

# 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 Kişiyi 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.	<b>GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINA İLİŞKİN GELİR İDARESİ ÖZELGELERİ .....</b>	<b>77</b>
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 Senesinde 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 Hissesinin 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 Satıma 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 Arizi Kazancın Tespiti .....	170
3.3.	Arizi 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.	Münferit 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 .....	180
1.1.	Sermaye Şirketleri.....	180
1.2.	İktisadi Kamu Kurumları.....	180
1.3.	Kooperatifler.....	180
1.4.	Dernek ve Vakıflara ait İktisadi İşletmeler .....	181
1.5.	İş Ortaklıkları.....	181
2.	KURUMLAR VERGİSİNDE MÜKELLEF TÜRLERİ .....	181
2.1.	Dar Mükellefiyet .....	181
2.2.	Tam Mükellefiyet.....	182
3.	KURUMLAR VERGİSİ KAPSAMINDA KOOPERATİFLER.....	182
3.1.	Kooperatiflerde Vergi Muafiyeti .....	183
3.1.1.	Sermaye Üzerinden Kazanç Dağıtılmaması.....	183
3.1.2.	Yönetim Kurulu Başkan Ve Üyelerine Kazanç Üzerinden Hisse Verilmemesi .....	184
3.1.3.	Yedek Akçelerin Dağıtılmaması.....	184
3.1.4.	Sadece Ortaklarla İş Görülmesi .....	184
3.2.	Yapı Kooperatiflerinin Muafiyetinde Özel Şartlar .....	185
3.3.	Kurumlar Vergisinden Muaf Olan Kooperatiflerde Ortak Dışı İşlemlerin Vergilendirilmesi.....	186
4.	KURUMLARIN AKTİFİNE KAYITLI TAŞINMAZLARINDA İSTİSNA .....	188
4.1.	Kurumların Aktiflerinde Yer Alan 15/7/2023 Tarihinden Önceki Taşınmazların Durumu.....	189
4.2.	İstisnadan Yararlanacak Olanlar .....	189
4.2.1.	İstisnanın Uygulanmasına Konu Olacak İktisadi Kıymetler.....	189
4.2.1.1.	Taşınmazlar .....	189
4.2.1.2.	İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri ve İntifa Senetleri.....	191
4.2.1.3.	Rüçhan Hakları .....	191
4.2.2.	İstisna Uygulamasına İlişkin Şartlar .....	191
4.2.2.1.	İki Tam Yıl Süre İle Aktifte Bulundurulma .....	191
4.2.2.1.1.	Bedelsiz Olarak veya Rüçhan Hakkı Kullanılmak Suretiyle Elde Edilen Hisse Senetlerinde İktisap Tarihi .....	192
4.2.2.1.2.	Devir ve Bölünme Hallerinde İktisap Tarihi .....	192
4.2.2.1.3.	İnşa Halindeki Binalarda 2 Yıllık Sürenin Tespiti .....	193

