

İntifa hakkına konu gayrimenkulün kiralanması ve Emlak Vergisinin kim tarafından ödeneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1539
Tarih	08.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1539

08/09/2011

Konu : İntifa hakkına konu gayrimenkulün kiralanması ve Emlak Vergisinin kim tarafından ödeneceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 2009 yılında 2 aylık kira geliri elde edildiği halde kiracının 12 aylık vergi kesintisi yatırdığı taşınmaza ait 2009 yılı için ödenecek vergiden söz konusu vergi kesintisinin ne kadarının mahsup edileceği, 2009 yılı için mahsup edilmeyen kesintinin 2010 yılı vergisinden mahsup edilip edilemeyeceği; % 72 si size ait olmak üzere kendi gelirlerinden dolayı gelir vergisi mükellefi olan 2 aile üyesiyle birlikte ortak olduğunuz bu taşınmazda 16/6/2009 tarihinde adınıza intifa hakkı tesis ettirdiğiniz belirtilerek, kira gelirleri ile ilgili gelir vergisi beyannamesinin hangi mükellefler tarafından verileceği hususu ile söz konusu taşınmazın emlak vergisinin intifa hakkı sahibi tarafından mı, yoksa malik tarafından mı ödeneceği hususundaki tereddütleriniz hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1. Emlak Vergisi Yönünden

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun "Mükellef" başlıklı 3 üncü maddesinde, bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme göre, bir binanın intifa hakkına sahip olunması halinde malik değil, intifa hakkı sahibi emlak vergisi mükellefi olmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkulün intifa hakkına sahip olanın emlak vergisini ödemesi gerekmektedir.

1319 sayılı Kanunun 33/6 ncı maddesinde bir bina veya arazi mükellefinin değişmesi vergi değerini tadil eden sebep sayılmış; 23/b maddesinde bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulunduğu bütçe yılı içerisinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği; 9/a maddesinde bina vergisi mükellefiyetinin 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümler uyarınca, daha önce %72 sinin emlak vergisi mükellefi olunan işyerinde 16/6/2009 tarihinde intifa hakkı tesis edilmekle intifa hakkı sahibi 2010 yılından itibaren bu işyerinin tamamının emlak vergi mükellefi olmaktadır.

Bu itibarla, 16/6/2009 tarihinde intifa hakkı tesis edilen söz konusu işyeri için intifa hakkı sahibi tarafından ilgili belediyeye 31/12/2009 tarihine kadar emlak vergisi bildirimi verilmesi ve 2010 yılından itibaren bu bildirim üzerine tahakkuk edecek emlak vergisinin ödenmesi gerekmektedir.

2. Gelir Vergisi Yönünden

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde; hangi mal ve hakların sahiplerinin, mutasarrıflarının, zilyetlerinin, irtifak ve intifa hakkı sahiplerinin veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlarının gayrimenkul sermaye iradı olduğu sayılmak suretiyle açıklanmış olup "gayrisafi hasılat" başlıklı 72 nci maddesiyle de gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılatın 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarı olduğu, gayrimenkul sermaye iradı sahipleri için, ıttıla hasıl etmeleri kaydıyla, namlarına, kamu müesseselerine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılmasının tahsil hükmünde olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "İntifa Hakkı ve Diğer İrtifak Hakları" başlıklı 2 nci ayrımında yer alan 794 üncü maddesinde, intifa hakkının, taşınırlar, 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; 803 üncü maddesinde, intifa hakkı sahibinin, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Bu hükümlere göre, intifa hakkına konu gayrimenkulün kiralanması karşılığında elde edilen gayrimenkul sermaye iradının intifa hakkı sahipleri tarafından beyan edilmesi gerekmektedir.

193 sayılı Kanunun 86 ncı maddesinde, "Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez." denilmiştir;

"1. Tam mükellefiyette;

...

c) Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkulsermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları" için de beyanname verilmeyeceği hükmü amirdir.

Yine aynı Kanunun 121 inci maddesinde ise, yıllık beyannameye gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan bu kanuna göre kesilmiş bulunan vergilerin, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edileceği, hükmü mevcuttur.

Diğer taraftan, 252 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nin "tevkif yoluyla kesilen vergilerin mahsup ve iadesinin, beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubu"na dair açıklamaların yapıldığı 1.2.Bölümünde, "Yıllık beyanname ile beyan edilen gelir veya kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiden yıl içinde tevkif yoluyla kesilen vergiler mahsup edilir. Mahsup işleminin yapılabilmesi için, tevkif yoluyla kesilen verginin beyannameye dahil edilen gelir veya kazançla ilişkin olması gerekir." denilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 2009 yılında tahsil edilen iki aylık kira gelirinin hisselerine düşen tutarların varsa diğer gelirleri ile birlikte Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesine göre 2009 yılı için belirlenen (22.000,00 TL) haddin üzerinde olması halinde beyan edilmesi gerekeceği gibi, söz konusu tahsil edilen iki aylık kira üzerinden yapılan stopajın mahsubu mümkün olabilecektir.

Ayrıca, 2009 yılında tahsil edilemeyen kira tutarlarının tahsil edildiği yılın geliri olarak beyan edilmesi gerekmekte olup bu kiralar üzerinden yapılan stopajlar da beyan edilen dönemde mahsup edilecektir.

Öte yandan, söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak intifa hakkının alındığı 16/6/2009 tarihinden önce elde edilen kira gelirlerinin üç ortak tarafından hisseleri oranında beyan edilmesi ve vergilendirilmesi gerekmektedir. 16/6/2009 tarihinden sonra ise intifa hakkına sahip olan kişi tarafından beyan edilerek vergilendirilmesi 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026