

## İzale-i şuyu yoluyla yapılan satışlarda gayrimenkullerin alıcılar adına tescili hk.

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                            |
| <b>Kanun</b>      | VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 66813766-160[17-2014/20]-289      |
| <b>Tarih</b>      | 18.06.2015                        |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 66813766-160[17-2014/20]-289 18/06/2015

Konu : İzale-i şuyu yoluyla yapılan satışlarda gayrimenkullerin alıcılar adına tescili hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; ... İlçesi ... Mahallesi Kalealtı mevkii ...ada ... parsel (eski parsel ...) numaralı taşınmazın ... Sulh Hukuk Mahkemesi İzale-i Şuyu Satış Memurluğunca satışının yapılarak alıcılar adına tescilin talep edildiği, Selçuk Vergi Dairesi Müdürlüğünün 24/09/2013 tarih 9246 sayılı yazısında satış bedeli üzerinden % 5 kesinti yapıldığı ancak mirasçılar tarafından beyanname verilmediğinden bahisle veraset ve intikal vergisi ilişkisinin kesilmediğinin bildirildiği, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasında veraset

yoluyla intikallerde % 5 oranında vergi karşılığı tevkifat yapılacağı belirtildiğinden, tescilin yapılması açısından bu oranda vergi kesilmiş olmasının yeterli olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Konu ile ilgili olarak Selçuk Vergi Dairesi Müdürlüğünden alınan 14/01/2015 tarih 533 sayılı yazıda, ... İlçesi ... Mahallesi ... mevkii ... parsel numaralı taşınmazın satışından mirasçıların hissesine düşen brüt toplam tutar üzerinden % 5 oranında kesinti yapılarak Dairelerine yatırıldığı, mirasçılara intikal eden ilgili taşınmaza ait veraset ve intikal vergisi beyannamesi verilmediğinden veraset ve intikal vergisi ilişkisinin kesilmediğinin izale-i şüyu satış memurluğuna bildirildiği, ayrıca mahkemeler tarafından satışı yapılan gayrimenkullerin beyan edilmemiş olması halinde, satış bedeli üzerinden, mirasçıların hissesine düşen toplam tutar üzerinden Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 16 ncı maddesinde yer alan vergi tarifesi matrah dilim tutarlarının veraset yoluyla intikallere ilişkin azami haddi olan % 10 oranında bloke edilip Vergi Dairesi Müdürlüğüne yatırılması veya mirasçıları tarafından veraset ve intikal vergisi beyannamesi verilmesi halinde veraset ilişkisinin kesilmesinin mümkün olduğu bildirilmiştir.

Bilindiği üzere, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 17 nci maddesinde, "*Amme idare ve müesseseleri, bankalar, bankerler, kasa kiralayanlar, sigorta şirketleri, sair şirket ve müesseseler, mahkemeler ve icra daireleri istihkak sahiplerine bu verginin mevzuuna giren herhangi bir muamele dolayısıyla para ve senet verebilmek için evveleminde verginin ödenmiş olduğuna dair vergi dairesinden verilmiş bir tasdikname talebederler.*

*Tasdikname ibraz etmeyen hak sahiplerinin istihkaklarından, veraset yoluyla intikallerde yüzde beş, ivazsız intikallerde yüzde onbeş oranında vergi karşılığı olarak tevkifat yaptıktan sonra, bakiyesini verebilirler. Tevkifatı yapanlar, tevkif ettikleri parayı en geç bir hafta içinde bulundukları yerin mal sandığına yatırmaya ve keyfiyeti bağlı bulundukları vergi dairesine yazı ile bildirmeye mecburdurlar.*

*Tevkifat yapmadan para ve senet verenlerle tevkif ettikleri parayı yukarıda belirtilen süre içinde mal sandığına yatırmayanlardan (Hakimler hariç), tevkif etmeye ve yatırmaya mecbur oldukları paralar Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre gecikme zammı tatbik edilerek tahsil edilir. Tevkifatı yapan ilgili kuruluşların, bu görevleri süresinde yerine getirmeyen sorumlularından, tevkif etmeye ve yatırmaya mecbur oldukları paraların %10'u oranında ayrıca ceza tahsil olunur."* denilmektedir.

Aynı 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 beklenmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan gayrimenkule isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir*

*aynı 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 90 ıncı maddesinde yazılı komisyonlar tarafından aynı Kanunun 91 inci maddesine göre tespit edilir." hükmü yer almaktadır.*

*Öte yandan, Vergi Daireleri İşlem Yönergesinin Diğer İşlemler başlıklı 193 üncü maddesinde, "Mahkemeler tarafından satışı yapılan gayrimenkullerin beyan edilmemiş olması halinde, satış bedeli üzerinden mirasçılarının murise olan yakınlığı göz önüne alınarak o gruba giren en yüksek oran üzerinden vergi ile buna isabet eden ceza bloke ettirilip emaneten tahsil edildikten sonra vergi ilişkisi olmadığına dair yazı yazılır.*

*Mirasçıların, satışı yapılan gayrimenkullerle ilgili olarak daha sonra beyanda bulunması halinde, emaneten tahsil edilen miktarın mahsubu yapılır.*

*Varsa mahsup fazlası ilgilisine iade edilir." şeklinde açıklamaya yer verilmiş olup, Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 16 ncı maddesinde 4369 sayılı Kanunla 29/7/1998 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yapılan değişiklik ile vergi tarifesi matrah dilim tutarlarının veraset yoluyla intikallere ilişkin azami had oranı yüzde on, ivazsız intikallerde ise yüzde otuz olarak belirlenmiştir.*

*Bu hükümlere göre, izale-i şuyu suretiyle yapılan satışlarda, gayrimenkullerin alıcılar adına tesciline izin verilebilmesi için;*

*a) Veraset ve intikal vergisi beyannamesi verilmiş olmasına rağmen kesin tarhiyat yapılmamış ise teminat alınmış olması,*

b) Veraset ve İntikal vergisi beyannamesi verilmiş ve kesin tarhiyat yapılmış ise satışı istenilen gayrimenkullere isabet eden verginin tahsil edilmiş olması veya Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 19 uncu maddesine göre teminat gösterilmiş olması,

gerekmektedir.

Ancak, mirasçılarının tespit edilememesi veya mirasçılar tespit edilmekle birlikte beyanname verilmemiş ise satış bedelinin tamamı üzerinden, Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 16 ncı maddesinde yer alan vergi tarifesi matrah dilim tutarlarının veraset yoluyla intikallere ilişkin azami haddi olan % 10 oranında hesaplanacak tutarın vergiye karşılık olarak adi emanet hesabına alındıktan sonra, gayrimenkullerin alıcılar adına tapuya tesciline izin verilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

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 zerine 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. — 11.09.2026