

**Vakıf üzerindeki aşıevi ve erkek öğrenci yurdunun başka bir vakfa
ivazsız olarak intifa hakkının devri nedeniyle emsal kira bedeli
uygulanıp uygulanmayacağı hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	31435689-125[2-2012-1972]-55
Tarih	21.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 31435689-125[2-2012-1972]-55

21/04/2014

Konu : Vakıf üzerindeki aşıevi ve erkek öğrenci yurdunun başka bir vakfa ivazsız olarak
intifa hakkının devri nedeniyle emsal kira bedeli uygulanıp uygulanmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Vakfınızla aynı amacı haiz üzerinde bulunan aşıevi ve erkek öğrenci yurdunun (iktisadi işletme) gayrimenkulleri üzerinde Vakfınız lehine 100 yıllığına bedelsiz olarak intifa hakkı tesis edildiği, Vakfınız tarafından sosyal amaçlı aşıevi hizmeti verileceği ve erkek öğrenci yurdunun da vergi mükellefiyeti tesis ettirilmek suretiyle işletileceği belirtilerek söz konusu bedelsiz intifa hakkı tesisi nedeniyle tevkifat yapıp yapılmayacağı, emsal kira bedeli hesaplanıp hesaplanmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen

iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu; 73 üncü maddesinde ise 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, bina ve arazilerin emsal kira bedelinin yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse, Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerin % 5'i olacağı; 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1/d) bendi ile bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (284 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğı ile 2013 yılı için 1.390 TL.) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceğı, diğ er gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceğı hükme bağlanmıştır.

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 gerektiğı hükmü yer almış olup aynı fıkranın (5/a) bendinde ise, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerden tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 96 ncı maddesinde, vergi tevkifatının 94 üncü madde kapsamına giren nakden veya hesaben yapılan ödemelere uygulanacağı, bu maddede geçen hesaben ödeme deyiminin vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade edeceği, Kanunun 98 inci maddesinde ise, 94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanların bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğı vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükümlerine yer verilmiştir.

Bu hükümler çerçevesinde, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince tevkifat yapılabilmesi için nakden veya hesaben yapılan bir ödemenin bulunması gerekmektedir. Buna göre, söz konusu gayrimenkullerin Vakfınız kullanımına intifa hakkı tesisi suretiyle tahsis edilmesi karşılığında nakden veya hesaben bir ödeme yapılmaması halinde Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince gelir vergisi tevkifatı yapılması söz konusu olmayacaktır.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesinde belirtilen emsal kira bedeli uygulaması gelir vergisi mükelleflerini kapsamakta olup Vakfınıza intifa hakkı tesisi suretiyle tahsis edilen gayrimenkuller için emsal kira bedeli uygulaması söz konusu değildir.

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