

## Taşınmazların sahibi tarafından çocuklarına ivazsız intikalinde vergisel durum hk.

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Belge türü | Özelge                            |
| Kanun      | VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU |
| Özelge no  | 90792880-160.01.03[2013/53]-888   |
| Tarih      | 17.09.2014                        |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-160.01.03[2013/53]-888 17/09/2014

Konu : Taşınmazların sahibi tarafından çocuklarına ivazsız intikalinde vergisel durum.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekinde yer alan dilekçede sözü edilen konulara ilişkin olarak Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

### **GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:**

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 inci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise; gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, ticari faaliyet bir tür emek-sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "ticari faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak, bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satımı ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Bu itibarla, gayrimenkullerin iktisap tarihinden sonra aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre "ticari kazanç" olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) fıkrasında; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan ve olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, özelge talep formunuzda kat karşılığı edindiğiniz gayrimenkullerin çocuklarınıza ve çocuklarınızın eşlerine herhangi bir bedel alınmadan devirlerinin gerçekleştirildiğini belirtmekle birlikte özelge talep formu ekinde yer alan tapu senedi fotokopilerinden anılan gayrimenkullerin, 2005 yılından itibaren muhtelif tarihlerde, bedel karşılığı satış işlemi yapılmak suretiyle tapuda devirlerinin tescil edildiği görülmüştür.

Buna göre sahip olduğunuz gayrimenkulleri 2005 ve takip eden yıllarda çocuklarınıza ve çocuklarınızın eşlerine yaptığınız satış işlemi sonucu elde ettiğiniz kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu gayrimenkullerin çocuklarınıza ve çocuklarınızın eşlerine bedelsiz devredilmesi başka bir deyiş ile hibe veya bağışa ilişkin vergisel ödevlerin yerine getirilerek devir işlemlerinin gerçekleştirilmesi halinde bu satışlar nedeniyle adınıza gelir vergisi kanunu yönünden vergileme yapılması söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca özelge talep formunuzda belirtilen gayrimenkul satışlarından başka kendi adınıza satışların olması durumunda ise ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirileceği de tabiidir.

## **VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:**

7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti uyruğunda bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset yoluyla veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir şekilde bir şahıstan diğer şahsa intikalinin veraset ve intikal vergisine tabi olduğu, aynı Kanunun 2 nci maddesinin (d) fıkrasında ise ivazsız intikal tabirinin, hibe yoluyla veya herhangi bir tarzda olan ivazsız iktisapları ifade ettiği belirtilmiştir.

Kanunun 5 inci maddesinde; "Veraset ve İntikal Vergisinin mükellefi, veraset tarihiyle veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden şahıstır" denilerek veraset ve intikal vergisinin mükellefi tarif edilmiştir. 7 nci maddesinde de veraset yoluyla veya sair suretle ivazsız bir tarzda mal iktisap edenlerin iktisap ettikleri malları bir beyanname ile bildirmeye mecbur oldukları, 9 uncu maddenin 2 nci fıkrasında ise ivazsız intikallerde malların hukuken iktisap edildiği tarihi takip eden bir ay içinde beyanname verileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, malların veraset yoluyla veya her ne şekilde olursa olsun karşılıksız bir şekilde bir şahıstan diğer şahsa intikali veraset ve intikal vergisine tabi olup, verginin mükellefi veraset yoluyla veya karşılıksız olarak mal iktisap eden kişilerdir.

Bu itibarla, sahibi bulunduğunuz gayrimenkullerin bir kısmının çocuklarınıza bedelsiz devri ivazsız bir intikal olup veraset ve intikal vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Dolayısıyla söz konusu intikallerin mükelleflerince bir beyanname ile ilgili vergi dairesine beyan edilip veraset ve intikal vergisinin ödeneceği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026