GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
7338

Kanun
VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU

Özelge No
B.07.1.GİB.4.34.18.01-140[57-2012/3.1.25]-2740

Özelge Tarihi
07.09.2012

Birden fazla gayrimenkulün bedelsiz olarak kardeşlere bırakılması durumunda vergi ve harç alınıp alınmayacağı hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı :B.07.1.GİB.4.34.18.01-140[57-2012/3.1.25]-2740 **07/09/2012**

Konu:Birden fazla gayrimenkulün bedelsiz olarak kardeşlere bırakılması durumunda vergi ve harç alınıp alınmayacağı

İlgi'de kayıtlı özelge talep formu ve ek dilekçede, tapu kaydı üzerinizde olan bir adet arsanın dört kardeş olarak ortak alındığı, arsa üzerine altı adet daire ve bir dükkan olmak üzere bina inşa edildiği ve cins değişikliğinin 04/05/2000 tarihinde yapıldığı, binanın bütün hukuki işlemlerinin bir elden yürütülmesi için tapu kayıtlarının şahsınız adına düzenlendiği, tapu kaydı bulunan söz konusu gayrimenkullerin kardeşler arasında bedelsiz olarak paylaşımının yapılacağı belirtilerek, bedelsiz olarak devredilen

gayrimenkullerin vergiye tabi olup olmayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmaktadır.

I. 193 SAYILI GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınaî faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, söz konusu maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Ticari faaliyet bir tür emek sermaye organizasyonuna dayanmakta olup kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "ticari faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak, bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Diğer taraftan, anılan Kanunun değer artışı kazançlarının düzenlendiği mükerrer 80 inci maddesinde, "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak tarihinden geçerli olmak üzere 04.04.2007)kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temliki, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder."

Söz konusu gayrimenkullerin aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte veya birbirini izleyen tarihlerde satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, gayrimenkullerin bir bedel karşılığı olmaksızın bağış yoluyla kardeşlere devredilmesi halinde ise Gelir Vergisi Kanunu açısından vergilendirilme söz konusu olmayacaktır.

II. 7338 SAYILI VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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, aynı Kanunun 2'nci maddesinin (d) fıkrasında ise ivazsız intikal tabirinin, hibe yoluyla veya herhangi bir tarzda olan ivazsız iktisapları ifade ettiği belirtilmiştir.

Kanunun 5'inci maddesinde; "Veraset ve İntikal Vergisinin mükellefi, veraset tarikiyle veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden şahıstır" denilerek veraset ve intikal vergisinin mükellefi tarif edilmiştir. 7'nci madde de veraset tarikiyle veya sair suretle ivazsız bir tarzda mal iktisap edenlerin iktisap ettikleri malları bir beyanname ile bildirmeye mecbur oldukları, 9'uncu maddenin 2'nci fıkrasında ise ivazsız intikallerde malların hukuken iktisap edildiği tarihi takip eden bir ay içinde beyanname verileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, malların veraset yoluyla veya her ne şekilde olursa olsun karşılıksız bir şekilde bir şahıstan diğer şahsa intikali veraset ve intikal vergisine tabi olup, verginin mükellefi veraset yoluyla veya karşılıksız olarak mal iktisap eden kişilerdir.

Bu itibarla, sahibi bulunduğunuz taşınmazdan kardeşlerinize yapacağınız bedelsiz hisse devri ivazsız bir intikal olup veraset ve intikal vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Dolayısıyla söz konusu bu intikalin mükelleflerince bir beyanname ile ilgili vergi dairesine beyan edilip veraset ve intikal vergisinin ödeneceği tabiidir.

III. 492 SAYILI HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

492 sayılı Harçlar Kanununun 57'nci maddesinde, bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu kadastro harçlarına tabi olduğu; aynı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 4'üncü maddesinde ise, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasında, kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından, kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesinde kayıtlı değer üzerinden harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harç oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 4 sayılı tarifenin I-4 maddesi için binde 59,4 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, aynı Kanunun 63'üncü maddesinde; "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, gayrimenkullerin bağışlanması ile ilgili tapu işleminde, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-4'üncü maddesine göre kayıtlı değer üzerinden binde 59,4 oranında tapu harcı aranılması 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.