4.2.2.1.4.	Aynı Kuruma Ait İştirak Hisselerinin İktisabında 2 Yıllık Sürenin Tespiti.....	193
4.2.2.1.5.	Sat-Kirala-Geri Al İşlemine veya Kira Sertifikası İhracına Konu Edilen Taşınmazların Üçüncü Kişilere Satışında 2 Yıllık Sürenin Tespiti.....	193
4.2.2.2.	Satış Kazancının Fon Hesabında Tutulması.....	194
4.2.2.3.	Fon Hesabında Tutulan Kazançların İşletmeden Çekilmemesi.....	197
4.2.2.4.	Menkul Kıymet veya Taşınmaz Ticareti İle Uğraşılmaması.....	198
4.2.2.4.1.	Kooperatiflerin Durumu.....	199
4.2.2.4.2.	Holding Şirketlerin Durumu.....	200
4.2.3.	Diğer Hususlar.....	200
4.2.3.1.	Taşınmazlar ile İştirak Hisselerinin Para Karşılığı Olmaksızın Devir ve Temlik, Trampası ve Kamulaştırılması.....	200
4.2.3.2.	Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların Durumu.....	201
4.2.3.3.	Bedelsiz Olarak Elde Edilen Hisse Senetlerinin Satışından Sağlanan Kazançların Durumu.....	201
4.2.3.4.	Grup Şirketleri Arasındaki İşlemlerin Durumu.....	202
4.2.3.5.	Kazancın Hesaplanması, Kur Farkı ve Vade Farklarının Durumu.....	202
5.	SAT-KİRALA-GERİ AL İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KAZANÇLARDA İSTİSNA UYGULAMASI.....	203
5.1.	İstisnadan Yararlanacak Olanlar.....	204
5.2.	İstisna Uygulamasına Konu Olacak İktisadi Kıymetler.....	204
5.2.1.	Taşınmazlar.....	205
5.2.2.	Taşınırlar.....	205
5.3.	İstisnadan Yararlanma Şartları.....	205
5.3.1.	Taşınır veya Taşınmazın Kiralayanlara, Geri Kiralama Amacıyla ve Sözleşme Sonunda Geri Alınması Şartıyla Satıldığı Hususunun Sözleşmede Yer Alması.....	205
5.3.2.	Satış Kazancının Özel Fon Hesabında Tutulması.....	205
5.3.3.	Fon Hesabında Tutulan Kazancın İşletmeden Çekilmemesi.....	206
5.4.	İstisna Uygulaması.....	207
5.4.1.	Varlıkların Sat-Kirala-Geri Al Süreci Tamamlanmadan Üçüncü Kişi ve Kurumlara Satılması Durumu.....	211

5.4.2. İstisna Uygulamasında Başlangıç Tarihi .....	212
6. TAM MÜKELLEF KURUMLARA YAPILAN ÖDEMELERDE VERGİ KESİNTİSİ .....	213
6.1. Vergi Kesintisi Yapmakla Sorumlu Olanlar .....	214
6.2. Vergi Kesintisi Oranına İlişkin Bakanlar Kuruluna Verilen Yetki .....	214
6.3. Vergi Kesintisine Tabi Tutulacak Kazanç ve İratlar .....	215
6.3.1. Birden Fazla Takvim Yılına Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerine İlişkin Olarak Yapılan Hakediş Ödemeleri.....	215
6.3.1.1. Konsorsiyum Olarak Yapılan İşlere İlişkin Ödemelerin Durumu.....	215
6.3.2. Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri .....	218
6.3.2.1. Kooperatiflere Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri .....	218
6.3.2.2. Dernek veya Vakıflara Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri .....	219
6.3.2.3. Diğer Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Taşınmazların Kiralınması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri .....	219
6.3.2.4. Devlete, Özel İdarelere, Belediyelere ve Köylere Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri .....	219
7. KURUMLAR VERGİSİNİN VERGİLENDİRME DÖNEMİ VE BEYANI.....	220
7.1. Beyannamenin Verilmesi .....	221
7.2. Beyannamenin Verilme Zamanı.....	222
7.3. Beyannamenin Verileceği Yer .....	222
7.4. Beyannamenin Şekil, İçerik ve Ekleri .....	222
7.5. Kooperatif Gelirlerinin Sadece Taşınmaz Kira Gelirlerinden ve Mevduat Faizlerinden Oluşması Halinde Beyan.....	222

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### KATMA DEĞER VERGİSİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL SATIŞLARI

1. ARSA SAHİBİ TARAFINDAN MÜTEAHHİDE ARSA PAYI TESLİMİ .....	231
2. MÜTEAHHİT TARAFINDAN ARSA SAHİBİNE KONUT VEYA İŞYERİ TESLİMİ .....	231
3. İCRA DAİRELERİNDE YAPILAN SATIŞLAR .....	233
4. ADİ ORTAKLIKLARDA VERGİLEME.....	234
5. KISMİ TEVKİFATIN MAHİYETİ VE TEVKİFAT UYGULAYACAK ALICILAR .....	235
5.1. Yapım İşleri ile Bu İşlerle Birlikte İfa Edilen Mühendislik-Mimarlık ve Etüt-Proje Hizmetleri ve Tevkifat Uygulaması .....	238
5.2. Yapı Denetim Hizmetleri ve Tevkifat Uygulayacak Alıcılar .....	242
5.3. Tevkifat Uygulamasında Sınır.....	242

