Gayrimenkul satışında vergi

Değer artış kazancı vergisi, ev satış vergisi, emlak satış vergisi, 5 yıl kuralı olarak da bilinir.

Nedir?

Gayrimenkulünüzü satın alma, takas gibi bir bedel karşılığında edindiğiniz tarihten itibaren 5 yıl dolmadan satarsanız, elde ettiğiniz kâra "değer artışı kazancı" denir ve gelir vergisine tabidir. 5 yıl dolduktan sonra satarsanız bu vergi doğmaz. Miras ya da bağışla, yani bedelsiz edindiğiniz gayrimenkulde süreye bakılmaz; satışından değer artışı kazancı doğmaz.

Kimler için?

- Evini, arsasını ya da dükkânını edindikten sonra 5 yıl dolmadan satan kişiler
- Satıştan önce vergi çıkıp çıkmayacağını hesaplamak isteyenler
- Miras ya da bağışla gelen gayrimenkulü satacak olanlar

Gerekli belgeler

Edinme tarihini ve bedelini gösteren tapu belgesi ya da resmî senet	Tapu müdürlüğünden ya da e-Devlet'ten
Satış tarihini ve bedelini gösteren belge	Satışın yapıldığı tapu müdürlüğünden
Alışta ve satışta ödediğiniz vergi ve harçların makbuzları	Kendinizde ya da tapu müdürlüğünden

Adım adım

1. **Gayrimenkulü nasıl edindiğinizi belirleyin**

   Satın alma, takas gibi bir bedel karşılığında edindiyseniz 5 yıl kuralı uygulanır. Miras ya da bağışla, yani bedelsiz edindiyseniz değer artışı kazancı doğmaz ve beyan gerekmez.

2. **5 yılın dolup dolmadığını hesaplayın**

   Süre, gayrimenkulü edindiğiniz tarihten satış tarihine kadar sayılır. 5 yıl dolduysa vergi çıkmaz; dolmadıysa sonraki adımlara geçin.

3 **Alış bedelini güncelleyin**

Alış bedelinizi, satış ayı hariç olmak üzere Yİ-ÜFE (üretici fiyatları endeksi) artışı kadar yükseltebilirsiniz. Bu güncelleme yalnız endeksteki artış yüzde 10 ya da daha fazlaysa yapılır.

4 **Kazancınızı bulun**

Satış bedelinden alış bedelini (güncellenmiş hâliyle), satışla ilgili giderleri ve sizin ödediğiniz vergi ve harçları düşün. Kalan tutar değer artışı kazancınızdır.

5 **İstisna tutarını düşün**

2026 yılında elde edilen değer artışı kazançlarının toplam 150.000 TL'si vergiden muaftır. Kazancınız bu tutarı aşmıyorsa beyan vermezsiniz.

6 **Satışı izleyen yılın mart ayında beyan verin**

İstisnayı aşan kazanç yıllık gelir vergisi beyannamesiyle bildirilir. Beyannameyi GİB Hazır Beyan Sistemi'nden kendiniz verebilir ya da mali müşavirinize verdirebilirsiniz.

7 **Vergiyi iki taksitte ödeyin**

Beyan edilen vergi, beyan yılının mart ve temmuz aylarında iki eşit taksitte ödenir.

Süre
Kazanç, gayrimenkulü edindiğiniz tarihten itibaren 5 yıl içinde satarsanız doğar. Beyanname satışı izleyen yılın mart ayında verilir; vergi mart ve temmuz aylarında iki eşit taksitte ödenir.

Bilmeniz gerekenler

- İstisna tutarı satış başına değil, yıl başınadır: Aynı yıl birden fazla satış yaparsanız kazançlar toplanır, 150.000 TL bu toplamdan bir kez düşülür.
- Kazancın hesabında tapuda yazan değer değil, gerçek alış ve satış bedelleri esas alınır; bedelleri belgeleyebilmeniz önemlidir.
- Gayrimenkul alım satımını sürekli ve iş hâline getirdiyseniz kazancınız ticari kazanç sayılabilir; o durumda 5 yıl kuralı ve bu istisna uygulanmaz.
- 5 yıl dolmadan satıp zarar ettiyseniz ya da kazancınız istisnanın altında kaldıysa beyan vermezsiniz.

Sık sorulanlar

Evimi 4 yıl sonra aynı fiyata sattım, vergi çıkar mı?
Alış bedelinizi güncelleyip satış giderlerini ve ödediğiniz vergi ve harçları düşünce sonuç sıfır ya da eksiyse kazancınız yoktur ve beyan vermezsiniz. Kazanç çıksa bile yıllık istisna tutarını aşmıyorsa beyan gerekmez.

Babamdan miras kalan evi 1 yıl sonra satarsam vergi öder miyim?
Değer artışı kazancı vergisi ödemezsiniz. Miras ve bağış gibi bedelsiz edinilen gayrimenkuller 5 yıl kuralının dışındadır.

Takasla edindiğim daireyi 2 yıl sonra satarsam ne olur?
Takas da bir bedel karşılığında edinmedir; 5 yıl dolmadığı için kazancınız değer artışı kazancı sayılır. İstisnayı aşan kısmı beyan edersiniz.

Vergiyi tapuda satış sırasında mı öderim?
Hayır. Tapuda ödenen tapu harcı ayrı bir yükümlülüktür. Değer artışı kazancının vergisi, satışı izleyen yılın mart ayında verilen beyannameyle ödenir.

Dayanak: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu mükerrer md. 80 (değer artışı kazançları, 5 yıl kuralı, istisna) · 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu mükerrer md. 81 (safi değer artışı, endeksleme) · 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 92 (yıllık beyannamenin verilme zamanı) · 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 117 (ödeme zamanı) · Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 332) — 2026 yılı istisna tutarı. Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır; kendi durumunuz için bize danışın.