

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde El Senedi İle Devredilen Araziler Üzerinde Bina Bulunması Halinde Veraset ve İntikal Vergisi

Bu Görüş; gayrimenkullerin mirasçılarca tarla olarak beyan edildiği, ancak sözü edilen tarlaların murisin sağlığında farklı tarihlerde muhtelif şahıslara satış senetleri ile satıldığı ve alan şahıslar tarafından tarlaların üzerine 23 adet mesken yapıldığı ve emlak (bina) vergisi beyannameleri ile de mesken olarak beyan edildiği bildirilmektedir. Yazıda ayrıca, söz konusu yerler üzerine her ne kadar mesken yapılmış ise de tapuda halen tarla olarak kayıtlı olan bu parsellerin arsa olarak değerlendirilmesi ve veraset ve intikal vergisi beyannamesine arsa olarak dahil edilmesinin gerektiği hususuna ilişkindir.

19.09.2002

İlgide kayıtlı yazınızda, 12/01/1993 tarihinde vefat eden'ın mirasçılarınca verilen veraset ve intikal vergisi beyannamesinde, İli, İlçesi, Mahallesinde bulunan gayrimenkullerin mirasçılarca tarla olarak beyan edildiği, ancak sözü edilen tarlaların murisin sağlığında farklı tarihlerde muhtelif şahıslara satış senetleri ile satıldığı ve alan şahıslar tarafından tarlaların üzerine 23 adet mesken yapıldığı ve emlak (bina) vergisi beyannameleri ile de mesken olarak beyan edildiği bildirilmektedir. Yazıda ayrıca, söz konusu yerler üzerine her ne kadar mesken yapılmış ise de tapuda halen tarla olarak kayıtlı olan bu parsellerin arsa olarak değerlendirilmesi ve veraset ve intikal vergisi beyannamesine arsa olarak dahil edilmesinin gerektiği hususuna yer verilmekte ve konu hakkındaki Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 10'uncu maddesinin

ikinci fıkrasının (b) bendinde, gayrimenkullerin ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın emlak vergisine esas olan değerleri ile değerlendirileceği hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, aynı Kanunun 11'inci maddesinde, veraset ve intikal vergisine konu olacak malların değerlendirilme gününün, miras yoluyla meydana gelen intikallerde mirasın açıldığı, diğer suretteki intikallerde de malların hukuken iktisap edildiği gün olduğu belirtilmiş, Medeni Kanun'un 575'inci maddesinde ise mirasın, mirasbırakanın ölümüyle açılacağı, mirasbırakanın sağlığında yapmış olduğu mirasla ilgili kazandırmalar ve paylaşımların, terekenin ölüm anındaki durumuna göre değerlendirileceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, el senediyle muhtelif kişilere satılan ve anılan kişilerce üzerine bina yapılan söz konusu araziler, tapuda ölen kişi adına tescilli bulunduğundan, bu taşınmazların mirasçılar tarafından beyan edilmesi ve ölüm tarihindeki emlak vergisi değeri ile değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı, belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme istinaden hazırlanan ve 11.03.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.01.1983 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 28.02.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın 1 inci maddesinin (b) fıkrasında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılması, ancak bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmeleri öngörülmüştür.

Buna göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan arazi ve arazi parçaları da arsa sayılarak arsaya ait oran üzerinden vergiye tabi tutulmaktadır.

Ancak, bu yerlerdeki parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılabilmesi için söz konusu yerlerin belediye hizmetlerinden (su-yol, yol-otobüs, su-temizlik, su-otobüs, otobüs-temizlik, yol-temizlik hizmetleri gibi) en az ikisinden faydalanmakta olması şarttır.

Bu açıklamalara göre, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olduğu anlaşılan söz

konusu araziler, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen mesken bulunan ve yukarıda belirtildiği şekilde belediye hizmetlerinden yararlanan yerler arasında kalan bir yer ise bu arazi parçalarının veraset ve intikal vergisi uygulaması bakımından da arsa olarak değerlendirilmesi ve veraset ve intikal vergisi beyannamesinde arsa olarak beyan edilmesi gerekir.

Ancak, belediye ve mücavir alan sınırlarında olduğu anlaşılan söz konusu arazi, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olup, fiilen meskun halde bulunmayan ve yukarıda belirtildiği şekilde belediye hizmetlerinden de yararlanmayan yerler arasında kalan arazi parçaları ise veraset ve intikal vergisi uygulaması bakımından da arazi olarak değerlendirilmesi gerekir.

Öte yandan, söz konusu arazi parçaları üzerine yapılan binalar, el senedi ile araziyi satın alan kişilere ait bulunduğundan, söz konusu binaların mirasçılar tarafından beyan edilmesi mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini ve gereğince işlem yapılmasını rica ederim.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA