

Satış Vaadi Sözleşmesi ile satın alan gayrimenkul sahibinin vefatı nedeniyle verilecek veraset ve intikal vergisi beyannamesinde hangi değerle beyan edileceği

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.42.16.02-160[E.462255]-34061
Tarih	19.04.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Konya Vergi Dairesi Başkanlığı

Sayı : 37009108-160[E.462255] - 34061

19.04.2017

Konu : Satış Vaadi Sözleşmesi ile satın alan gayrimenkul sahibinin vefatı nedeniyle verilecek veraset ve intikal vergisi beyannamesinde hangi değerle beyan edileceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 02/10/2016 tarihinde vefat eden eşiniz ... 'ın satış vaadi sözleşmesi ile Ofis Bloğu'ndaki 2. kat 2K-3 no.lu bağımsız bölümü satın aldığı, ancak satışı yapan Tic. A.Ş.'nin ikamet ruhsatı alamadığı için bu bölüme ait tapuyu vermediğinden dolayı ilgili belediyeye emlak vergisi beyanında bulunamadığınız belirtilerek, eşiniz adına vereceğiniz veraset ve intikal vergisi beyannamesinde tapusu olmayan ancak satış sözleşmesi ile satın alınan bu gayrimenkulün söz konusu beyannamenin hangi bölümünde ve hangi değerle gösterileceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 10 uncu maddesinin (b) bendinde, gayrimenkullerin ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın emlak vergisine esas olan değerle değerlendirileceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 11 inci maddesinde, bu vergiye mevzu olacak malların değerlendirme gününün, miras yoluyla meydana gelen intikallerde mirasın açıldığı, diğer suretle meydana gelen intikallerde malların hukuken iktisap edildiği gün olacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 575 ve 599 uncu maddelerinde ise mirasın ölüm ile açılacağı, miras açılınca, mirasçılarının onun tamamına sahip olacakları, kanunda yazılı hal istisna olmak şartıyla müteveffanın alacakları ve tüm hakları ile zilyedi bulunduğu malların mirasçılara intikal edeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, murisin menkul ve gayrimenkul malları ile hak ve alacaklarının ölüm tarihindeki durumu itibarıyla mirasçılara intikal ettiğinin kabulü gerekmektedir.

Bu açıklamalara göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile satın alınan gayrimenkulün mülkiyetinin murisin ölüm tarihi itibarıyla tapuda devir işleminin yapılmamış olması nedeniyle, tarafınızca verilecek veraset ve intikal vergisi beyannamesinin 'İntikal Eden Menkul Mallar ve Diğer Servet Unsurları' bölümünde, adı geçen muris tarafından söz konusu sözleşmeye istinaden ölüm tarihine kadar ödenmiş olan tutarların toplamının beyan edilmesi gerekir.

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. — 17.09.2026