

İntifa hakkı bedelinin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-6-644
Tarih	20.10.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-6-644 20/10/2010

Konu : İntifa hakkı bedelinin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün gayrimenkul sermaye iradından dolayı mükellefi olduğunuzu, 11.09.2009 tarihinde ... A.Ş. ile yapılan protokol çerçevesinde, gayrimenkulünüz üzerinde ... lehine 04.11.2019 tarihine kadar intifa hakkı tescil edildiği belirtilerek, intifa hakkı bedelinin nasıl vergilendirileceği hakkında Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun ekinde yer alan İntifa Protokolünün tetkikinden; ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parsel sayıda kayıtlı "Kargir işyeri ve Benzin istasyonu" niteliğinde, üzerinde akaryakıt istasyonu kurulu bulunan bağımsız bölüm üzerinde akaryakıt servis istasyonu tesisleri ve ilgili tüm teferruatı ve mütemmim cüz'ilerini de kapsayacak şekilde ... lehine 04.11.2019 tarihine kadar intifa hakkı tesis edildiği, maliklerin (... ve ...) ... A.Ş. lehine tesis etmeyi taahhüt ettikleri intifa hakkının, gayrimenkulün bulunduğu tapu kaydına tescil edileceği, intifa bedelinin ise; tescili müteakip 20 işgünü içerisinde 850.000-TL, 2010 Yılı Ocak ayında 850.000.-TL, 2011 Yılı Ocak

ayında 850.000.-TL. olmak üzere peşin olarak, tescil tarihi itibarıyla her ay 38.000.-TL ve tescili takip eden 2. yıldan itibaren de her ay 40.000.-TL. olarak belirlendiği ve intifa bedellerinin TEFE+TÜFE ortalaması oranında artışa tabi tutulacağı 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 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.

Buna göre, söz konusu taşınmaz üzerinde ... A.Ş. adına tapu kütüğünde intifa hakkı tescil ettirilmesi karşılığında anılan şirket tarafından yapılacak ödemelerin, gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, peşin olarak ödenen intifa hakkı bedelinin ve sözleşme tarihinden sonra olmak üzere 04/11/2019 tarihine kadar ödenecek aylık kira bedellerinin brüt tutarları üzerinden ... A.Ş.'nce Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin 5/(a) bendi uyarınca % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmekte olup, yine aynı Kanunun 98 inci maddesi gereğince bu şekilde hesaplanan tevkifatın intifa hakkı tescil ettiren şirket tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilerek Kanunun 119 uncu maddesinde belirtilen sürelerde ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, tevkifata tabi tutulan gayrimenkul sermaye iradının ilgili yıllara isabet eden kira bedellerinin brüt tutarlarının her bir malik tarafından yıllık beyanname ile beyan edilip edilmeyeceği hususu Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesi çerçevesinde değerlendirilecek ve ilgili yıllara isabet eden vergi tevkifatları da, her bir malik tarafından beyan edilen matrah üzerinden hesaplanacak vergiden mahsup edilebilecektir.

Ancak, adı geçen şirket tarafından 2009 ve 2010 yıllarında yapılan kira ödemelerinden herhangi bir tevkifat yapılmadığı için; söz konusu ödemelerin ilgili yıllara isabet eden tutarlarının her bir malik

tarafından beyan edilmesi gerekmekte olup, beyannameleriniz üzerinde mahsup edeceğiniz bir tutarın olmayacağı tabidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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