|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **GERÇEK KİŞİLERDE KAT KARŞILIĞI, HASILAT PAYLAŞIMI YADA DİĞER ŞEKİLLERDE KENDİ ARSASINA İNŞAAT YAPILMASI YADA YAPTIRILMASI HALLERİNDE VERGİLEME** | | | | | |
| **(YENİ KANUN TASARISINA GÖRE ARSA SAHİBİ YÖNÜNDEN VERGİLEME)** | | | | | |
| **İŞLEM** | **VERGİLENDİRME** | **HASILAT** | **MALİYET** | **İSTİSNALAR** | **VERGİLENDİRME DÖNEMİ** |
| **ARSANIN VERGİLENDİRİLMESİ** | | | | | |
| **Arsanın Kat Karşılığı Müteahhite Verilmesi** | Arsa, inşaata tahsis edildiğinde elden çıkarılmış sayılır, değer artış kazancı hesaplanır. | Kendinde kalan arsa payının emsal bedeli ile müteahhitin inşa ederek arsa sahibine bıraktığı bağımsız bölümlerin defterlerindeki inşaat maliyeti toplamı | Arsanın Maliyet Bedeli (Bilinmiyorsa takdir komisyonlarınca takdir edilen bedel) Satış tarihine kadar ÜFE endeksindeki artışla orantılı arttırılır | Miras yasa bağış yoluyla edinilmiş arsaların elden çıkarılması vergi dışıdır. Elde tutma süresinde bağlı olarak belli oranda istisnalardan faydalanmak mümkündür. | Kat karşılığı edinilen bağımsız bölümlerin satıldığı dönemlerde bunlara isabet eden arsa payıyla orantılı olarak |
| **Arsanın Hasılat Paylaşımıyla Müteahhite Verilmesi** | Arsa, inşaata tahsis edildiğinde elden çıkarılmış sayılır, değer artış kazancı hesaplanır. | İnşaata tahsis edilen arsanın emsal bedelidir. | Yukarısı ile aynıdır | Yukarısı ile aynıdır | İnşa edilen bağımsız bölümlerin satıldığı dönemlerde bunlarsa isabet eden arsa payıyla orantılı olarak |
| **(Yukarıdakiler Dışında) Kendi Arsası Üzerine İnşaat Yapan Yada Yaptıranlar** | Arsa, inşaata tahsis edildiğinde elden çıkarılmış sayılır, değer artış kazancı hesaplanır. | Yukarısı ile aynıdır | Yukarısı ile aynıdır | Yukarısı ile aynıdır | Yukarısı ile aynıdır |
| **İNŞA EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VERGİLENDİRİLMESİ** | | | | | |
| **Hasılat Paylaşımı Yoluyla Müteahhitten Elde Edilen Hasılat** | Ticari faaliyet sayılır ve ticari kazanç çerçevesinde vergilendirilir. | Satılan bağımsız bölümlerden kendisine düşen pay | İnşaata tahsis edilen arsanın emsal bedeli | Yoktur | Satışların gerçekleştiği dönemlerde |
| **Kat Karşılığı Verilen Arsaya karşılık Müteahhitin İnşa Edip Arsa Sahibine Verdiği Bağımsız Bölümler (Brüt alanı toplamı 1.000 m2 ve üstüyse)** | Bunların satış kazancı ticari kazanç olarak vergilendirilir. | Satış hasılatı | Kendisinde kalan arsa payının emsal bedeli ile müteahhitin inşa ederek arsa sahibine bıraktığı bağımsız bölümlerin inşaat maliyeti toplamı | Yoktur | Satışların gerçekleştiği dönemlerde |
