARIN TESLİMİ (MORTGAGE-TUTSAT)	266
10. FİNANSAL KİRALAMA ŞİRKETLERİ, KATILIM BANKALARI İLE KALKINMA VE YATIRIM BANKALARINCA, 6361 SAYILI KANUN KAPSAMINDA, TAŞINIR VEYA TAŞINMAZLARIN BİZZAT KİRACIDAN SATIN ALINMASI, SATAN KİŞİLERE KİRALANMASI VE KİRALAYANA SATILMASI (SAT-KİRALA-GERİ AL) İŞLEMİ	267
11. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNE TANINAN İSTİSNA.....	268

12. ÖZELLEŞTİRME KAPSAMINA ALINAN İKTİSADİ KIYMETLERİN TESLİM VE KIRALANMASI İŞLEMLERİ	269
13. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÜYELERİNE KONUT TESLİMLERİ İLE KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE YAPILAN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ	269
13.1. Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimleri	269
13.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması	270
13.3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşlerinde KDV Uygulaması	272
13.4. İstisna Kapsamındaki İşlemlerde İndirim	273
14. BİREYSEL EMEKLİLİK TASARRUF VE YATIRIM SİSTEMİNE TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSESİ DEVRİ	273
15. TAŞINMAZLARIN SOSYAL GÜVENLİK KURUMUNA DEVİR VE TESLİMİ İLE BU TAŞINMAZLARIN SOSYAL GÜVENLİK KURUMU TARAFINDAN DEVİR VE TESLİMLERİ	274
16. BELEDİYE VE İL ÖZEL İDARELERİNİN 27/1/2017 TARİHİNDEN ÖNCE YAPTIKLARI TAŞINMAZ SATIŞLARI	274
17. İNDİRİMLİ ORANA TABİ BAZI MAL VE HİZMETLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	275
17.1. Konut Yapı Kooperatiflerine Verilen İnşaat Taahhüt İşlerinde İndirimli Oran Uygulaması	279
17.2. Net Alan	279
17.3. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Uygulaması	279
17.3.1. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Sınırı	281
17.3.2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan ve Mülkiyeti Devredilen Konutların Tesliminde İade	282

ALTINCI BÖLÜM

KİRA GELİRİ ELDE EDENLERİN VERGİ BEYANI

1. KİRA GELİRİ	283
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	284
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	284
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi	284
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi	285
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması	285
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	287
5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTISNA UYGULAMASI	288
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	290

6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	290
6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması	292
6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi	292
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	293
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	293
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI	294
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER	295
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri	295
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	295
10.3. Bağış ve Yardımlar	296
10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....	296
10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar	296
10.4. Sponsorluk Harcamaları.....	297
10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi	298
10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	298
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ	299
12. DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZIR BEYAN SİSTEMİ).....	300
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	300
14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ.....	301
15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ	303

YEDİNCİ BÖLÜM

EMLAK VERGİSİ

1. EMLAK VERGİSİ HAKKINDA SIKÇA SORULAN SORULAR.....	305
1.1. Emlak Vergisi İçin Nereye Başvurulur?	305
1.2. Yeni Bir Gayrimenkul Alan İçin Emlak Vergi Bildirimine Ne Kadar Süre Var?.....	305
1.3. Emlak Vergisi Bildirimi İçin Hangi Belgeler Gereklemektedir?.....	305
1.4. Süresinde Emlak Vergi Bildirimi Yapmayan Mükellef Ceza İndirimden Nasıl Faydalanır?.....	305
1.5. Vefat Eden Mükellefin Varisleri İçin Beyan Süresi Ve Gerekli Belgeler Nelerdir?.....	306
1.6. Emlak Vergisini İndirimli Ödeme Koşulları Var mıdır? Varsa Koşulları Nelerdir?.....	306
1.7. Emeklilerin Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir?	306
1.8. Hiçbir Geliri Olmayanların Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir?.....	307

1.9. Gazi, Şehit, Dul Ve Yetimlerin Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir?	307
1.10. Engellilerin Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir?	307
1.11. Emlak Vergisi Hangi Dönemlerde Ödenmektedir?	308
1.12. Emlak Vergisi Neye Göre Hesaplanır?	308
1.13. Emlak Devri Söz Konusu İse Ne Yapılmalıdır?	308
1.14. Kişi Ölürse Varisler Ne Yapmalıdır?	308
1.15. Müteselsil Sorumluluk Nedir?	308
1.16. Birden Fazla Meskende Hissesi Olan Emeklilere Vergi İndirimi Uygulanır mı?	309
1.17. Yazlıklar Muafiyet Kapsamında mı?	309
1.18. Çalışan Emekliler Vergi Muafiyetinden Yararlanabilir mi?	309
1.19. Meskende Bizzat Oturma Şartı Var mı?	309
1.20. Yeni Emekli Olan Ne Zaman Yararlanmaya Başlar?	309
1.21. Geriye Dönük Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulanabilir mi?	309
1.22. Emlak Vergisi Muafiyetinden 65 Yaş Aylığı Alanlar Yararlanabilir mi?	310
1.23. Arsa Paylı Konutta Vergi Muafiyetinden Yararlanabilirler mi?	310
1.24. Emekli Karı ve Kocaya Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulanır mı?	310
1.25. İki Ayrı Emekli Aylığı Alanlar Vergi Muafiyetinden Yararlanabilir mi?	310
1.26. Emeklinin Kendine Ait Evi Kiraya Verip Eşine Ait Evde Oturması Halinde Muafiyet Uygulanır mı?	310
1.27. Emekli Karı Koca Ayrı Evleri İçin İndirimden Yararlanabilir mi?	311
1.28. Evi Hisseli Olan Emekliye Muafiyet Var mı?	311
1.29. Emlak Vergisi Zamanında Ödenmezse Cezai Yaptırımı Ne Olur?	311
2. EMLAK VERGİSİ KANUNU	311

SEKİZİNCİ BÖLÜM

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI

1. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN YASAL DAYANAĞI	341
2. VERGİNİN KONUSU, VERGİ DEĞERİ VE MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZ	341
3. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MÜKELLEFİYET	342
4. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MUAFLIKLAR	343
5. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN MATRAHI VE NİSPETİ	345
6. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN BEYANI, ÖDEME SÜRESİ VE ÖDEME YERİ	348
KAYNAKÇA	353