

Teminat ipoteğinin veraset ve intikal vergisi ilişkisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-005.01-1532
Tarih	08.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-005.01-1532

08/09/2011

Konu : Teminat ipoteğinin veraset ve intikal vergisi ilişkisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 13/05/2010 tarihli ve 2595 sayılı yazısına istinaden gayrimenkul üzerinde bulunan süresi geçmiş teminat ipoteğinin terkinde veraset ve intikal vergisi ilişkisinin aranıp aranmayacağına dair görüş verilmesi istenilmiştir.

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 ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğer şahsa intikalinin veraset ve intikal vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinin (b) fıkrasında mal tabirinin, mülkiyete mevzu olabilen menkul ve gayrimenkul şeylerle mameleke girebilen sair bütün hakları ve alacakları ifade edeceği; 5 inci maddesinde de, veraset ve intikal vergisinin mükellefinin veraset yoluyla veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden şahıs olacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, Türk Medeni Kanununun 850 nci maddesinde, taşınmaz rehninin, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irad senedi şeklinde kurulabileceği; 856 ncı maddesinde, Taşınmaz rehninin tapu kütüğüne tescil ile kurulabileceği; 881 inci maddesinde de, halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacağın ipotekle güvence altına alınabileceği hususuna yer verilmiş, ipoteğin terkinini isteme hakkı başlığı altındaki 883 üncü maddesinde ise, "Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir." hükmü yer almıştır.

Söz konusu dilekçeniz ekinde Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 13/05/2010 tarihli ve 2595 sayılı yazının incelenmesinde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesinde bulunan 727 ada 60 numaralı parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki taşınmazın, hisseleri oranında, ve adlarına kayıtlı olduğu, taşınmazın tamamı üzerinde 25/12/2002 tarihli ve 9615 yevmiye ile 6.000.000.000 TL bedelle 1 inci derece 6 yıl müddetle ve lehlerine teminat ipoteği tesis edildiği ve tarafından verilen 13/05/2010 tarihli dilekçe ile lehlerine tesis edilen ipoteğin gerek süresinin sona ermesi, gerekse hisse devir işlemlerinin bitmesi ve teminat ipoteğinin konusunun kalmaması nedeniyle ipoteğin fekkinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 19 uncu maddesinde, "Veraset ve İntikal Vergisi tahakkukundan itibaren (3) yılda ve her yıl Mayıs ve Kasım aylarında olmak üzere iki eşit taksitte (gerçek ve tüzel kişilerce düzenlenen yarışma ve çekilişlerde kazananlara ödenecek ikramiyeler ile 5602 sayılı Kanunda tanımlanan şans oyunları dolayısıyla dağıtılacak ikramiyelerden kesilen vergiler beyanname verme süresi içinde) ödenir.

Tescil tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde sonucu ilgili vergi dairesine bildirmek üzere, intikal eden gayrimenkullerin tescil işlemi, veraset ve intikal vergisinin tahakkuku beklenmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan gayrimenkule isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağ 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..." denilmektedir.

Buna göre, terekeye dahil gayrimenkullerin devredilebilmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis edilebilmesi için, gayrimenkule ya da devri istenilen hisse ile yalnız bu hisseye isabet eden verginin tamamının ödenmesi veya vergiye karşılık 6183 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinde yazılı cinsten (menkul mallar hariç) teminat gösterilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, teminat ipoteğine konu hisse devir işlemlerinin bitmesi ve teminat ipoteğinin konusunun kalmaması, bu işlem nedeniyle borç-alacak ilişkisinin sona ermesi, dolayısıyla murisin ölüm tarihinden önce varislere intikal eden herhangi bir malın söz konusu olmaması nedeniyle, teminat ipoteği ile ilgili veraset ve intikal vergisi ilişkisinin aranılmaması 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. — 18.09.2026