

Ders

GY408 Gayrimenkul Vergi Hukuku ve Uygulamaları

Konu 8

Taşınmazların vergilendirilmesinde veraset ve intikal, harç, damga vergisi düzenlemeleri

Prof. Dr. N. Semih ÖZ

12 Şubat 2020; Ankara



Verginin Konusu

Verginin mevzuu:

Madde 1 – Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset tarihiyle veya her hangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğerk şahsa intikali Veraset ve İntikal Vergisine tabidir.

Bu vergi, Türk tabiiyetinde bulunan şahısların ecnebi memleketlerde aynı yollardan iktisabedecekleri mallara da şamildir.

Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetindeki bir şahsın Türkiye hudutları dışında bulunan malını veraset tarihıyla veya sair suretle ivazsız bir tarzda iktisabeden ve Türkiye'de ikametgahı olmıyan ecnebi şahıs bu vergi ile mükellef tutulmaz.



Kanunda kullanılan tabirler

Madde 2 – Bu kanunda kullanılan tabirlerin delalet ettiği manalar aşağıda gösterilmiştir:

- a) “şahıs” tabiri; hilafına sarahat olmadıkça hakiki ve hükmi şahısları;
- b) “Mal” tabiri; mülkiyete mevzu olabilen menkul ve **gayrimenkul şeylerle** mameleke girebilen sair bütün hakları ve alacakları;
- c) “Veraset” tabiri; miras vasiyet ve miras mukavelesi gibi lme bağlı tasarrufları;
- d) “İvazsız intikal” tabiri; hibe yoluyla veya her hangi bir tarzda olan ivazsız iktisapları; (Maddi ve manevi bir zarar mukabili verilen tazminatlar ivazsız sayılmaz.)



İstisnalar

Madde 4 – Aşağıda gösterilen intikaller Veraset ve İntikal Vergisinden müstesnadır:

- a) Veraset tariki ile intikal eden ev aşıyası ile murise ait zat eşyası ve aile hatırası olarak muhafaza edilen tablo, kılıç, madalya gibi eşya;
- b) Değerleri 10 uncu maddeye göre belirlenen menkul ve gayrimenkul mallardan evlatlıklar da dahil olmak üzere fûruğ ve eşten her birine isabet eden miras hisselerinin 400 000 000 lirası (202.154 TL) (fûruğ bulunmaması halinde eşe isabet eden miras hissesinin 800 000 000 lirası (404.556 TL)
- c) Örf ve adete göre verilmesi mütat bulunan hediye, cihaz, yüzgörümlüğü ve drahomalar (Gayrimenkuller hariç);
- ç) Bilümum sadakalar;
- d) İvazsız suretle vaki intikallerin 4.656 lirası

...



Verginin matrahı ve ilk tarhiyat

b) Gayrimenkuller ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın Emlak Vergisine esas olan değerle değerlendirilir.



İstisna Tutarları

Madde No	İstisna	2019 yılı İstisna Tutarı (TL)	2020 yılı İstisna Tutarı (TL)
4/b	Değerleri Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 10 uncu maddeye göre belirlenen menkul ve gayrimenkul mallardan evlatlıklar da dahil olmak üzere füruğ ve eşten her birine isabet eden miras hisselerinin	250.125	306.603
4/b	Değerleri Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 10 uncu maddeye göre belirlenen menkul ve gayrimenkul mallardan füruğ bulunmaması halinde eşe isabet eden miras hissesinin	500.557	613.582
4/d	İvazsız suretle meydana gelen intikallerde	5.760	7.060
4/e	Para ve mal üzerine düzenlenen yarışma ve çekilişlerde kazanılan ikramiyelerde	5.760	7.060



Vergi Tarifesi

Matrah	Verginin Oranı (%)	
	Veraset Yoluyla İntikallerde	İvazsız İntikallerde
İlk 350.000 TL için	1	10
Sonra gelen 850.000 TL için	3	15
Sonra gelen 1.800.000 TL için	5	20
Sonra gelen 3.300.000 TL için	7	25
Matrahın 6.300.000 TL'yi aşan bölümü için	10	30



Damga vergisi

Konu:

Madde 1 - Bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar Damga vergisine tabidir.

Bu kanundaki kağıtlar terimi, yazılıp imzalamak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder.⁽¹⁾

Yabancı memleketlerle Türkiye'deki yabancı elçilik ve konsolosluklarda düzenlenen kağıtlar, Türkiye'de resmi dairelere ibraz edildiği, üzerine devir veya ciro işlemleri yürütüldüğü veya herhangi bir suretle hükümlerinden faydalandığı takdirde vergiye tabi tutulur.