| **Kat Karşılığı verilen arsaya karşılık Müteahhitin İnşa Edip Arsa Sahibine Verdiği Bağımsız Bölümler (Brüt alanı toplamı 500- 1.000 m2 arsasındaysa)** | Bunların satışı arsa sahibi yada müteahhitin ticari organizasyonu ile satılıyorsa elde edilen kazanç ticari kazanç olarak vergilendirilir. Bir ticari organizasyon çerçevesinde satılmıyorsa değer artış kazancı olarak değerlenirilir. | Satış hasılatı | Kendisinde kalan arsanın emsal bedeli ile müteahhitin inşa ederek arsa sahibine bıraktığı bağımsız bölümlerin inşaat maliyeti toplamıdır. Ticari kazanç değil de değer artış kazancı kabul ediliyorsa; bağımsız bölümlerin edinilme tarihinden itibaren ÜFE endeksine orantılı olarak maliyet arttırılır. | Ticari kazançsa istisna yoktur. Değer artış kazancı ise; miras yada bağışla arsanın gelmiş olması bunların satışının vergilenmesini engellemez. Elde tutulmasına bağlı olarak belli oranlardaki istisnalardan faydalanılabilinir. | Satışların gerçekleştiği dönemlerde |
| **Kat Karşılığı Verilen Arsaya karşılık Müteahhitin İnşa Edip Arsa Sahibine Verdiği Bağımsız Bölümler (Brüt alanı toplamı 500 m2 nin altındaysa)** | Değer artış kazancı olarak değerlendirilir. | Satış hasılatı | Kendisinde kalan arsa payının emsal bedeli ile müteahhitin inşa ederek arsa sahibine bıraktığı bağımsız bölümlerin inşaat maliyeti toplamı, ÜFE endekslemesi yapılır. | Miras yada bağışla arsanın gelmiş olması bunların satışının vergilenmesini engellemez. Elde tutulmasına bağlı olarak belli oranlardaki istisnalardan faydalanılabilinir. | Satışların gerçekleştiği dönemlerde |
| **(Yukarıdakiler Dışında) Kendi Arsası Üzerine İnşaat Yapan Yada Yaptıranlar** | İnşa edilen veya ettirilen bağımsız bölümlerin brüt alanı toplamı 1.000 m2 ve üstü, 500-1.000 m2 arası ve 500 m2 altında olmasına bağlı olarak yukarıda kat karşılığı ile ilgili bölümlerdeki açıklamalar geçerlidir. | Satış Hasılatı | İnşa edilen veya ettirilen bağımsız bölümlerin brüt alanı toplamı 1.000 m2 ve üstü, 500-1.000 m2 arası ve 500 m2 altında olmasına bağlı olarak yukarıda kat karşılığı ile ilgili bölümlerdeki açıklamalar geçerlidir. | İnşa edilen veya ettirilen bağımsız bölümlerin brüt alanı toplamı 1.000 m2 ve üstü, 500-1.000 m2 arası ve 500 m2 altında olmasına bağlı olarak yukarıda kat karşılığı ile ilgili bölümlerdeki açıklamalar geçerlidir. | Satışların gerçekleştiği dönemlerde |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **NOTLAR:** |  |  |  |  |  |
| Taşınmazların elden çıkarılmasında uygulanan DEĞER ARTIŞ KAZANCI istisnaları: | | | | | |
| **\*** İkamet amaçlı edinilen ve fiilen ikamet edilen tek konut satış kazancında % 100, | | | | | |
| **\***  2 tam yıl elde tutulduktan sonraki satışlarda % 40, 3 tam yıl elde tutulduktan sonraki satışlarda % 50, 4 tam yıl elde tutulduktan sonraki satışlarda % 60, 5 tam yıl elde tutulduktan sonraki satışlarda % 75 | | | | | |
| **\*** Ayrıca, bir takvim yılında elde edilen değer artış kazançlarının (menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları hariç) 10.700 TL si gelir vergisinden istisnadır | | | | | |
| **\*** Taşınmazların bir ticari işletmeye dahil olması halinde arsa satışı da dahil yukarıda belirtilen tüm işlemler ticari kazanç hükümlerine tabidir. | | | | | |