

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :Z-19809844-610- **4755767**
Konu :7/40649 Esas Sayılı Soru Önergesi

07/05/ 2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

7/40649
GK 112

İlgi : 24/02/2026 tarihli ve E-43452547-120.07.04- 1805220 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde alınan Kocaeli Milletvekili Sayın Prof. Dr. Mühip KANKO'ya ait yazılı soru önergesine ilişkin olarak, Bakanlığımız tarafından hazırlanan cevap metni ektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.



Mehmet ŞİMŞEK

Bakan

Ek: Önerge Cevabı

7/40649 Esas Sayılı Soru Önergesine İlişkin Olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı Cevap Metni

Sayın Prof. Dr. Mühip KANKO, öncelikle şahsıma yönelik olarak Bakanlığımıza sunduğunuz yazılı soru önergeniz için teşekkür ederim.

Vergi politikaları, Kalkınma Planları, Orta Vadeli Programlar ve Yıllık Programlar başta olmak üzere ulusal politika belgelerinde öngörülen tedbir ve politikalar çerçevesinde belirlenmekte olup, anılan politika belgelerinde; bütçe gelirlerinin sürdürülebilirliğinin sağlanması, enflasyonla mücadelede para ve maliye politikalarının birbirini destekler nitelikte kararlı bir şekilde uygulanacağı, kamu açığının kademeli olarak düşürüleceği ve mali disiplinin güçlendirileceği, vergi politikaları ile büyüme ve sosyal adalet ilkeleri ekseninde yatırımın, istihdamın, üretimin, ihracatın ve rekabet ortamının desteklenmesine devam edileceği ifade edilmiş bulunmaktadır. Bu çerçevede, vergi politikaları, mali disiplin odağında sürdürülebilir ve adil bir yapı temelinde öngörülebilirlik ve etkinlik ilkeleri doğrultusunda uygulanmaktadır.

Gayrimenkul alım satım faaliyetlerinin ticari bir organizasyon içinde devamlılık arz edecek şekilde yapılmaması şartı ile bu faaliyet, 193 sayılı Kanuna göre gelir vergisine ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca katma değer vergisine tabi bulunmamaktadır. Konut alım satım faaliyetinin ticari bir organizasyona tabi olarak yapılması durumunda ise bu faaliyetten elde edilen kazançların konusu itibarıyla gelir vergisine veya kurumlar vergisine tabi olması, ayrıca bu faaliyete konu teslimler için de katma değer vergisi (KDV) hesaplanması gerekmektedir. Ancak, mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranlarının belirlendiği 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (II) sayılı listenin 35'inci sırasında yer alan "Konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı" indirimli oran (%10) kapsamındadır. Aynı BKK eki (I) sayılı listenin (B) bölümünün 11'inci sırasında yer alan; "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların %51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m²'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı" ibaresi kapsamında bu teslimler için ise KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir.

Bununla birlikte, gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılması halinde elde edilen gelir değer artış kazancı olarak vergiye tabi bulunmakla birlikte, bu kazancın

tespitinde satış bedelinden endekslenmiş alış bedeli ile tapu harcı gibi giderler ve ilgili yılın istisnası düşülmekte kalan kazanç üzerinden gelir vergisi alınmaktadır. İstisna tutarı 2026 takvim yılı için 150.000 TL olup bu tutarın altında kalan değer artışı kazançları için yıllık beyanname verilmemektedir.

Ayrıca 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca gayrimenkul devir ve iktisaplarında, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden binde 20 oranında tapu ve kadastro harcı hesaplanmaktadır.

Ülkemizde toplam konut satışlarında bir durgunluk veya yavaşlama olmadığı gözlemlenmekte olup konut satış istatistiklerine göre 2025 yılındaki konut satışları 1,7 milyon adet ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Diğer taraftan, vergi kayıp ve kaçığının önlenmesi konusunda gerekli tedbirler alınmakta ve yıllık programlarda belirtilen esaslara uygun olarak diğer kurum/kuruluşlarla koordinasyon içinde gerekli çalışmalar sürdürülmektedir. Ayrıca, risk odaklı bir bakış açısıyla sektörler ve konulara yönelik analiz çalışmaları yapılmakta ve ülke genelinde sahada yaygın ve yoğun denetimler, sektörel vergi denetimleri, veriye dayalı denetimlere süreklilik arz edecek şekilde devam edilmektedir.