

Bedelsiz olarak kayınvalide ve kayınpederin ikametlerine bırakılan gayrimenkul için emsal kira bedeli uygulanacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.05.04[73-2015-2]-384
Tarih	19.08.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120.05.04[73-2015-2]-384

19/08/2015

Konu : Bedelsiz olarak kayınvalide ve kayınpederin ikametlerine bırakılan gayrimenkul için emsal kira bedeli uygulanacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; mülkiyeti adınıza kayıtlı gayrimenkulü bedelsiz olarak kayınvalide ve kayınpederinizin ikametine bıraktığınızı belirterek, söz konusu gayrimenkul nedeniyle gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi vermenizin gerekip gerekmediği hususunda 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 hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanunun "Emsal Kira Bedeli Esası" başlıklı 73'üncü maddesinde: "*Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına 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 Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun 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.);*

... .." hükmüne yer verilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "Kan Hısımlığı" başlıklı 17'nci maddesinde; "*Kan hısımlığının derecesi, hısımları birbirine bağlayan doğum sayısı ile belli olur. Biri diğerinden gelen kişiler arasında üstsoy-altsoy hısımlığı; biri diğerinden gelmeyip de, ortak bir kökten gelen kişiler arasında yansoy hısımlığı vardır.*" hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun "Kayın Hısımlığı" başlıklı 18'inci maddesinde ise; "*Eşlerden biri ile diğer eşin kan hısımları, aynı tür ve dereceden kayın hısımları olur.*

... .." hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla, Medeni Kanuna göre usul (üstsoy); anne, baba, büyükanne, büyükbaba ve bunların anne ve babalarıdır. Fûru (altsoy) ise; evlatlar, torunlar ve bunların çocuklarıdır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 73'üncü maddesinde yer alan hüküm, mal sahiplerinin usul, fûru ve kardeşlerini kapsamakta olup, anılan hükmün diğer kan ve kayın hısımlarını (sıhri hısımları) da kapsadığı değerlendirilemeyeceğinden, bunların dışında kalan akrabalara (yeğen, dayı, amca, kayınpeder, kayınvalide, baldız vb.) ikamet amacıyla tahsis edilen gayrimenkullerde emsal kira bedelinin uygulanması gerekmektedir.

Buna göre, adınıza kayıtlı olan gayrimenkulü bedelsiz olarak ikametlerine bıraktığınız kayınvalide ve kayınpederiniz ile aranızdaki bağın "Kayın Hısımlığı" olması nedeniyle, anılan gayrimenkul için emsal kira bedeli uygulamak suretiyle yıllık gelir vergisi beyannamesi vermeniz 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. — 18.09.2026