

4706 sayılı Kanun kapsamında Tapu Tahsis Belgesi sahiplerinin ve işgalcilerin ölümü sebebiyle zilyetliklerinde bulunan taşınmazların mirasçılara satışı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-160[2014/5-1.14-539]-2773
Tarih	31.12.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-160[2014/5-1.14-539]-2773

31/12/2014

Konu : 4706 sayılı Kanun kapsamında Tapu Tahsis Belgesi sahiplerinin ve işgalcilerin ölümü sebebiyle zilyetliklerinde bulunan taşınmazların mirasçılara satışı

Başkanlığımız ... Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğünün yazısı ekinde alınan ilgide kayıtlı yazınız ve eki özelge talep formunun incelenmesinden, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında belediye mallarının hak sahiplerine devir işlemlerinde Tapu Tahsis Belgesi sahiplerinin ve işgalcilerin ölümü sebebiyle mirasçılara satışı yapılan taşınmazlarla ilgili veraset ve intikal vergisi ilişkisi istenilip istenilmeyeceği 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 hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 10 uncu maddesinin (b) bendinde gayrimenkullerin ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın emlak vergisine esas olan değerle değerlendirileceği, 11 inci maddesinde de bu vergiye konu olacak malların değerlendirme gününün, miras yoluyla meydana gelen intikallerde mirasın açıldığı, diğer suretle meydana gelen intikallerde malların hukuken iktisap edildiği gün olacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 19 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında, "Tescil tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde sonucu ilgili vergi dairesine bildirilmek üzere, intikal eden gayrimenkullerin tescil işlemi veraset ve intikal vergisinin tahakkuku beklenilmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan gayrimenkule isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edilemez. Tapu memurları vergi dairesince verilmiş ilişik kesme belgesi olmaksızın devir ve ferağ işlemi yapamazlar, aksi halde verginin ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar.

Ancak, mükelleflerce tahakkuk eden vergiye karşılık 6183 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinde yazılı cinsten (Bu maddenin 5 inci bendinde yazılı menkul mallar hariç) teminat gösterildiği takdirde intikal eden gayrimenkullerin bir kısmının veya tamamının devir ve ferağına izin verilebilir. Teminat olarak gösterilecek gayrimenkullerin değeri 6183 sayılı Kanunun 91 inci maddesine göre tespit edilir." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, mirasçının ölümüyle birlikte, terekeye dahil haklar ve borçlar mirasçılara bir bütün olarak intikal eder. Mirasçılar sadece terekedeki mal ve hakları kazanmazlar, aynı zamanda murise ait borçları da üstlenmiş olurlar.

Tapu tahsis belgesi; tapu senedi gibi mutlak ve kesin bir mülkiyet hakkı vermeyip, imar ve gecekondü mevzuatı çerçevesinde; hazine, belediye, vakıflar genel müdürlüğü ve il özel idarelerinin müstakilen sahip oldukları taşınmazlar üzerinde Kanunla belirlenen çerçevede ilgili kişilere tanınan şahsi hakkı içeren belge niteliğindedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E:1996/14-763 ve K:1996/864 sayılı kararında: "Tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi değil yalnızca fiili kullanmayı belirleyen zilyetlik belgesidir. İlgilisine ancak kişisel hak sağlayabilir ve salt tahsis belgesinin varlığı tahsis edilen yerin tahsis edilen adına tescilini sağlamaz. Anılan belge ancak bunu veren idarece taşınmazın bulunduğu yörede imar ıslah çalışmalarının başlaması halinde ilgisine tapu verilmesi vaadini taşıyabilir" denilmek suretiyle, tapu tahsis belgesinin esas itibarıyla bir mülkiyet belgesi değil, yalnızca fiili kullanmayı belirleyen zilyetlik belgesi olduğu ve ilgisine ancak kişisel hak sağlayacağı vurgulanmıştır.

Bu çerçevede tapu tahsis belgesi sahibi, adına satış ve buna bağlı tapu tescili yapılmadan önce vefat etmiş ise, (vefat eden adına) henüz tapu tescili yapılmadığından, burada mirasçılara intikal eden, gayrimenkulün kendisi değil, tapu tahsis belgesine bağlı şahsi haktır. Başka bir ifadeyle ölüm ile birlikte mirasçılar bir mülkiyet hakkı kazanmamakta, malın intikali söz konusu olmamakta, sadece (tapu tahsis belgesinin vefat edene sağladığı talep hakkının aynısına), tapu tahsis belgesine dayanılarak satışın kendilerine yapılmasını talep hakkına sahip olmaktadır.

Dolayısıyla, tapu tahsis belgesi sahiplerinin veya işgalcilerin vefat etmesi üzerine, kendilerine tahsis belgesi verilen veya işgalci durumda bulundukları taşınmazların mirasçılara veraseten intikalinden söz etmek mümkün bulunmamakta olup, bu nedenle söz konusu taşınmazların mirasçılara satışı nedeniyle tapuda yapılacak devir işlemleri sırasında mirasçılardan veraset ve intikal vergisi ilişik kesme belgesinin aranılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, tapu tahsis belgesi sahiplerinin tahsis belgeli taşınmazlar üzerinde veya işgalcilerin işgal ettikleri taşınmazlar üzerinde bina inşaa ettikten sonra vefat etmeleri durumunda, söz konusu binaların veraset ve intikal vergisine tabi tutulması gerekmekte, dolayısıyla mirasçılara yapılacak satışlar sırasında binalar için veraset ve intikal vergisinin aranılması gerekmektedir.

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