

Özelge: Gayrimenkul satış vaadi ve inşaat sözleşmesine istinaden kooperatife verilen hisseler için mirasçılardan veraset ve intikal vergisi aranılıp aranılmayacağı hk.

Sayı:

B.07.1.GİB.4.34.18.01-005.01-477

Tarih:

08/02/2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-005.01-477

08/02/2012

Konu : Gayrimenkul satış vaadi ve inşaat sözleşmesine istinaden kooperatife verilen hisseler için mirasçılardan veraset ve intikal vergisi aranılıp aranılmayacağı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 02.11.2009 tarihinde vefat eden ... 'nin sağlığında ... Konut Yapı Kooperatifi ile Edremit 2.Noterliğinde gayrimenkul satış vaadi ve inşaat sözleşmesi düzenlendiği ancak, eşinizin vefatından sonra Rıhtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğüne kooperatif hissesine isabet eden kısmın veraset ve intikal vergisine tabi tutulması gerektiği belirterek, konu hakkında Başkanlığımızdan bilgi istenilmektedir.

7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 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 şekilde bir şahıstan diğer şahsa intikalinin veraset ve intikal vergisine tabi olduğu, 11'inci maddesinde de, bu vergiye mevzuu olacak malların değerlendirme günü, miras yoluyla meydana gelen intikallerde mirasın açıldığı, diğer suretle meydana gelen intikallerde malların hukuken iktisap edildiği gün olacağı belirtilmiştir.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 575 ve 599'uncu maddelerinde ise mirasın ölüm ile açılacağı, miras açılınca, mirasçılardan onun tamamına sahip olacakları, Kanunda yazılı hal istisna olmak şartıyla müteveffanın alacakları ve tüm hakları ile zilyedi bulunduğu malların mirasçılara intikal edeceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, murisin menkul ve gayrimenkul malları ile hak ve alacaklarının ölüm tarihindeki durumu itibarıyla mirasçılara intikal ettiğinin kabulü gerekmektedir.

Satış vaadi ve inşaat sözleşmesi, bir taşınmaz üzerinde yapılacak inşaat sonucunda arsa payına karşılık olarak inşaat bitiminde gerçekleşecek olan satışa ilişkin sözleşme yapılması borcunu doğuran bir ön akittir. Dolayısıyla, satış vaadi ve inşaat sözleşmesi ile satışı yapılan gayrimenkuller için veraset ve intikal vergisinin tahsil edilmesi, gerçek bir servet artışının vergilendirilmesini amaçlayan verginin temel ilkesine aykırı düşmekte olup murise intikal eden gayrimenkullerin, kooperatif ile yapılan sözleşme üzerine tamamlanan inşaat sonucu arsa sahibi adına tapuya kaydedilecek gayrimenkuller olacağı tabiidir.

Kooperatife devri yapılacak olan gayrimenkul her ne kadar devredilmemiş olsa bile, kendi yükümlülüklerini yerine getirmesi karşılığında kooperatif adına devredilecek olması nedeniyle mirasçılar tarafından tasarrufu söz konusu olmamaktadır.

Bu itibarla, 02.11.2009 tarihinde vefat eden eşiniz ... 'nin sağlığında S.S. Beyaz Melisa Konut Yapı Kooperatifi ile düzenlenen satış vaadi ve inşaat sözleşmesine istinaden kooperatife intikal eden gayrimenkullerin terekeye dahil edilmemesi ve veraset ve intikal vergisi ilişkisinin

aranılmaması gerekmektedir.

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.