

İntifa hakkı kendisinde kalmak koşuluyla mülkiyeti devredilen taşınmazdan kira bedeli alınmaması durumunda beyanname verilip verilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-1437
Tarih	26.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-1437

26/08/2011

Konu : İntifa hakkı kendisinde kalmak koşuluyla mülkiyeti devredilen taşınmazdan kira bedeli alınmaması durumunda beyanname verilip verilmeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinde, ikametgahınız dışındaki evinizde 8 yıl boyunca kira bedeli almadan yeğeninizin oturduğunu, intifa hakkı sizde kalmak koşuluyla evinizin çıplak mülkiyetini tapuda tescil ettirerek yeğeninize devrettiğinizi belirterek bu durumda tarafınızca geçmişe dönük olarak gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi verilip verilmeyeceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmakta olup konuyla ilgili Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde,

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

...

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;

..."

73'üncü maddesinde ise, "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 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:

1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadiyle bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;

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.);

3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi.

...."

hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanun'un 86'ncı maddesinin (1-d) alt bendinde ise, bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2011 yılı için 1.170 TL) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 17'nci maddesine göre usul; anne, baba, büyükanne, büyükbaba ve bunların anne ve babaları, fûru ise evlatlar, torunlar ve bunların çocuklarıdır. **Dolayısıyla Usul fûru veya kardeşler dışındaki akrabalara (yeğen, dayı, amca,hala vs) oturmak maksadıyla tahsis edilen gayrimenkullerde emsal kira bedeli uygulaması geçerli olacaktır.**

Aynı Kanun'un 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, 795'inci maddesinde; intifa hakkının, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulacağı, taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümlerin uygulanacağı, intifa hakkının konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkinin; yasal intifa hakkının ise sebebinin ortadan kalkması ile sona ereceği, sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebeplerinin, taşınmazlarda malike terkinin isteme yetkisi verdiği, 803'üncü maddesinde; intifa hakkı sahibinin, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazın kuru mülkiyetinin yeğeninize devredilerek bu durumun tapu kütüğünde tescil ettirilmesi taşınmazın yeğeninize tamamen devri anlamına gelmemekte olup sözü edilen taşınmazın üzerinde bulunan ve tapu sicilinde tescil edilmiş olan intifa hakkı, bu taşınmazın kullanma, kiralama ve yararlanma gibi haklarını şahsınıza vermekte olup gayrimenkulle ilgili gelir ve iratlar da intifa hakkı sahibi olarak size ait olacaktır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, intifa hakkı sahibi olduğunuz taşınmazın yeğeniniz tarafından kullanılması durumunda bu kullanımın gayrimenkul kiralanması olarak değerlendirilmesi ve Gelir Vergisi Kanunu'nun gayrimenkul sermaye iradı hükümleri kapsamında vergilendirilmesi gerekmekte olup sözü edilen taşınmazın yeğeninize kiralanması karşılığında herhangi bir bedel almamanıza karşın gayrimenkul sermaye iradı gelirinizin Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesi gereği emsal kira bedeli üzerinden yıllar itibarıyla aynı Kanun'un 86'ncı maddesinin (1-d) alt bendinde belirtilen tutarlar dikkate alınarak geçmişe yönelik olarak 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.