

DENET VERGİ DUYURU



Duyuru Tarihi : 01.06.2018
Duyuru No : 2018/096
Yayımlandığı Yer : LEBİB YALKIN DERGİSİ - NİSAN 2018 -
Sayı : 172

Mehmet MAÇ
YMM, Eski Hesap Uzmanı

mehmet.mac@bdo.com.tr

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

GERÇEK KİŞİLERE AİT KURU MÜLKİYETİN VEYA İNTİFA HAKKININ, SATILMASI, BAĞIŞLANMASI, MİRAS KALMASI HALLERİNDE ORTAYA ÇIKABİLECEK TAPU HARÇLARI, GELİR, VERASET VE İNTİKAL VERGİLERİ

Özet:

Gerçek kişilere ait tam mülkiyete konu taşınmazların satılması, bağışlanması veya miras kalması, sıklıkla karşılaşılan ve vergilendirme durumları genellikle bilinen olaylardır.

Buna mukabil; yine gerçek kişilere ait (ticari işletmeye dahil olmayan) ;

- intifa haklarının satışı, bağışlanması ve intifanın kuru mülkiyet ile birleşmesi
- kuru mülkiyetlerin satışı, bağışlanması veya miras kalması

halleri ise muhtelif açılardan özellik göstermekte ve bazı bilinmezliklere konu olabilmektedir.

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2017 yılında 8,1 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 160'den fazla ülkede bulunan 1.500 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 74.000'nin üzerinde kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Aşağıdaki bölümlerde, gerçek kişilere ait kuru mülkiyet veya intifa hakkı şeklindeki mal varlıklarını konu alan işlemlerin ortaya çıkarabileceği gelir vergisi, tapu harcı, bağış (hibe) yahut vefata bağlı veraset ve intikal vergisi ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler:

Kuru mülkiyet (çıplak mülkiyet), intifa hakkı, yaş, vefat, veraset, hibe, intifa hakkının kuru mülkiyet ile birleşmesi, taşınmaz satışı, emlak vergi değeri, bedelsiz devir, süreli intifa hakkı, tapu harcı, ivazsız intikal

1. TAŞINMAZIN TAM MÜLKİYET DURUMUNDAKİ VERGİ DEĞERİNİN, KURU MÜLKİYET VE İNTİFA HAKKI ARASINDA NASIL AYRIŞTIRILACAĞI:

1.1. Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi, Veraset ve İntikal Vergisi Açıklarından Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi, Veraset ve İntikal Vergisi Açıklarından Ayrıştırma Oranları :

Taşınmazlarda tam mülkiyet, hem kuru mülkiyetin hem de bu taşınmaza ait intifa hakkının aynı kişide olması demektir.

Başka bir anlatımla “ *Taşınmazın mülkiyetini kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür.*”¹

Bir taşınmaza ait kuru mülkiyet ile intifa hakkı farklı kişilerde ise, vergisel açıdan tam mükellefiyete konu değerinin NE KADARININ TAM MÜLKİYETE NE KADARININ, SAHİBİNİN ÖMRÜ İLE SINIRLI İNTİFA HAKKINA TEKABÜL ETTİĞİ, VUK’nun 296 ıncı maddesinde düzenlenmiştir.

ÖMÜR BOYU DEVAM ETMEK ÜZERE TESİS EDİLEN İNTİFA HAKKININ DEĞERİ:

VUK’nun sözü edilen 296’ncı maddesinin konuya ilişkin bölümü şöyledir:

“...Veraset yoluyla veya sair suretle ivazsız ve bedelsiz bir tarzda intikal eden intifa hakları aşağıdaki şekilde değerlendirilir:

- 1. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi doldurmamış olduğu takdirde gayrimenkulün emsal bedelinin onda yedisi intifa hakkının ve onda üçü çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.*

¹ <http://www.tapu-kadastro.net/index.php/sample-levels/tapu-islemleri-akitli1/intifa-hakki>

2. *İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiye aşkın olduğu takdirde yukarıdaki bentte yazılı nispet, her tam on yıllık bir devre için çıplak mülkiyet hakkı onda bir arttırılmak ve intifa hakkı onda bir indirilmek suretiyle değer tayin olunur.*
3. *İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yetmişi aşkın ise gayrimenkulün emsal bedelinin onda biri intifa hakkının ve onda dokuzu çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.”*

Konuya ilişkin açıklamalara geçmeden önce hüküm, daha kolay anlaşılması açısından aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

İntifa Hakkı Sahibinin Yaşı	İntifa Hakkının Değeri Gayrimenkulün Emsal Değerinin	Kuru Mülkiyet Hakkının Değeri Gayrimenkulün Emsal Değerinin
0-19	7/10'u	3/10'u
20-30	6/10'u	4/10'u
31-40	5/10'u	5/10'u
41-50	4/10'u	6/10'u
51-60	3/10'u	7/10'u
61-70	2/10'u	8/10'u
71-	1/10'u	9/10'u

