

İntifa hakkına dayanılarak işyeri olarak kullanılan gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanıp hesaplanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[94-2012/1212]-211
Tarih	18.02.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[94-2012/1212]-211

18/02/2013

Konu : İntifa hakkına dayanılarak işyeri olarak kullanılan gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanıp hesaplanmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, kuru mülkiyeti babanıza, intifa hakkı size ait olan gayrimenkulün şahsınız tarafından fiili işyeri olarak kullanılması halinde, emsal kira bedeli hesaplanıp hesaplanmayacağı ve vergi kesintisi yapılıp yapılmayacağı hususunda özelge talep edildiği anlaşılmakta olup, konuyla ilgili Başkanlık görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde, mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiş ve aynı Kanun'un 73'üncü maddesinde de, kiraya verilen mal ve hakların kira bedellerinin emsal kira bedelinden düşük olamayacağı, bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedelinin, bu mal ve hakların kirası sayılacağı

bir vergi güvenlik müessesesi olarak düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 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, 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, ayrıca emsal kira bedeli uygulaması da, gayrimenkulün iş yeri olarak bir başkasının kullanımına bedelsiz terk edilmesi halinde söz konusu olacaktır.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde, kuru mülkiyeti babanıza, intifa hakkı tarafınıza ait olan gayrimenkulün kullanma ve yararlanma hakkının sizde olması nedeniyle, bu gayrimenkulün şahsınız tarafından iş yeri olarak kullanılması halinde emsal kira bedeli uygulaması söz konusu olmayacaktır.

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. — 09.09.2026