

Ders

GY408 Gayrimenkul Vergi Hukuku ve Uygulamaları

Konu 10

Taşınmazların vergilendirilmesinde gelir vergisi düzenlemeleri

Prof. Dr. N. Semih ÖZ

12 Şubat 2020; Ankara



Vergilendirme süreci

Vergiyi doğuran olay

Vergi matrahının belirlenmesi

Verginin tarhı

Verginin tebliği

Verginin tahakkuku

Verginin tahsili



193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

Gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır.

Gelir Vergisi Kanununun 2 nci maddesinde “gelire giren” kazanç ve iratlar belirlenmiştir



Gelir vergisi

1. Ticari kazançlar (GVK. md.37-51)
2. Zirai kazançlar (GVK. md.52-60)
3. Ücretler (GVK. md.61-64)
4. Serbest meslek kazançları (GVK. md.65-69)
5. Gayrimenkul sermaye iratları (GVK. md.70-74)
6. Menkul sermaye iratları (GVK. md.75-79)
7. Diğer kazanç ve iratlar (GVK. md.80-82)



VERGİYİ DOĞURAN OLAY (ELDE ETME)

1)Tahakkuk Esası

Mahiyet ve tutarı itibarıyla hukuken o gelirin sahibi tarafından talep edilebilir olmasıdır.

2)Tahsil Esası

Gelirin sahibinin mal varlığına dahil olmasını ifade eder.



Mükellefiyet şekilleri

1. Tam mükellef (ikamet ilkesi)
2. Dar mükellef (kaynak ilkesi)



Gelir Vergisi Kanunu

Ticari kazancın tanımı:

Madde 37 - Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.

Bu kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı kazançlar ticari kazanç sayılır:

1. Maden, taş ve kireç ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri ile tuğla ve kiremit harmanlarının işletilmesinden;
2. Coberlik işlerinden;
3. Özel okul ve hastanelerle benzeri yerlerin işletilmesinden;
4. Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden;
5. Kendi nam ve hesaplarına menkul kıymet alım-satımı ile devamlı olarak uğraşanların bu faaliyetlerinden;
6. 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 edilen kazançlar.
7. Diş protezciliğinden elde edilen kazançlar.



TİCARİ KAZANÇ

19.08.2011

Maliye, son bir yılda 2 ve üzerinde ev alıp satan 500 bin kişinin peşine düştü. Önümüzdeki hafta bu kişilere mektup gönderilerek, elde ettikleri değer artışının vergisi istenecek. Maliye, iki ve üzeri konut alım satımının ticarî faaliyet kapsamına girdiğine dikkat çekiyor.

Maliye ekipleri, son bir yıl içerisinde 2 ve üzerinde sayıda ev alıp satan 500 bin kişinin peşine düştü. Önümüzdeki hafta Gelir İdaresi Başkanlığı bu kişilere mektup göndererek gayrimenkul alımı satımı sonrasında elde ettikleri değer artış kazancının vergisini isteyecek.

...

Gelir Vergisi Kanunu

6.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 edilen kazançlar



Gelir Vergisi Kanunu

Parselleme, 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde “arazinin imar durumuna alınarak ifraz ve tevhid işlemlerinden sonra alt yapı tesislerinin de yapılması suretiyle arsa olarak bağımsız bölümlere ayrılması” olarak kabul edilmektedir.



Ticari kazanç belirlenme yöntemleri

1	Vergiye tabi olmayanlar	Esnaf muaflığı	
		İstisnalar	
2	Vergiye tabi olanlar	Basit usul	
		Gerçek usul	Bilanço esası
			İşletme Hesabı



Gelir vergisi kanunu

Madde 51 - Aşağıda yazılı olanlar, basit usulden faydalanamazlar:

1. Kollektif şirket ortakları ile, komandit şirketlerin komandite ortakları;
2. İkrizat işleriyle uğraşanlar;
3. Sarraflar ile kıymetli maden ve mücevherat alım satımı ile uğraşanlar;
4. **Bu Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılan kişi ve kurumlara karşı inşaat ve onarma işini taahhüt edenler ile bu mükelleflere karşı derece derece taahhütte bulunanlar.**
5. Sigorta prodüktörleri;
6. Her türlü ilan ve reklam işleriyle uğraşanlar veya bu işlere tavassut edenler;
7. **Gayrimenkul ve gemi alım satımı ile uğraşanlar;**
8. Tavassut işi yapanlar (dayıbaşılar hariç);
9. Maden işletmeleri, taş ve kireç ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları işletenler;
10. Şehirlerarası yük ve yolcu taşımacılığı yapanlar ile treyler, çekici ve benzerlerinin sahip veya işleticileri; **(Ek: 3/12/1988 - 3505/11 md.)** (Yapısı itibarıyla şurucusünden başka ondört ve daha aşağı oturma yeri olan ve insan taşımaya mahsus motorlu kara taşıtları ile yolcu taşıyanlar hariç);
11. **(Ek : 3/12/1988 - 3505/11 md.; Mülga : 11/8/1999 - 4444/14 md.)**
12. Maliye Bakanlığınca teklif edilen ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan iş grupları, sektörler, il ve ilçeler, büyükşehir belediyeleri dahil olmak üzere il ve ilçelerin belediye sınırları(mücavir alanlar)

