

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile edinilen gayrimenkulün tapuda, kendi numarası yerine sehven başkasına ait dairenin numarasının yazılması nedeniyle söz konusu hatanın tapuda trampa yoluyla düzeltildikten sonra bahse konu gayrimenkulün satışının vergile

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[Mük 80/13/33]-759
Tarih	04.08.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[Mük 80/13/33]-759

04/08/2014

Konu : Ölene kadar bakma sözleşmesi ile edinilen ve trampa edildikten sonra satışı gerçekleştirilen gayrimenkulün vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ...'tan 27.08.2009 tarihinde "Ölünceye Kadar Bakma Akdi" ile edindiğiniz gayrimenkulün tapuda, kendi numaranız yerine sehven komşunuza ait dairenin numarasının yazılması nedeniyle söz konusu hatanın tapuda trampa yoluyla düzeltildikten sonra satışında vergisel yükümlülüklerinizin ne olduğu konusunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

Bilindiği üzere 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harcına tabi olduğu belirtilmiş, Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde ise; ilgililerin kusurları olmaksızın tapu ve kadastro idareleri tarafından yapılacak tashihiplerde harç aranılmayacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20/a bendinde ise, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine dayanarak devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden devir alan ve devir eden için nispi oranda harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, yanlışlığın tapu ve kadastro idaresince yapılan işlemlerden kaynaklandığının belirlenmesi halinde 492 sayılı Kanunun 59/c fıkrası gereğince harç aranılmaması, ancak tapu idaresinin hatasından kaynaklanmadığının anlaşılması halinde ise (4) sayılı tarifenin 20/a bendi gereğince harç aranılması gerekmektedir.

VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU 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 ivazsız intikal tabirinin, hibe yoluyla veya herhangi bir tarzda olan ivazsız iktisapları ifade ettiği, 5 inci maddesinde de veraset ve intikal vergisi mükellefinin veraset yoluyla veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden şahıs olacağı 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.

Diğer taraftan, 818 sayılı Borçlar Kanununun 511 inci maddesinde, taraflardan birinin diğerine ölünceye kadar bakma ve onu görüp gözetmek şartıyla bir mamelek yahut bazı mallar temlikini gerektiren akdin "kaydıhayat ile bakma mukavelesi" olduğu hükmü yer almaktadır.

Bu madde hükmüne göre, öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmesi karşılığında yapılan hibeler ivazlı intikal olup, veraset ve intikal vergisine tabi tutulmaması gerekmektedir.

Ancak, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 364 üncü maddesinde ise; "Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür.

Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır. Eş ile ana ve babanın bakım borçlarına ilişkin hükümler saklıdır." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, eşiniz ...'ın sahibi bulunduğu gayrimenkulü ölünceye kadar bakma akdi ile tarafınıza devretmesi, 818 sayılı Borçlar Kanununun 511 inci maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, ivazsız bir intikal olarak nitelendirilmekte ve veraset ve intikal vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

6- İktisap şekli ne olursa olsun (**ivazsız olarak iktisap edilenler hariç**) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04.04.2007) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, **trampa edilmesi**, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (1.1.2013 tarihinden geçerli olmak üzere) 9.400 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır...." hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere gayrimenkullerin trampa edilmesi işlemi satış hükmündedir.

Öte yandan, aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinin birinci fıkrasında, "Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur." hükmü, maddenin son fıkrasında da, "Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki

artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmü yer almıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, eşiniz ...'ın sahibi bulunduğu gayrimenkulü ölünceye kadar bakma akdi ile tarafınıza devretmesi ivazsız bir intikal olarak nitelendirildiğinden, trampa işlemini gerektiren numara değişikliğine ilişkin hatanın Tapu İdaresince yapılmış olması halinde, trampa yoluyla devir işlemleri gerçek bir satış işlemi sayılmayacağından, ivazsız olarak iktisap edildiği kabul edilen dairenizin üçüncü kişilere satışı işleminden doğan kazanç, değer artışı kazancının konusuna girmeyecektir.

Diğer taraftan, ivazsız olarak iktisap ettiğiniz söz konusu dairenin Tapu İdaresince yapılmış bir hatadan kaynaklanmaksızın kendi iradenizle trampa yoluyla devredilmesinden doğan kazançlar değer artışı kazancının konusuna girmeyecek; ancak trampa yoluyla adınıza tescil edilen dairenin bu trampa işleminden itibaren beş yıl içinde üçüncü kişilere satış işleminden doğan kazançlar ise değer artışı kazancı olarak vergilendirilecektir.

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. — 13.09.2026