

Veraset ve intikal vergisine konu olacak gayrimenkuller için emlak vergisi değerin asgari bir değeri olması hususunda.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.60/6000-2344/13461
Tarih	23.03.2005

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

SAYI : B.07.0.GEL.0.60/6000-2344

ANKARA

KONU :

.....VALİLİĞİNE

(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)

İLGİ: gün ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda, 29/07/1983 tarihinde vefat eden ile 03/03/1992 tarihinde vefat eden'den mirasçılarının intikal eden 183 adet gayrimenkullerin ölüm tarihindeki emlak vergisi beyannamelerinin tasdikli birer örneğinin muris ve mirasçıların Türkiye dışındaki (Almanya, Dubai, Suriye vb.) ülkelerde ikamet etmeleri nedeniyle emlak vergisine ilişkin bildirimlerin verilmediğinden tasdikli suretlerinin ibraz edilemediği belirtilerek, veraset ve intikal vergisi yönünden söz konusu gayrimenkullerin takdir komisyonu kararı ile değer tespitlerinin yapılarak ilişkilerinin kesilip kesilmeyeceği hususları ile zamanaşımı da göz önüne alınarak zamanında verilmeyen emlak vergisi beyanları ve bildirimleri nedeniyle kamu alacağına yönelik yapılacak işlemlere esas olacak Bakanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 10'uncu maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde 2591 sayılı kanunla yapılan değişiklikle, gayrimenkullerin ticari işletmeye dahil olsun veya

olmasın emlak vergisine esas olan değerleri ile değerlendirileceği esas getirilmiş ve takdir komisyonları marifetiyle gayrimenkuller için "rayiç bedel" takdirine ilişkin işlemlere son verilmiş bulunmaktadır.

Ayrıca, 22 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, intikal edecek gayrimenkuller için beyan edilecek değer en az emlak vergisi tarhına esas olacak değer kadar olması gerektiği, beyan edilen değer emlak vergisine esas olan değerden düşük olması halinde, veraset ve intikal vergisinin tarhına bu değer yerine emlak vergisi değerinin esas alınacağı açıklanmıştır.

01/01/1983 tarihinde yürürlüğe giren bu değişikliğe göre, veraset yoluyla intikal eden gayrimenkuller için mükelleflerce beyan edilecek değer en az emlak vergisi tarhına esas olan değer kadar olması esastır. Diğer bir ifade ile veraset ve intikal vergisine konu olacak gayrimenkuller için emlak vergisi değeri asgari bir değerdir.

Diğer taraftan, 1980, 1983, 1986, 1990, 1994 ve 1998 yılları emlak vergisi genel beyan dönemleridir. Emlak vergisi mükelleflerinin bu yıllarda taşınmazları (bina, arsa ve arazi) için ilgili vergi dairesine emlak vergisi beyannamesini vermeleri gerekmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişmeden önceki 32'nci maddesinde, "Ek süreye rağmen beyanname verilmez ise vergi bu Kanun hükümlerine göre idarece tarh edilir..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 40'ıncı maddesinde, "Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığı idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar." denilmektedir. Bu hükmüne göre, adı geçen mükelleflerin beyan etmediği bina ve arazilerinin emlak vergisi ile ilgili zamanaşımı, bu bina ve arazilerin bildirim dışı bırakıldığı idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlayacaktır.

Bu itibarla, 29/07/1983 tarihinde vefat eden'ya ait olup beyannamesi verilmemiş taşınmazlara ait 1983 yılı emlak vergi değeri ile 03/03/1992 tarihinde vefat eden'ye ait olup beyannamesi verilmemiş taşınmazlara ait 1992 yılı emlak vergi değerinin asgari değerler üzerinden ilgili belediyece belirlenmesi gerekmektedir.

Yazınızda sözü edilen olayda, murislerin 01/01/1983 tarihinden sonra vefat etmeleri nedeniyle mirasçılara intikal eden gayrimenkullerin rayiç bedellerinin tespiti için takdir komisyonuna sevk edilmemesi ve intikal eden gayrimenkullerin 1983 ve 1992 yıllarına ait emlak vergisi değerlerinin ilgili belediyece belirlenmesi, vergi dairesince de veraset ve intikal vergisinin tarhında bu değerlerin esas alınması gerekir.

Ayrıca, sözü edilen taşınmazlarla ilgili olarak emlak vergisi beyanında bulunulmamış ise Emlak Vergisi Kanununun yukarıda belirtilen 32'nci maddesi hükmüne göre idarece emlak vergisi tarh edilmesi hususunun ilgili belediyeye bildirilmesinin kamu alacağının tahsil edilmesi açısından uygun olacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini 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