Damga Vergisi

1 SAYILI TABLO

Damga Vergisine Tâbi Kâğıtlar

	2020 Yılı
I. Akitlerle ilgili kağıtlar	
A. Belli parayı ihtiva eden kağıtlar:	
1. Mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknameler	(Binde 9,48)
2. Kira mukavelenameleri (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)	(Binde 1,89)
8. (Ek: 15/7/2016-6728/28 md.) Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ⁽²⁾	(Binde 0)



Vergiden istisna kağıtlar

- 5. Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankasınca çiftçiye, Tarım Kredi ve Satış Kooperatifleri ile birliklerine açılacak kredilerle bunlara ait gayrimenkul ipotek ve menkul rehin muameleleri ve muhtaç çiftçiye yapılacak dağıtmalarla ilgili her türlü kağıtlar.
- 7. Gayrimenkullerin, aynı hakların ve gemilerin ferağ ve intikal zabıtları.
- 21. (Ek: 12/6/2002-4761/6 md.) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri
- 6. Türkiye Zirai Donatım Kurumu müessese ve şubelerinin kuruluş işlemleri ile ikraz, istikraz, menkul ve gayrimenkul alım ve satımı ve sair işlemlerinde düzenlenen ve Damga Vergisi bu kurum tarafından ödenmesi gereken kağıtlar.



Tapu harcı

1. Yargı harçları,
2. Noter harçları,
3. Vergi Yargısı Harçları,
4. Tapu ve Kadastro harçları,
5. Konsolosluk harçları,
6. Pasaport, ikamet tezkeresi, çalışma izni, çalışma izni muafiyeti, vize ve Dışişleri Bakanlığı tasdik harçları,
7. Gemi ve liman harçları,
8. İmtiyazname, ruhsatname ve diploma harçları,
9. Trafik harçları.



DÖRDÜNCÜ KISIM
Tapu ve Kadastro Harçları
BİRİNCİ BÖLÜM

Mükellefiyet

Mevzuu:

Madde 57 - Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağılı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.

Mükellef:

Madde 58 -Tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.



Mükellef

- a) Mülkiyet ve mülkiyetten gayri aynı hakları iktisap edenler, (İktisap eden kişiler birden fazla ise harcları hisseleri oranınca öderler)
- b) İpotek tesisinde ipoteği tesis edenler,
- c) Kadastro işlerinde adlarına tescil yapılanlar,
- d) Miras sebebiyle çıplak mülkiyetin mirasçı adına tescilinde, çıplak mülkiyet sahibi olanlar,
- e) Rücülarda rücü eden taraf,
- f) Bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanlar.



Harçlar Kanunu

Kayıtlı değer, emlak vergisi değeri): (2)

Madde 63 - (Değişik: 3/4/2002-4751/5 md.)

Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya " emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaastro harcı, **emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden** hesaplanır.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemden sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, **aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadaastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyayı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.**

Harcın hesabında 10 Yeni Türk Lirasına kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespiti Maliye Bakanlığı yetkilidir.



Harç Oranları

20. (Ek : 21/1/1982 - 2588/17 md.) (1)(2)(3)(4)

a) (Değişik : 4/12/1985 - 3239/96-B md.) Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı,

(Binde 20)

Tapuda kaydı bulunmayan gayrimenkullerin, zilyetlik devir sözleşmeleri ile devrinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Hesaplanacak harç, zilyetlik devir sözleşmeleri yapılmadan önce, şekli ve muhtevası Maliye ve Gümrük Bakanlığınca tespit edilecek bir beyanname ile bildirilir ve beyanname verme süresi içinde ödenir.

(Ek paragraf: 23/2/2017-6824/6 md.) Bakanlar Kurulu, bu bende ilişkin kanuni nispeti, gayrimenkullerin türleri, gayrimenkul sertifikası karşılığı edinimi, sınıfları, büyüklükleri, bulunduğu yer ve vergi değerleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere, bir katına kadar artırmaya, onda birine kadar indirmeye yetkilidir.



Harç Oranları

b) Gayrimenkullerin irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında ticaret mahkemesince tayin olunan değer üzerinden devir alan için ve gayrimenkul devir hallerinde devir eden için	(Binde 20)
c)Gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla iktisabında tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel muayyen zamanlarda bir şey yapmak veya vermekten ibaret olduğu takdirde mükellefiyet bedeli beher sene verilecek veya yapılacak şeylerin 20 misline eşit sayılır) devir alan için	(Binde 20)