Görüldüğü gibi başkası lehine ömür boyu sürecek intifa hakkı kurulmasının tam mülkiyet değerine oranının tespitinde intifa hakkını edinecek kişinin yaşı dikkate alınmakta, yaş ilerledikçe, intifa hakkına tekabül eden değer küçülmektedir.²

² Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 14.06.2013 tarih ve 855 sayılı özelgesi.
DENET DUYURU
Sayı : 2018/096/3

Örnek 1 :

2018 yılına ait emlak vergi değeri 1.000.000 TL olan taşınmazın tam mülkiyetine sahip bir gerçek kişi, bu taşınmazın intifa hakkını ömür boyu geçerli olmak üzere 59 yaşındaki (60 ıncı yaşını doldurmamış) bir kişiye 2018 yılında bağışlarsa, bu bağışa ait intikal vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri 300.000 TL'dir.

Bu örneğe göre tapu harcı matrahı ise (1.000.000 x 2/3 =) 666.666 TL'dir. Harcın oranı da, binde 6,831'dir. (Aşağıdaki 1.2. no.lu bölüm)

SABİT BİR SÜREYLE TESİS EDİLEN İNTİFA HAKKININ DEĞERİ:

İntifa hakkının sabit bir süre için tesis edilmesi halinde değerlendirme yöntemi de yine, VUK'nun 296'ncı maddesinde şu şekilde belirlenmiştir:

“ 4. Sabit bir süre için tayin edilmiş intifa hakkının değeri yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.”

Örnek 2:

2018 yılı emlak vergi değeri 10.000.000 TL. olan bir tarla üzerinde ekim yapmak amacıyla 12 yıl için bedelsiz olarak tesis edilmiş bir intifa hakkının vergi değeri, veraset ve intikal vergisi açısından 2.000.000 TL olarak tespit edilir. Süre 12 yıl değil 19 yıl olsaydı, değer yine 2.000.000 TL seviyesini koruyacaktı.

Bu intifa hakkının tescilinde, kurulan intifanın süresine bakılmaksızın tapu harcı matrahı olarak emlak vergi değerinin 2/3'ü dikkate alınır ve bu matrah üzerinden (6.666.666 x 0,06831 =) 455.400 TL tapu harcı doğar.

1.2.Tapu Harçları Açısından Ayırıştırma Oranları :

Harçlar Kanunu'nun 64 üncü maddesinde ;

*“Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer **ÜÇTE BİRİ ÇIPLAK MÜLKİYETE, ÜÇTE İKİSİ DE İNTİFA HAKKINA** ayrılır.”*

hükmü mevcuttur.

Bu hükme göre, Tapu Harçları açısından kuru mülkiyet veya intifa hakkı değerinin tespitinde, **İŞLEM YAPAN TARAFLARIN YAŞLARI** veya **İNTİFA SÜRESİ** NE OLURSA OLSUN;

- vergi değerinin 1/3'ü, kuru (çıplak) mülkiyete,
- vergi değerinin 2/3'ü, intifa hakkına

atfedilmektedir.

Tapu tesciline konu kuru mülkiyete ilişkin beyan edilen değerin ilgili taşınmazın emlak vergi değerinin 1/3'ünün üstünde olması halinde beyan edilen değer, aksi halde emlak vergi değerinin 1/3'ü üzerinden tapu harcı hesaplanmaktadır.

Tapu tesciline veya terkinine konu intifa hakkına ilişkin beyan edilen değerin ilgili taşınmazın emlak vergi değerinin 2/3'ünün üstünde olması halinde beyan edilen değer, aksi halde emlak vergi değerinin 2/3'ü üzerinden tapu harcı hesaplanmaktadır.³

Değer beyan edilmeyen, bağış, miras gibi işlemlerde kuru mülkiyet için emlak vergi değerinin 1/3'ü, intifa hakkı için 2/3'ü esas alınmaktadır.

Kuru mülkiyet ve intifa hakkı değerlerinin ayrıştırılmasında tapu harcı açısından farklı, diğer vergiler açısından farklı oranlar uygulanması çelişkilidir. Özellikle tapu harcında ilgilinin yaşı dikkate alınmaksızın ayrıştırma yapılması hakkaniyetsiz harç uygulamalarına sebep olmaktadır.

Diğer vergiler açısından uygulanan ve 10'ar yıllık dilimlere göre değişen ayrıştırmada 10 yıl kesirlerinin dikkate alınmamasını da doğru bulmuyoruz.

2. GERÇEK KİŞİLERE AİT KURU MÜLKİYETİN SATILMASI, BAĞIŞLANMASI, MİRAS KALMASI:

2.1.Kuru Mülkiyetin Satılması:

2.1.1. Gelir Vergisi Açısından:

Gerçek kişilere ait (işletmeye dahil olmayan) taşınmazların satılmasından doğan kazançlar prensip olarak gelir vergisine tabidir.

Ancak 5 yıl ve daha uzun süre boyunca elde tutulmuş taşınmazların satışından kaynaklanan kazançlar gelir vergisinin konusuna girmemektedir. (GVK mükerrer 80/6 ıncı maddesi)

Bu hükümlere göre bir gerçek kişi satın aldığı kuru mülkiyeti 5 yıl geçmeden önce satarsa, bu satışta gelir vergisi doğacaktır.

