

Malların veraset yoluyla veya her ne suretle olursa olsun karşılıksız bir şekilde bir şahıstan diğer şahsa intikali veraset ve intikal vergisine tabi olup, veraset ve intikal vergisinin konusuna giren gayrimenkullerin, veraset yoluyla intikallerde ölüm ta

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.60/6000-2507- 25109
Tarih	04.03.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

SAYI :B.07.1.GİB.0.02.60/6000-2507-

KONU :

04/03/2009 / 25109

.....

.....

İlgi : tarihli dilekçeleriniz.

4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu gereğince, elektronik posta yoluyla gönderilen 12/02/2009 tarihli bilgi edinme başvuru formunun ekinde yer alan dilekçenizde, 13/12/2008 tarihinde vefat eden babanız'dan tarafınıza veraset yoluyla intikal eden İli,İlçesi,Mahallesi Sokakta tapunun pafta, ada, parselinde kayıtlı henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden binaya

dönüştürülemeyen 3 ayrı bloktaki 3 ayrı dairenin emlak vergi değerinin Belediye Başkanlığınca belirlenemediği belirtilerek, konu hakkındaki Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti uyuğunda bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset yoluyla veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğer şahsa intikalinin veraset ve intikal vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

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 gün olduğu, Medeni Kanunun 575 inci maddesinde ise mirasın ölüm ile açılacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, malların veraset yoluyla veya her ne suretle olursa olsun karşılıksız bir şekilde bir şahıstan diğer şahsa intikali veraset ve intikal vergisine tabi olup, veraset ve intikal vergisinin konusuna giren gayrimenkullerin, veraset yoluyla intikallerde ölüm tarihindeki, ivazsız intikallerde ise hukuken iktisap edildikleri tarihteki emlak vergisi değeri ile vergi matrahına dahil edilerek vergilendirilmeleri gerekmektedir.

Bu itibarla,'ın 13/12/2008 tarihinde vefatı üzerine tarafınıza veraset yoluyla intikal eden ve henüz kat irtifakı tesis edilmeyen gayrimenkullerin tarafınızca verilecek veraset ve intikal vergisi beyannamesinde beyan etmeniz gerekmektedir. Dolayısıyla, veraset ve intikal vergisi beyannamesinde intikal eden gayrimenkullerin mirasın ölüm tarihindeki emlak vergisi tarhına esas olan değerlerini beyan etmeniz gerekir.

Öte yandan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin 6 ncı fıkrasında bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi vergi değerini tadil eden sebep sayılmış; 2 nci maddesinde bu Kanundaki bina tabirinin yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada, gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı, 23 üncü maddesinde, yeni inşa edilen binalar için inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde ve bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içinde, bu haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği, elbirliği mülkiyetinde mükelleflerin müşterek imzalı bir bildirim verebilecekleri gibi münferiden de bildirim verebilecekleri, 9/(a) ve 19/(a) maddelerinde de 33 üncü maddede yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana gelmesi halinde bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Vergi Değeri" başlıklı 29 uncu maddesinde de,

"Vergi değeri; a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir..."

hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler uyarınca, 13/12/2008 tarihinde vefat eden'dan tarafınıza intikal eden ve henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden binaya dönüştürülemeyen İli, İlçesi,MahallesiSokakta tapunun pafta, ada, parselinde kayıtlı 3 ayrı bloğun her birinde yer alan taşınmazlar için;

1- Söz konusu binaların kullanılması veya bu binalar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olması halinde 13/12/2008 tarihinden itibaren üç ay içinde Beşiktaş Belediye Başkanlığına bina vergisi bildirim vermeniz ve bu bildirim üzerine 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (b) bendi esaslarına göre her bir bloktaki binaya ait hesaplanacak vergi değeri üzerinden 2009 yılından itibaren tahakkuk ettirilecek bina vergisini ödemeniz,

2- Binaların kullanılmaması ve yapı kullanma izin belgesi alınmaması halinde 13/12/2008 tarihinden itibaren üç ay içinde Belediye Başkanlığına arsa vergisi bildirim vermeniz ve bu bildirim üzerine 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (a) bendi esaslarına göre her bir blokta sahip olunan arsa payına ait hesaplanacak vergi değeri üzerinden 2009 yılından itibaren tahakkuk ettirilecek arsa vergisini ödemeniz,

gerekmektedir.

Öte yandan, fiilen mevcut olan binanın kullanılmaması ve bina için yapı kullanma izin belgesi alınmaması halinde emlak vergisi açısından bina vergisi mükellefiyeti doğmamakla birlikte bu durumdaki binalar için bina vergi değerinin hesaplanmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026