5.4. Belge Düzeni .....	243
5.5. Beyannamenin Düzenlenmesi .....	244
5.5.1. Alıcıların Beyanı .....	244
5.5.2. Satıcıların Beyanı.....	245
6. GENEL VE ÖZEL BÜTÇELİ KAMU İDARELERİNE, İL ÖZEL İDARELERİNE, BELEDİYELERE VE KÖYLERE BAĞIŞLANAN TESİSLERİN İNŞASINA İLİŞKİN İSTİSNA .....	246
6.1. İstisna Kapsamında Yer Alan Tesisler.....	247
6.2. İstisnadan Yararlanacak Alıcılar .....	248
6.3. İstisna Kapsamına Giren İşlemler.....	248
6.4. İstisnanın Uygulanması.....	249
6.5. KDV Ödenerek Yapılan Alımlarda Uygulama .....	252
6.6. Bağış Yapacaklara İstisna Kapsamında Satış Yapanların Beyanı.....	253
6.7. KDV Ödeyerek Mal ve Hizmet Alan Bağışçıların Beyanı.....	253
6.8. Bağış Yapacaklara İstisna Kapsamında Satış Yapanlara İade .....	253
6.9. KDV Ödeyerek Mal ve Hizmet Alan Bağışçılara İade.....	254
6.10. Müteselsil Sorumluluk .....	254
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.....	255
8. İKİ TAM YIL SÜREYLE SAHİP OLUNAN İŞTİRAK HİSSELERİ VE TAŞINMAZLARIN SATIŞI .....	256
8.1. Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması.....	258
8.1.1 15/7/2023 Tarihinden Önce Kurumların Aktifinde Yer Alan Taşınmazların Satışında İstisna Uygulaması.....	258
8.1.2 15/7/2023 Tarihinden İtibaren Kurumların Aktifine Kaydedilen Taşınmazların Satışı .....	262
8.2. İştirak Hisselerinin Satışında İstisna Uygulaması .....	263
8.3. Bankalara, Finansal Kiralama ve Finansman Şirketlerine Borçlu Olanların ve Kefillerinin Borçlarına Karşılık Yapılan Teslimlere İlişkin İstisna Uygulaması .....	263
9. KONUT FİNANSMANI AMACIYLA TEMİNAT GÖSTERİLEN VEYA İPOTEK KONULAN KONUTLARIN TESLİMİ (MORTGAGE-TUTSAT).....	264
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.....	265

11. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNE TANINAN İSTİSNA .....	266
12. ÖZELLEŞTİRME KAPSAMINA ALINAN İKTİSADİ KIYMETLERİN TESLİM VE KIRALANMASI İŞLEMLERİ .....	267
13. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÜYELERİNE KONUT TESLİMLERİ İLE KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE YAPILAN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ .....	267
13.1. Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimleri .....	267
13.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması .....	268
13.3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşlerinde KDV Uygulaması .....	270
13.4. İstisna Kapsamındaki İşlemlerde İndirim .....	271
14. BİREYSEL EMEKLİLİK TASARRUF VE YATIRIM SİSTEMİNE TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSESİ DEVRİ .....	271
15. TAŞINMAZLARIN SOSYAL GÜVENLİK KURUMUNA DEVİR VE TESLİMİ İLE BU TAŞINMAZLARIN SOSYAL GÜVENLİK KURUMU TARAFINDAN DEVİR VE TESLİMLERİ .....	272
16. BELEDİYE VE İL ÖZEL İDARELERİNİN 27/1/2017 TARİHİNDEN ÖNCE YAPTIKLARI TAŞINMAZ SATIŞLARI .....	272
17. İNDİRİMLİ ORANA TABİ BAZI MAL VE HİZMETLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	273
17.1. Konut Yapı Kooperatiflerine Verilen İnşaat Taahhüt İşlerinde İndirimli Oran Uygulaması .....	277
17.2. Net Alan .....	277
17.3. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Uygulaması .....	277
17.3.1. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Sınırı .....	279
17.3.2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan ve Mülkiyeti Devredilen Konutların Tesliminde İade .....	280

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **KİRA GELİRİ ELDE EDENLERİN VERGİ BEYANI**

