

Elde edilen kira gelirinin intifa hakkı sahibi tarafından beyan edilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[70-12/18]]-133
Tarih	18.02.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 38418978-120[70-12/18]]-133

18/02/2013

Konu : Elde edilen kira gelirinin intifa hakkı sahibi tarafından beyan edilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, mülkiyeti torunuza ait olmakla birlikte sizin de %50 oranında intifa hakkına sahip bulunduğunuz bir gayrimenkulün 2011 yılı mayıs ayından itibaren boş olduğunu belirterek, intifa hakkı sahibi olarak 2012 yılı bakımından gayrimenkul sermaye iradı beyanında bulunup bulunmayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 nci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

"1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

..." hükmüne yer verilmiştir.

İlgili dönemler bakımından hüküm ifade etmek üzere, aynı Kanunun 21 inci maddesinde ise, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2011 yılı bakımından 2.800 ve 2012 yılı için 3.000.-TL.'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanların bu istisnadan faydalanamayacakları hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 794 ncü maddesinde, intifa hakkının, taşınır, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabileceği, aksine düzenleme olmadıkça bu hakkın, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayacağı, 803 üncü maddesinde de intifa hakkı sahibinin, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Buna göre, kuru mülkiyeti torununuz adına kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan ve tapu kütüğünde tescil edilmiş olan intifa hakkı, bu taşınmazın kullanma, kiralama ve yararlanma gibi haklarını şahsınıza vermekte olup, bu kapsamda intifa hakkı size ait gayrimenkulün tarafınızca kiralanmasına bağlı olarak elde edilen kira geliri de size ait olacaktır.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde, %50 oranında intifa hakkına sahip olduğunuz gayrimenkulün üçüncü kişilere konut olarak kiraya verilmesine bağlı olarak 2011 ve 2012 yıllarında elde edilen kira gelirinin hissenize isabet eden kısmının ilgili yıllar bakımından tespit olunan istisna tutarını aşması halinde Gelir Vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. Ancak, söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmemesi durumunda ise beyanname verilmeyeceği tabiidir.

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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026