Böyle bir durumda ortaya çıkacak gelir vergisinin matrahının nasıl tespit edileceği hakkında açık bir kanun hükmü yoktur.

³ Harçlar Kanunu Madde 63 ve 64.

Bu konudaki görüşümüz aşağıdaki örnek üzerinde açıklanmıştır:

Örnek 3 :

Bir gerçek kişi 49 yaşındayken tam mülkiyetini 1.000.000 TL'ye aldığı binanın kuru mülkiyetini 53 yaşında iken 3.000.000 TL'ye satmıştır.

Bu örnekte satış bedeli bellidir. Önemli olan satışa konu kuru mülkiyetin maliyetinin bulunmasıdır. Alış tarihindeki alıcı yaşına göre kuru mülkiyet maliyet bedeli, yukarıdaki tabloya göre, 600.000 TL'dir. Fakat aradan geçen süre içinde bu değer, 700.000 TL'ye dönüşmüştür. Ayrıca bu 700.000 TL'lik değer alışı ile satış arasında geçen süre dikkate alınarak güncellenmesi gerekir. (GVK mükerrer 81 inci maddenin son bendi)

Güncelleme oranının %24 olduğunu varsayarsak bu satışta dikkate alınacak güncellenmiş maliyet ($700.000 \times 1,24 =$) 868.000 TL olacak, bu maliyet ile satış bedeli arasındaki fark ($3.000.000 - 868.000 =$) 2.132.000 TL , satıcının satış yılına ait gelir vergisi matrahına girecektir.

Matrah hesabında, değer artış kazançları açısından yıllık bazda geçerli olan istisna tutarı da dikkate alınmalıdır. (GVK'nun mükerrer 80 inci maddesinin 3 üncü fıkrasına dayanan bu istisnanın 2018 yılı için tutarı 12.000 TL'dir.)

2.1.2. Tapu Harcı Açısından:

Bu satışın 2018 yılında yapıldığı varsayılırsa, ödenecek olan tapu harcı, alan ve satan için binde 20'ser olmak üzere toplam $3.000.000 \times (0,02 + 0,02) = 120.000$ TL olacaktır. Bu hesaplamada söz konusu taşınmaza ait kuru mülkiyete tekabül eden emlak vergi değerinin ($1/3$ ün) satış anı itibarıyla 3.000.000 TL'yi geçmediği varsayılmıştır. Geçseydi 3.000.000 TL yerine kuru mülkiyete tekabül eden emlak vergi değeri üzerinden tapu harcı doğacaktı (Harçlar Kanunu Md. 63), fakat gelir vergisi matrahı etkilenmeyecekti.

2.2.Kuru Mülkiyetin Bağışlanması (Hibe Edilmesi) :

2.2.1. Bağışta Gelir Vergisi Doğmaz:

Kuru mülkiyetin bağışlanması durumunda gelir vergisinden söz edilemez. Çünkü gelir vergisi doğabilmesi için satış yapılmış olması gerekir.

Nitekim bir özelgede, ⁴ taşınmazların intifa haklarının (veya tam mülkiyetinin yahut kuru mülkiyetinin) bedelsiz olarak devrinde (hibe edilmesinde) vergilendirilecek bir gelir doğmadığından gelir vergisi gerektiren bir durum oluşmayacağı teyit edilmiştir.

2.2.2. Veraset ve İntikal Vergisi Açısından:

Kuru mülkiyet bağışlanmasına ilişkin veraset ve intikal vergisinin matrahı, bağışlamaya konu kuru mülkiyetin, tam mülkiyete ait emlak vergi değerinden hareket ederek yukarıdaki şekilde hesaplanan değerinden hibe işlemine ilişkin istisna tutarının (bu tutar 2018 yılı için 4.656 TL'dir.) indirilmesi suretiyle bulunur.

Hibe işlemleri ile ilgili 2018 yılına ait veraset ve intikal vergisi tarifesi şöyledir:

Matrah	%10 Stopaja tabi olmayan ivazsız intikallerde (Miras Hariç) vergi oranı (%)
İlk 240.000 TL için	10
Sonra gelen 570.000 TL için	15
Sonra gelen 1.270.000 TL için	20
Sonra gelen 2.200.000 TL için	25
Matrahın 4. 280.000 TL'yi aşan kısmı için	30

NOT: Bir şahsa ana, baba, eş ve çocuklarından (evlatlıktan evlat edinenlere yapılan ivazsız intikaller hariç) ivazsız mal intikali halinde vergi, ivazsız intikallere ilişkin tarifede yer alan oranların yarısı üzerinden hesaplanır.

Örnek 4 :

66 yaşındaki bir gerçek kişi emlak vergi değeri 10.000.000 TL olan binasının kuru mülkiyetini 2018 yılında oğluna bağışlamıştır.

Bu bağışa ilişkin veraset ve intikal vergisi matrahı bağışlayanın yaşına göre $10.000.000 \times 0,8 = 8.000.000 - 4.656 = 7.995.344$ TL'dir.

