

15 yıl süre ile Petrol Ofisi A.Ş. lehine bedelsiz tesis edilen İntifa hakkında İlişik Kesme Belgesinin aranıp aranmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-860
Tarih	19.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-860

19/09/2012

Konu : 15 yıl süre ile Petrol Ofisi A.Ş. lehine bedelsiz tesis edilen İntifa hakkında İlişik Kesme Belgesinin aranıp aranmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde; ... ve ... adına ½'er hisselerle kayıtlı ... mahallesi 1 pafta 791 parsel nolu 69,508 m2 miktarındaki Kargir 105 ambar, 1 kahvehane, 2 idare binası, 1 benzin istasyonu ve bahçesi vasıflı taşınmaz mal üzerindeki R Blok 1 nolu taşınmaz üzerine 15/12/2001 tarih ve 7946 yevmiye ile adına bedelsiz intifa hakkı tesis edildiği belirtilerek, adı geçen şirketin intifa hakkında feragat etmesi nedeniyle 2001 yılında kurulan bedelsiz intifa hakkında veraset ilişkisinin aranıp aranılmayacağı hususundaki Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Özelge talep formunun ekinde yer alan intifa hakkına ilişkin tapu kayıtlarının incelenmesinden, sözü edilen taşınmaz üzerinde intifa hakkı tesisi için ... lehine 130.000.-TL tutarında ipotek tesis ettirildiği, dolayısıyla taşınmazın şirket kullanımına bedelsiz olarak bırakılmadığı; ayrıca nakten ödeme yapılmamış

olsa dahi taşınmaz üzerindeki tesislerin yenilenmesi veya yeni tesisler inşa edilerek kira süresi sonunda bunların taşınmaz sahiplerine bırakılması şeklinde aynı olarak menfaat sağlanmış olması da ihtimal dahilinde olduğu anlaşılmıştır.

7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti uyruğunda bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset yoluyla veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğer şahsa intikalinin veraset ve intikal vergisine tabi olduğu, (d) bendinde de ivazsız intikal tabirinin, hibe yoluyla veya herhangi bir tarzda olan ivazsız iktisapları ifade ettiği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, ... ve ... sahibi oldukları gayrimenkul üzerinde ... adına 2001 yılında bedel karşılığı kurulduğu anlaşılan intifa hakkının ivazlı bir intikal olması nedeniyle bu intikalin veraset ve intikal vergisine tabi tutulmaması gerekmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 6'ncı maddesinde; kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, bu işlemin miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesi ise, bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır. Dönemsellik, tahakkuk etmiş bir gelir için söz konusudur. Bu esaslar dikkate alındığında, bir gelir unsurunun, özel bir düzenleme olmadığı sürece mahiyet veya tutar itibarıyla kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "İntifa Hakkı ve Diğer İrtifak Hakları" başlıklı bölümünde intifa hakkının; taşınır, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabileceği, intifa hakkının sahibinin hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahip olduğu belirtilmektedir.

Buna göre, üçüncü kişi lehine intifa hakkı kuran taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının devam etmesi (bu kapsamda taşınmazı devredebilmesi, rehin edebilmesi veya satabilmesi); malikin yükümlülüğünün sadece, intifa hakkı sahibinin söz konusu taşınmazdan, bu hakkın tanıdığı süreler dahilinde yönetme, kullanma ve yararlanmasına rıza göstermekten ibaret olması hususları dikkate alındığında, intifa hakkı suretiyle taşınmazın kullanılması işleminin kiralama olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer bir deyişle, intifa hakkı tesisinde satım akdinin en önemli unsuru olan "mülkiyetin nakli" söz konusu olmamakta sadece ilgili taşınmazı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkileri belli süreyle sınırlı olarak kiracıya devredilmektedir.

Dolayısıyla; kira akdi, kiralayanın kiracının ödediği veya ödeyeceği bir bedel mukabilinde bir şeyin veya bir hakkın kullanılmasını belli bir süre için kiracıya terk etmeyi taahhüt ve iltizam etmesi olarak tarif edilebileceğinden intifa hakkı tesisi işleminin de kiralama niteliğinde olduğunun kabulü gerekmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 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 hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanun'un 94'üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilenlerin, bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup söz konusu fıkranın (5/a) bendi uyarınca, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı % 20 olarak belirlenmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde, tarafından intifa hakkının süresi dolmadan, haktan feragat edilmesi ve kalan süreye isabet eden ödemenin geri alınmaması durumunda, taşınmazın sahibi olan şahıslar tarafından, kalan süreye isabet eden ödemenin veya sağlanan menfaatin gayrimenkul sermaye iradı olarak, aynı Kanun'un 86'ncı maddesine göre yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, ... ve ... sahibi oldukları gayrimenkul üzerinde ... adına 2001 yılında bedel karşılığı kurulduğu anlaşılan intifa hakkının ivazlı bir intikal olması nedeniyle söz konusu gayrimenkullerle ilgili veraset ve intikal vergisi yönünden ilişik kesme belgesinin aranılmaması gerekir.

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