

Sahip olunan taşınmaz üzerine üçüncü kişi lehine intifa hakkı tesis edilmesi karşılığında elde edilen gelir nedeniyle verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde, götürü gider usulünün seçilip seçilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13649056-120[74-2015/ÖZE-08]-6
Tarih	21.01.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAMSUN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 13649056-120[74-2015/ÖZE-08]-6

21/01/2016

Konu : İntifa hakkı gelirinin götürü gider usulü ile beyan edilip edilemeyeceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, elde etmiş olduğunuz işyeri kira geliri ile sahip olduğunuz diğer işyerinin üçüncü kişi lehine intifa hakkı tesisi karşılığında elde ettiğiniz gelirinizin beyanında, intifa hakkı tesisi karşılığında elde etmiş olduğunuz geliriniz dolayısıyla götürü gider usulünün

seçilip seçilemeyeceği, gerçek gider usulünün seçilmesi halinde intifa hakkı tesis edilen işyeriniz ile ilgili kredi faiz ödemelerinin, elde etmiş olduğunuz kira gelirlerinizin toplam tutarından indirim konusu yapılabileceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu, ancak söz konusu mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükmüne yer verilmiş olup, 72 nci maddesinin dördüncü fıkrasında da; gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralardan, ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde *"Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

...

4. (4369 sayılı Kanunun 38'inci maddesiyle, *değişen bent Geçerlilik; 1.1.1998 Yürürlük: 29.7.1998) Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz) ..."* hükmü yer almaktadır.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, *"Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hâsılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilir. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler."* hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin maddede bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaları gerektiği

hükmü yer almış olup, aynı fıkranın 5/a bendinde ise, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu oran 3.2.2009 tarihinden geçerli olmak üzere % 20 olarak belirlenmiştir) tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "*Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu, Kazanılması ve Kaybı*" başlıklı birinci ayrımında;

"A. Taşınmaz mülkiyetinin konusu

Madde 704- Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1.Arazi,

2.Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

3.Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun "*İntifa Hakkı ve Diğer İrtifak Hakları*" başlıklı ikinci ayrımında ise;

"A. İntifa Hakkı

1.Konusu

Madde 794.- İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.

1.Kurulması

Madde 795.- İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır.

Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir.

IV. İntifa hakkının hükümleri

1.İntifa hakkı sahibinin hakları

a.Genel olarak

Madde 803- İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir.

İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır.

..." hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda yapılan hüküm ve açıklamalara göre;

- İşyeri kira geliri ile sahip olduğunuz diğer işyerine ilişkin intifa hakkı tesis edilmesi karşılığında elde edilen gelirin gayrimenkul sermaye iradı kapsamına değerlendirilmesi ve tarafınıza yapılacak kira ödemelerinin Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılanlarca yapılması halinde aynı maddenin 5/a bendi uyarınca % 20 oranında gelir vergisi tevkifatına tabi tutulması gerekmektedir.

- Tevkifata tabi tutulan gayrimenkul sermaye iradının ilgili yıllara isabet eden kira bedellerinin brüt tutarlarının yıllık beyanname ile beyan edilip edilmeyeceği hususunun Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmekte olup, söz konusu gayrimenkul sermaye iradı kapsamındaki gelirleriniz bakımından verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesinde, götürü gider usulünün seçilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Öte yandan, yıllık gelir vergisi beyannamenizin gerçek gider usulüne göre verilmesi halinde, sahip olduğunuz işyerine tesis edilen intifa hakkı dolayısıyla elde etmiş olduğunuz geliriniz ve işyeri kira gelirinizin toplam tutarından, intifa hakkı tesisi dolayısıyla gelir elde ettiğiniz işyerine ait kredi ödemelerinizin ilgili takvim yılına ait faiz tutarlarının indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

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