Bu matrahın gerektirdiği veraset ve intikal vergisi aşağıda hesaplanmıştır.

⁴ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 07.09.2011 tarih ve 1499 sayılı özelgesi.
DENET DUYURU
Sayı : 2018/096/7

Dilimler	Vergi Oranı (%50 İndirimli)	Vergi Tutarı
240.000	5	12.000
570.000	7,5	42.750
1.270.000	10	127.000
2.200.000	12,5	275.000
3.715.344	15	557.302
TOPLAM : 7.995.344		TOPLAM: 1.014.052

2.2.3. Tapu Harcı Açısından:

Kuru mülkiyet hibe edildiğinde doğacak tapu harcının 2018 yılı için geçerli oranı, binde 68,31'dir. (Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin 1/4 no.lu pozisyonu)

Örneğimizdeki bağışa konu kuru mülkiyete tekabül eden vergi değeri tapu harcı açısından 1/3 (3.333.333 TL) olduğuna göre bu bağışta ortaya çıkacak tapu harcı 2018 yılı için (3.333.333 x 0,06831 =) 227.700 TL'dir. ⁵

Görüldüğü gibi taşınmaz bağışlarında, satışa göre çok daha yüksek oranda tapu harcı çıkmaktadır. Keza yukarıdaki tarifelerde görüleceği üzere bağış işlemleri, ana, baba, eş ve çocuklardan gelen bağışlarda %15'e, diğer kişilerden gelen bağışlarda %30'a varan veraset ve intikal vergisi doğmasına yol açmaktadır.

2.3.Kuru Mülkiyetin Miras Kalması:

Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun istisna hükümlerini düzenleyen 4 üncü maddesinin (j) bendi şöyledir:

“j) Sağlar arasında ivazsız bir tarzda vuku bulan intikaller hariç olmak üzere kuru mülkiyet hâlinde intikal eden mallar (kuru mülkiyet hâlinde kaldığı müddetçe)”

⁵ Danıştay 9. Dairesi'nin 07.02.2002 tarih ve E.2000/1171, K.2002/492 sayılı kararında, kuru mülkiyet devirlerinde tapu harcı açısından tam mülkiyete ait emlak vergi değerinin 1/3'nün dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

Bu istisna hükmüne göre miras kalan mallar arasında kuru mülkiyet var ise, bu mülkiyete ait emlak vergi değeri veraset ve intikal vergisi matrahına dahil edilmekle beraber, hesaplanan verginin kuru mülkiyete tekabül eden kısmı tecil edilmektedir.⁶

Ancak daha sonra kuru mülkiyet sahibi mirasçı intifa hakkına sahip olanın ölümü veya intifa süresinin dolması sonucunda, aynı taşınmazın intifa hakkına da bedel ödemeksizin sahip olursa (kuru mülkiyet tam mülkiyete dönüşürse) istisna ortadan kalkacağı için, tecil edilen vergi tahsil edilmesi gerekli hale gelmektedir.⁷

3. GERÇEK KİŞİLERE AİT İNTİFA HAKKININ SATILMASI, BAĞIŞLANMASI, VEFATA BAĞLI OLARAK KURU MÜLKİYET İLE BİRLEŞMESİ:

3.1. Gerçek Kişilere Ait İntifa Hakkının Satılması:

İntifa hakkı şahsa bağlı bir haktır. Süreli veya ömür boyu geçerli intifa haklarının satışı ve devri söz konusu olamaz. Vefat halinde bu hak kendiliğinden ortadan kalkar.

Ancak;

- Tam mülkiyet sahibi kişiler, taşınmazları ile ilgili olarak başkaları lehine süreli veya ömür boyunca geçerli olmak üzere tapuda intifa hakkı kurabilirler.
- İntifa hakkı sahipleri bu haklarından feragat edebilirler.

İntifa kurma ve feragat mekanizmaları işletilerek bedel mukabilinde başka kişileri intifa hakkı sahibi yapmak suretiyle elde edilen hasılatın gelir vergisi karşısındaki durumu tartışmalıdır.

Maliye İdaresi'nin Görüşü:

Söz konusu hasılat hakkında Maliye İdaresi'nin görüşü ağırlıklı olarak, bu suretle elde edilen hasılatın kira hasılatı olduğu ve ödemeyi yapanın %20 oranda kira stopajı hesaplaması gerektiği yönündedir. ⁸ Bu görüşler daha

⁶ Gelirler Genel Müdürlüğü'nün B.07.0.GEL.0.60/6000-2287 sayılı özelgesi.

⁷ Kuru mülkiyet intikallerine ilişkin detaylı açıklamalarımız VERASET, HİBE ve ÖLÜM isimli e-kitabımızın 4 üncü maddeye ilişkin 11 inci bölümündedir.

