

Kuru mülkiyeti annesine ait ancak üzerinde ½ oranında kardeşi ile intifa hakkı bulunan meskenin bir odasının işyeri olarak kullanılması durumunda emsal kira bedeli ve stopaj yükümlülüğü

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2018/114]-E.218966
Tarih	14.03.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[70-2018/114]-E.218966

14.03.2019

Konu : Kuru mülkiyeti annesine ait ancak üzerinde ½ oranında kardeşi ile intifa hakkı bulunan meskenin bir odasının işyeri olarak kullanılması durumunda emsal kira bedeli ve stopaj yükümlülüğü

İlgi : 25/01/2018 tarih ve 278584 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kuru mülkiyeti annenize ait gayrimenkul üzerinde kardeşiniz ile %50 oranında intifa hakkına sahip olduğunuzu, 19/01/2018 tarihi itibarıyla serbest meslek faaliyetinizi icra etmek üzere söz konusu gayrimenkulün bir odasını iş yeri, kalanını ise ikametgahınız olarak kullandığınızı ve karşılığında kardeşinize herhangi bir ödemede bulunmadığınızı belirterek, bahse konu işleme ilişkin gelir vergisi tevkifatı yükümlülüğünüz ile kardeşinizin emsal kira bedeli üzerinden beyanname verme zorunluluğu bulunup bulunmadığı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 73 üncü maddesinde; *"Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.*

Aşağıda yazılı hallerde emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

...

2- Binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, fûru ve kardeşlerden herbirinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz.);

..."

hükmü yer almaktadır.

Adı geçen Kanunun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kimlerin tevkifat yapmakla yükümlü oldukları belirtilmiş ve söz konusu fıkranın (5/a) numaralı bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde, tevkifat oranı (2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince) % 20 olarak belirlenmiştir.

Aynı Kanunun 96 ncı maddesinde, vergi tevkifatının 94 üncü madde kapsamına giren nakden veya hesaben yapılan ödemelere uygulanacağı, bu maddede geçen hesaben ödeme deyiminin vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade edeceği, Kanunun 98 inci maddesinde ise 94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanların, bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmi üçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan; 31/01/1981 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 128 seri no.lu Gelir Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin X-a-4 numaralı bölümünde, aynı zamanda hem iş yeri hem ikametgah olarak kiralanın gayrimenkuller vergi mevzuatımız açısından iş yeri olarak kabul edildiğinden bu gayrimenkuller için ödenecek kiraların tamamı üzerinden tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

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

Buna göre; sahip olunan gayrimenkulün, bu gayrimenkul üzerinde tapuda adına intifa hakkı tesisi yapılmış kişi tarafından kiraya verilmesine bağlı olarak bir gelir elde edilmesi halinde, bu gelirin gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, emsal kira bedeli uygulaması

da gayrimenkulün iş yeri olarak bir başkasının kullanımına bedelsiz terk edilmesi halinde söz konusu olacaktır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, %50 oranında intifa hakkına sahip olduğunuz ve ikamet amaçlı kullandığınız konutun bir odasının aynı zamanda iş yeri olarak kullanılması durumunda, söz konusu gayrimenkulün vergi mevzuatımız açısından iş yeri olarak kabul edilmesi gerekmekte olup kullanımınıza bırakılan gayrimenkul için %50 oranında intifa hakkına sahip kardeşinize, nakden veya hesaben bir kira ödemesinde bulunulmaması diğer bir ifadeyle iş yeri kirası olarak hesaplarda gider gösterilmemesi durumunda tevkifat yapılmayacaktır.

Öte yandan; bedelsiz olarak kullanılan söz konusu gayrimenkul nedeniyle, Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesi hükmüne göre, %50 oranında intifa hakkı sahibi kardeşiniz tarafından yine hissesi oranında emsal kira bedeli hesaplanması ve tevkifata ve istisnaya konu olmayan kira bedelinin, ilgili yıl için belirlenen (2018 yılı için 1.800 TL) tutarı aşması halinde, yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 12.09.2026