

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İstinaden Müteahit Firmaya Devredilecek Gayrimenkullerin Veraset ve İntikal Vergisi Beyannamesine Dahil Edilip Edilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	73903997-160[1-2015/1]-23803
Tarih	18.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 73903997-160[1-2015/1]-23803

18/06/2015

Konu : Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İstinaden Müteahit Firmaya Devredilecek Gayrimenkullerin Veraset ve İntikal Vergisi Beyannamesine Dahil Edilip Edilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, veraset ve intikal vergisi beyannamesi doldurulurken muris babanızın imzalamış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhide devredilecek olan dairelerin veraset ve intikal vergisi beyannamesinde gösterilip gösterilmeyeceği hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

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, 11 inci maddesinde de, bu vergiye mevzuu olacak malların değerlendirme gününün, miras yoluyla meydana gelen intikallerde mirasın açıldığı, diğer suretle meydana gelen intikallerde malların hukuken iktisap edildiği gün olacağı belirtilmiştir.

20/03/1996 tarihli ve 1996/2 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu İç Genelgesinde, müteahhitlere kat karşılığı verilen arsalar üzerine inşa edilmekte olan binaların tamamlanmadan intikale konu olması halinde değerlemesine ilişkin açıklamalara yer verilmiş olup, "Müteahhitlere kat karşılığı verilen arsalar üzerine inşa edilmekte olan binalar sözleşme gereği tam ve bitmiş olarak hak sahiplerine teslim edileceğinden, intikalin vuku bulunduğu tarih dikkate alınarak intikal edecek her bağımsız bölümün tamamlanmış olması halindeki emlak vergi değeri, Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre hesaplanacak ve bu değer veraset ve intikal vergisi matrahının tespitinde esas alınacaktır." denilmektedir.

Öte yandan, 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 hükme bağlanmıştır.

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

Bu açıklamalar çerçevesinde, müteahhide devri yapılacak olan gayrimenkuller her ne kadar devredilmemiş olsa bile, kendi yükümlülüklerini yerine getirmesi karşılığı müteahhit adına devredilecek olması nedeniyle mirasçılar tarafından tasarrufu söz konusu olmamaktadır.

Bu itibarla, babanız'ün sağlığında düzenlenen kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine istinaden, müteahhit firmaya devredilecek olan gayrimenkullerin terekeye dahil edilmemesi ve veraset ve intikal vergisi ilişinin aranılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, babanızın vefatı nedeniyle verilecek olan veraset ve intikal vergisi beyannamesinin düzenlenmesinde; intikalin meydana geldiği tarih dikkate alınarak intikal edecek her bağımsız bölümün tamamlanmış olması halindeki emlak vergi değer, Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre hesaplanacak ve bu değer veraset ve intikal vergisi matrahının tespitinde esas alınacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 18.09.2026