⁸ Samsun Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen 21.01.2016 tarih ve 6 sayılı özelgede başkası lehine intifa hakkı kurma mukabilinde alınana paranın gayrimenkul sermaye iradı olduğu (DENET DUYURU Sayı : 2018/096/9

çok petrol istasyonu işleticilerinin petrol dağıtım şirketleri lehine kurdukları intifa hakları çerçevesinde ortaya çıkmıştır.⁹

Fakat bu görüşün, ömür boyu geçerli olmak üzere veya çok uzun süreler için başkası lehine tesis edilen intifa hakkı bedelleri açısından geçerli olamayacağı açıktır. Nitekim bir şirkete ait gayrimenkul üzerinde bedel karşılığında 15 yıllığına intifa hakkı kurulması işleminin ivazlı satış olduğu ve satış yılında hasılat kaydedilmesi gerektiği yönünde özelge verilmiştir.¹⁰

Danıştay'ın Görüşü:

Danıştay 4. Dairesi bir kararında¹¹ başkası lehine intifa hakkı kurma işlemi karşılığında alınan paranın kıyas yoluyla kiraya benzetilerek gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlanmasının mümkün olmadığı görüşüne yer vermiştir. Yine Danıştay 4. Dairesi intifa hakkı kurma mukabilinde yapılan bir ödemeden kira stopajı talep edilmesi şeklindeki tarhiyatı terkin eden vergi mahkemesi kararını onamıştır.¹²

Danıştay 3. Dairesi'nin de aynı yönde bir kararı mevcuttur.¹³

Danıştay'ın görüşünün intifa hakkı kurma bedellerinin hak satış hasılatı olduğu (kira olmadığı) yönünde olduğu anlaşılmakla beraber, bu hak satış hasılatının gelir vergisinin konusuna girip girmediği yönünde bir Danıştay kararına rastlanmamıştır.

Bizim Görüşümüz:

ödeyen kişi stopaj sorumlusu ise stopaj gerektirdiği) ve bu gelirin beyanında götürü gider usulünün uygulanabileceği belirtilmiştir.

⁹ Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 24.08.2006 tarih ve 66589 sayılı özelgesi.

¹⁰ Sayın Şenol TURUT'un Lebib Yalkın Dergisi'nin Ekim 2006 sayısında yayınlanan “*İntifa Hakkının Tesisi ve Kullandırılmasından Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi*” başlıklı yazısının 3.1. no.lu bölümü.

¹¹ Danıştay 4. Dairesinin 10.01.2011 tarih ve E:2010/4260, K:2011/43 sayılı kararı.

¹² Danıştay 4. Dairesinin 08.04.2010 tarih ve E:2009/5053, K:2010/1965 sayılı kararı.

¹³ Sayın Serdar GARGI ve Serdar CÖMERT'in Yaklaşım Dergisi'nin Nisan 2013 sayısında yayınlanan “*İntifa Hakkı Tesisinin Gayrimenkul Sermaye İradı Olarak Değerlendirilip Değerlendirilmeyeceği*” başlıklı yazısında bahsi geçen Danıştay 3. Dairesi'nin 27.05.2010 tarih ve E:2009/4124, K:2010/1769 sayılı kararı.

Başkası lehine intifa hakkı kurma karşılığı alınan paranın kira mahiyetinde olduğu yönündeki İdari görüş, bu ödemelerden stopaj almak amacıyla ortaya atılmış zorlama bir yorumdur.

Bizim anlayışımıza göre söz konusu para bir hak satış bedelidir. Bu hak satış hasılatı yine bizim anlayışımıza göre gelir vergisinin konusuna girmemektedir. Bu görüş 10 no.lu dipnotta bahsettiğimiz Sayın Şenol TURUT' a ait yazıda da detaylı olarak dile getirilmiştir.

Ancak Maliye İdaresi'nin bu hasılatı vergisiz bırakmamak amacıyla muhtelif yorumlar yaparak tarhiyata gitmesi muhtemeldir.

Örnek 5:

Bir gerçek kişi şahsen sahip olduğu gayrimenkulün üzerinde başkası lehine 10 yıllık süre için intifa hakkı kurmuş ve karşılığında 3.500.000 TL bedel almıştır.

Maliye İdaresi'nin anlayışına göre bu bedel kira süresine bölünecek ve her bir yıla ait kira tutarı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilecektir. Ödemeyi yapan, GVK' nun 94 üncü maddesinde sayılan stopaj sorumlularından biri ise bu ödeme için kira stopajı hesaplayacaktır. Danıştay'ın görüşüne göre kira stopajı ve kira beyanı gerekli değildir.

İntifa hakkı kurma işleminin 2018 yılında yapıldığını varsayarsak bu işlem için doğacak tapu harcı, lehine intifa hakkı kurulandan alınmak üzere, bedelin binde 2'si yani ($3.500.000 \times 0,02 =$) 140.000 TL olacaktır. ¹⁴

Bu hesaplamada, intifa hakkına tekabül eden emlak vergi değerinin (2/3 ün) satış anı itibariyle 3.500.000 TL'yi geçmediği varsayılmıştır. Geçseydi 3.500.000 TL yerine intifa hakkına ait emlak vergi değeri üzerinden tapu harcı doğacaktı (Harçlar Kanunu Md. 63)

3.2.Gerçek Kişilere Ait İntifa Hakkının Başkalarına Kullandırılması:

İntifa hakkı sahibinin bu hakkını başkalarına kullandırması mümkündür. Bu kullandırma karşılığında hak sahibinin alacağı paranın kira niteliğinde olduğu tartışmasızdır.

