

Murisin adına kayıtlı ve hisse tipinin elbirliği şeklinde olan gayrimenkullerin mirasçılarca verilen veraset ve intikal vergisinde beyan edilmesi gerektiği hakkında...

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.60/6000-2499/5234
Tarih	19.01.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

SAYI :B.07.1.GİB.0.02.60/6000-2499

KONU :

19/01/2009/5234

..... VALİLİĞİNE

(Defterdarlık:Müdürlüğü)

İlgi: tarih ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve eklerinin incelenmesinden,'ın ölümü üzerine mirasçıları tarafından tarih ve sayılı veraset ve intikal vergisi beyannamesinde bir adet gayrimenkul beyan edildiği, hisse tipinin elbirliği şeklinde olan gayrimenkullerin ise beyan edilmediği, bu nedenle muris adına kayıtlı gayrimenkullerin hisse tipinin elbirliği şeklinde olanların mirasçılar tarafından beyan edilip edilmeyeceği, edilmesi durumunda emlak vergisi beyan değerinin istenip istenmeyeceği ile emlak

vergisine esas değerleri ve hisse oranlarının tespiti konusunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konu hakkındaki Başkanlığımız görüşünün istenildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 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 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 değerleneceği, 11 inci maddesinde de bu vergiye konu olacak malların değerleme 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.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 701 inci maddesinde, "Kanun veya kanunda öngörölen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.

Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır." hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla, murisin adına kayıtlı ve hisse tipinin elbirliği şeklinde olan gayrimenkullerin mirasçılarca verilen veraset ve intikal vergisinde beyan edilmesi gerekir. Dolayısıyla, veraset ve intikal vergisi tarhına murisin ölüm tarihindeki emlak vergisi tarhına esas olan değerlerinin beyan edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 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, 23 üncü maddesinde de, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içinde, vergi değerini tadil eden sebep 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 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, mirasçılarının, murislerinin elbirliği mülkiyet şeklinde maliki bulunduğu taşınmazlar için ölümün vuku bulduğu bütçe yılının sonuna kadar, ölüm bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimini vermeleri ve vergi değerinin, murisin elbirliği mülkiyet şeklinde maliki bulunduğu söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak veraset ilamında belirtilen hissesi itibarıyla hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.

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