

Özelge: İnşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi uyarınca arsa üzerine konulan ipotekler, mirasçılarının malvarlığında bir artış sağlamaması nedeniyle veraset ve intikal vergisine tabi tutulmayacaktır.

Sayı:

B.07.0.GEL.0.60/6026-213/35774

Tarih:

23/08/2002

İlgide kayıtlı yazınız eki özelgede, 01/07/1998 tarihinde vefat eden'ın, ölümünden önce sahibi bulunduğu Konut Yapı Kooperatifine devredilen arsa ile ilgili olarak düzenlenen inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine istinaden inşaatların yapımının teminatı dolayısıyla kaydırılabilir ipotek konulduğu ve söz konusu ipotek miktarının veraset ve intikal vergisine tabi tutulması gerektiği hususuna yer verilmektedir. Günümüzde arsa sahipleri arsasını müteahhitlere vermekte, tamamlanmış olarak teslimini garanti altına alabilmek amacıyla da ipotek tesis ettirmektedirler. Söz konusu ipoteğin düzenlenmesi şeklinden de anlaşılacağı üzere alacak niteliğinde olmayıp arsa üzerine yapılacak ve murise verilecek dairelerin inşasına teminat altına almak amacıyla aktedilmiş bir cezai şarttır. Ayrıca, ölüm tarihi itibarıyla mirasçılarının mal varlığında bir artış da sağlamamaktadır.

Bu nedenle, Noterliğinde 03/05/1995 tarih ve yevmiye no.su ile düzenlenen inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi uyarınca, Konut Yapı Kooperatifine devredilen arsa üzerine konulan 20.000.000.000.TL (kaydırmalı) ipotek, muris ile adı geçen kooperatif arasında düzenlenen ve bir edimin yerine getirilmesini içeren ve dolayısıyla mirasçılara intikal etmeyen ipotek tutarının veraset ve intikal vergisine tabi tutulmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğince işlem yapılmasını rica ederim.