1. KİRA GELİRİ .....	281
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR .....	282
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ .....	282
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi .....	282
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi .....	283
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması .....	283
4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI .....	285

5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI .....	286
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER.....	288
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler .....	288
6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması .....	290
6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi .....	290
7. ZARAR DOĞMASI HALİ .....	291
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ .....	291
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI .....	292
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER .....	293
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri .....	293
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	293
10.3. Bağış ve Yardımlar .....	294
10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....	294
10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar .....	294
10.4. Sponsorluk Harcamaları.....	295
10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi .....	296
10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar .....	296
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ .....	297
12. DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZİR BEYAN SİSTEMİ).....	298
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ .....	298
14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ.....	299
15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ.....	301
<b>YEDİNCİ BÖLÜM .....</b>	<b>303</b>
<b>EMLAK VERGİSİ .....</b>	<b>303</b>
1. EMLAK VERGİSİ HAKKINDA SIKÇA SORULAN SORULAR.....	303
1.1. Emlak Vergisi İçin Nereye Başvurulur? .....	303
1.2. Yeni Bir Gayrimenkul Alan İçin Emlak Vergi Bildirimine Ne Kadar Süre Var? .....	303
1.3. Emlak Vergisi Bildirimi İçin Hangi Belgeler Gereklemektedir?.....	303
1.4. Süresinde Emlak Vergi Bildirimi Yapmayan Mükellef Ceza İndirimden Nasıl Faydalanır?.....	303
1.5. Vefat Eden Mükellefin Varisleri İçin Beyan Süresi Ve Gerekli Belgeler Nelerdir?.....	304
1.6. Emlak Vergisini İndirimli Ödeme Koşulları Var mıdır? Varsa Koşulları Nelerdir?.....	304

1.7. Emeklilerin Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir?.....	304
1.8. Hiçbir Geliri Olmayanların Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir? .....	305
1.9. Gazi, Şehit, Dul Ve Yetimlerin Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir? .....	305
1.10. Engellilerin Vergi Muafiyetinden Yararlanma Şartları Nelerdir?.....	305
1.11. Emlak Vergisi Hangi Dönemlerde Ödenmektedir? .....	306
1.12. Emlak Vergisi Neye Göre Hesaplanır?.....	306
1.13. Emlak Devri Söz Konusu İse Ne Yapılmalıdır? .....	306
1.14. Kişi Ölürse Varisler Ne Yapmalıdır?.....	306
1.15. Müteselsil Sorumluluk Nedir?.....	306
1.16. Birden Fazla Meskende Hissesi Olan Emeklilere Vergi İndirimi Uygulanır mı?.....	307
1.17. Yazlıklar Muafiyet Kapsamında mı? .....	307
1.18. Çalışan Emekliler Vergi Muafiyetinden Yararlanabilir mi?.....	307
1.19. Meskende Bizzat Oturma Şartı Var mı? .....	307
1.20. Yeni Emekli Olan Ne Zaman Yararlanmaya Başlar? .....	307
1.21. Geriye Dönük Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulanabilir mi? .....	307
1.22. Emlak Vergisi Muafiyetinden 65 Yaş Aylığı Alanlar Yararlanabilir mi?.....	308
1.23. Arsa Paylı Konutta Vergi Muafiyetinden Yararlanabilirler mi? .....	308
1.24. Emekli Karı ve Kocaya Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulanır mı? .....	308
1.25. İki Ayrı Emekli Aylığı Alanlar Vergi Muafiyetinden Yararlanabilir mi?.....	308
1.26. Emeklinin Kendine Ait Evi Kiraya Verip Eşine Ait Evde Oturması Halinde Muafiyet Uygulanır mı? .....	308
1.27. Emekli Karı Koca Ayrı Evleri İçin İndirimden Yararlanabilir mi? .....	309
1.28. Evi Hisseli Olan Emekliye Muafiyet Var mı?.....	309
1.29. Emlak Vergisi Zamanında Ödenmezse Cezai Yaptırımı Ne Olur? .....	309
2. EMLAK VERGİSİ KANUNU .....	309

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

<b>DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI .....</b>	<b>339</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>349</b>