3.3.Gerçek Kişilere Ait İntifa Hakkının Bağışlanması:

Başkası lehine intifa hakkı tesis edip bunun için bedel alınmaması intifa hakkının bağışı anlamına gelen bir işlemdir.

İntifa hakkının bağışlanması durumunda gelir vergisinden söz edilemez. Çünkü gelir vergisi doğabilmesi için satış yapılmış olması gerekir.

¹⁴ 80 No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği (4 sayılı tarifenin I/20-d pozisyonu)

İntifa hakkının bağışlanmasına ilişkin veraset ve intikal vergisinin matrahı, tam mülkiyete ait emlak vergi değerinden hareket ederek yukarıdaki 1 inci bölümde açıklandığı şekilde hesaplanan değerinden hibe işlemine ilişkin istisna tutarının (bu tutar 2018 yılı için 4.656 TL'dir.) indirilmesi suretiyle bulunur.

Hibe işlemleri ile ilgili 2018 yılına ait veraset ve intikal vergisi tarifesi yukarıda 2.2. no.lu bölümde yer almaktadır.

Örnek 6 :

Bir gerçek kişi emlak vergi değeri 10.000.000 TL olan binası üzerine 37 yaşındaki kızı lehine ömür boyu geçerli olmak üzere intifa hakkı kurmuş ve bedel almamıştır.

Bu bağışa ilişkin veraset ve intikal vergisi matrahı $10.000.000 \times 0,5 = 5.000.000 - 4.656 = 4.995.344$ TL'dir. (Bu oranın tespitinde, intifa hakkını devralan kızın yaşı dikkate alınmıştır.)

Bu matrahın gerektirdiği veraset ve intikal vergisi aşağıda hesaplanmıştır:

Dilimler	Vergi Oranı (%50 İndirimli)	Vergi Tutarı
240.000	5	12.000
570.000	7,5	42.750
1.270.000	10	127.000
2.200.000	12,5	275.000
715.344	15	107.302
TOPLAM : 4.995.344		TOPLAM: 564.052

İntifa hakkı hibe edildiğinde doğacak tapu harcının 2018 yılı için geçerli oranı, binde 68,31'dir. (Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin 1/4 no.lu pozisyonu)

Örneğimizdeki bağışa konu intifa hakkına tekabül eden emlak vergi değeri tapu harcı açısından 6.666.666 TL olduğuna göre bu bağışta ortaya çıkacak tapu harcı 2018 yılı için, $(6.666.666 \times 0,06831 =) 455.400$ TL'dir.

3.4.Vefat ile Sona Eren İntifa Hakkının Mirasçıda Bulunan Kuru Mülkiyet ile Birleşmesi:

Ömür boyu geçerli olan intifa hakkına sahip gerçek kişi vefat ettiğinde bu hak ortadan kalkmakta, kuru mülkiyet sahibi kişi, tam mülkiyet sahibi haline gelmektedir.

Maliye İdaresi mirasçının eline geçen intifa hakkının BAĞIŞ OLARAK veraset ve intikal vergisi hesabına konu edilmesini istemektedir.

Nitekim bir özelgede ¹⁵ şöyle denilmiştir:

“..... intifa hakkı kendi üzerinde kalmak şartıyla kuru mülkiyetini bağışlayan intifa hakkı sahibinin daha sonra ölümü üzerine intifa hakkı kuru mülkiyeti ile birleşerek tam mülkiyete dönüştüğüne ve olayda intifa hakkı sahibi bu hakkı elde eden kuru mülkiyet sahibi olduğuna göre, gayrimenkullerin tümü için ölüm tarihinde (21/02/2007) geçerli olan geçerli olan emlak vergi değerleri üzerinden kuru mülkiyet sahibinin yaşı da dikkate alınmak suretiyle Vergi Usul Kanununun 296 ncı maddesindeki değerlendirme ölçülerine göre intifa hakkı ile kuru mülkiyet değerlerinin saptanması ve intifa hakkı üzerinden veraset ve intikal vergisinin aranılması gerekir.”

Örnek 7:

Emlak vergi değeri 10.000.000 TL olan bir taşınmazın intifa hakkına sahip baba vefat etmiş ve aynı gayrimenkulün kuru mülkiyetine sahip ve tek mirasçı olan 27 yaşındaki oğlu, bu vefat ile birlikte tam mülkiyete sahip hale gelmiştir.

Maliye İdaresi mirasçının bu suretle sahip olduğu intifa hakkı üzerinden MÜSTAKİLEN veraset ve intikal (HİBE) vergisi hesaplanmasını istemektedir. Nitekim bir özelgede ;

“... intifa hakkı, şahsa bağlı bir hak olması nedeniyle sahibinin ölümü ile son bulmakta ve kuru mülkiyetle birleşmektedir. Diğer bir ifade ile intifa hakkı, sahibi olduğu zaman mirasa dahil olmamakta, doğrudan kuru mülkiyet sahiplerine geçmektedir.

Bu durumda, intifa hakkının veraset yolu ile intikalinde vergilendirme işlemlerinin mirastan ayrı yapılması gerekmektedir. Verginin mükellefi ise intifa hakkı kendisine intikal eden kuru mülkiyet sahibinin olacağı açıktır. Kuru mülkiyet sahibinin kanuni ya da mahsup mirasçı veya tamamen farklı bir kişi olmasının vergilendirme bakımından herhangi bir önemi bulunmamaktadır.”

¹⁵ Gelir İdaresi Başkanlığının 26.06.2007 tarih ve 2435 sayılı özelgesi.

ifadesine yer verilmiştir. ¹⁶

Söz konusu taşınmaza ait intifa hakkının değeri bu hakka sahip olan oğulun yaşına göre tam mülkiyet değerinin %60'ı yani örneğimize göre 10.000.000 x 0,60 = 6.000.000 TL'dir.

Vefatın 2018 yılında olduğunu varsayarsak, bizim anlayışımıza göre vergi hesabında aşağıdaki 2018 yılı tarifesindeki HİBE vergi oranları dikkate alınmalı ve yine 2018 yılına ait olan 4.656 TL tutarlı HİBE İSTİSNASI (49 No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliğ) göz önünde bulundurulmalıdır.

HİBE SURETİYLE GERÇEKLEŞEN İVAZSIZ İNTİKALLERDE 2018 yılı için geçerli veraset ve intikal vergisi tarifesi şöyledir:

Matrah	HİBE yoluyla intikallerde vergi oranı (%)
İlk 240.000 TL için	10 *
Sonra gelen 570.000 TL için	15 *
Sonra gelen 1.270.000 TL için	20 *
Sonra gelen 2.200.000 TL için	25 *
Matrahın 4. 280.000 TL'yi aşan kısmı için	30 *

*Ana, baba, eş ve çocuklardan gelen hibelerde bu oranların yarısı dikkate alınır.

Örneğimizdeki (6.000.000 - 4.656 =) 5.995.344 TL'lik matraha göre vergi hesabı şöyledir:

Dilimler	Vergi Oranı (%50 İndirimli)	Vergi Tutarı
240.000	5	12.000
570.000	7,5	42.750
1.270.000	10	127.000
2.200.000	12,5	330.000
1.715.344	15	257.301
TOPLAM : 5.995.344		TOPLAM: 769.051

Vefata bağlı olarak kuru mülkiyet sahibinin tam mükellefiyet sahibi haline gelmesi durumu mevcut olmakla yani kuru mülkiyet sahibinin ekonomik

¹⁶ Gelir İdaresi Başkanlığının 15.07.2002 tarih ve B.07.0.GEL.0.60/6000-2222/31305 sayılı özelgesi (www.kizilot.com.tr)

durumunda değişim bulunmakla beraber, bu değişimi ivazsız intikal saymak bize göre mümkün değildir. Maliye İdaresi'nin bu zorlama yorumu, sağlıkta mirasçılara kuru mülkiyet devri yapmak suretiyle mirasçılarının ödeyeceği veraset ve intikal vergisini azaltma şeklindeki işlemlerin önüne geçmek amacıyla yaptığı anlaşılmaktadır. ^{17 18}

Bizim anlayışımıza göre kuru mülkiyet sahipliğinin hedefi, intifa süresinin dolması veya intifa hakkı sahibinin vefatı suretiyle tam mülkiyeti ele geçirmektir. Dolayısıyla intifa hakkının ortadan kalkışını, kuru mülkiyet sahibinin lehine bir ivazsız intikal saymak hukuken mümkün değildir. Çünkü bu durum kuru mülkiyet sahipliğinin doğal sonucudur.

Ömür boyu geçerli intifa hakkı sahibinin ölümü veya intifa süresinin dolması nedeniyle bu hak tapuda terkin edilir. Terkin işleminde alınacak harç, emlakın vergi değerinin 2/3 ü üzerinden, binde 24,80 oranına göre hesaplanır. (4 sayılı Tarifenin I / 14 no.lu pozisyonu)

Örneğimize göre terkin işleminin 2018 de yapıldığı varsayılırsa, bu işlemde doğacak tapu harcı (10.000.000 x 2/3 = 6.666.666 x 0,02480 =) 165.333 TL dir.

4. MİRAS PLANLAMASI BAKIMINDAN DURUM :

Yaşı ilerlemiş olan kişilerin çoğu, gerek sağ iken mirasçıları arasında kendi anlayışlarına göre mal tahsisi yapmak gerekse, mirasçılarının vefat halinde ödeyeceği veraset ve intikal vergisi miktarını azaltmak amacı ile, terekeye dahil olacak mal varlığı üzerinde, mirasçılarını veya mirastan pay vermek istedikleri kişileri hedef alan tasarruflarda bulunmaktadır.

Bu tasarruflar gayrimenkulün tam mülkiyetini satmak veya bağışlamak şeklinde olabileceği gibi, gayrimenkulün sadece kuru mülkiyetini veya sadece intifa hakkını (süreli veya ömür boyu geçerli olmak üzere) satmak veya bağışlamak şeklinde olabilmektedir.

Yukarıdaki bölümlerde bu gibi tasarrufların ortaya çıkaracağı vergiler açıklanmaya çalışılmıştır.

¹⁷ Bu konudaki detaylı görüşler www.kizilot.com.tr adresli sitede yer alan ve Avukat Y. Burak ARSLANPINAR tarafından hazırlanan “Gayrimenkullerde İntifa Hakkı ve Kuru (Çıplak) Mülkiyetin Veraset ve İntikal Vergisi Bakımından Vergilendirilmesi” başlıklı yazısında bulunmaktadır.

¹⁸ Ayrıca İstanbul BİM 5. VDD tarafından verilen 10.04.2018 tarih ve E. 2018/378 K. 2018/1825 sayılı kararda, ölüm yoluyla mirasçının kuru mülkiyetinin tam mülkiyete dönüşmesinin vergiye tabi olmadığı hükme bağlanmıştır.

Sağ iken, mirasçılarının ödeyecekleri veraset ve intikal vergisini azaltmak amacı ile gayrimenkuller üzerinde tasarrufta bulunmak kimi zaman ağır vergiler yaratmakta ve/veya vergi riskleri ortaya çıkarmaktadır. Şayet işleme tabi tutulan gayrimenkulün üçüncü kişilere satışı gerekirse, yapılan işlemler boş yere tapu harcı ve/veya hibe vergisi ödemiş duruma düşülmesine yol açmaktadır.

Örnek vermek gerekirse yaşı çok ilerlemiş bir baba, yüksek değerli gayrimenkulünü mirasçılarının satmak sureti ile, vefatında ortaya çıkacak veraset ve intikal vergisini önlemek isteyebilir. Bu durumda, gayrimenkulün ediniminden itibaren 5 yıl geçtiği veya satışta kar oluşmadığı için gelir vergisi doğmasa bile, $(0,02 + 0,02 = 0,04)$ oranında tapu harcı ödemek zorunda kalacaktır. Bu harç için minimum matrah, satılan taşınmazın emlak vergi değeridir. Taşınmazın gerçek piyasa değeri ile emlak vergi değeri arasında büyük fark var ise aradaki fark bağış sayılmak sureti ile veraset ve intikal vergisi gerektirme riskine açıktır. Keza mirasçılarının bu alıma ilişkin bedeli ödeyemez durumunda olmalarından hareketle, bedelin tümü bağış sayılarak vergi istenmesi riski de doğabilir.

Benzer vergi yükleri ve riskler, sağlıkta sadece kuru mülkiyetin veya sadece intifa hakkının mirasçılara satılması veya bağışlanması şeklindeki tasarruflarda da ortaya çıkabilir.

5. SONUÇ:

Gerçek kişilere ait taşınmazlara ilişkin olarak sadece kuru mülkiyetin veya sadece intifa hakkının, satışı, hibe edilmesi veya miras bırakılması hallerine yönelik gelir vergisi, veraset ve intikal vergisi ve tapu harçlarının nasıl hesaplanacağı yukarıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

Söz konusu bu açıklamalar miras planlamasında ve diğer servet planlamalarında ihtiyaç duyulabilecek bilgiler içermektedir. Bu bilgilerin eksiksiz olduğu iddiasında değiliz, çünkü uygulamada bu kısıtlı yazı alanına sığmayacak ölçüde çeşitlilik ve detay ortaya çıkabilir. Bu yazıyı hazırlamaktaki amacımız konu hakkında bilgi edinmek isteyenlere özet olarak fikir vermekten ibarettir.

Bu işlemlerin ortaya çıkaracağı vergilerin hesaplanış şekillerine ilişkin idari açıklamalar yetersiz ve dağınık haldedir. Tebliğ çıkarılmak suretiyle bu konulara açıklık getirilmesinde yarar görüyoruz.

İntifa hakkı ve kuru mülkiyet değerlerinin ayrıştırılmasında tapu harçları açısından farklı, diğer vergiler açısından farklı ölçüler uygulanıyor olması (çelişkili hükümler bulunması) durumunun giderilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Keza bu ayrıştırmada kullanılan 10 yıllık eşiklerin kesirlerin de dikkate alınmasını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesinin isabetli olacağını düşünüyoruz.

Kaynakça:

- Veraset, Hibe ve Ölüm isimli e -kitabımız.
Mehmet MAÇ - Tarık JAMALİ www.denet.com.tr
- Sayın Şenol TURUT'un Lebib Yalkın Dergisi'nin Ekim 2006 sayısında yayınlanan "*İntifa Hakkının Tesisi ve Kullandırılmasından Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi*" başlıklı yazısı.
- Sayın Mehmet AKARSLAN'ın Yaklaşım Dergisi'nin Haziran 2011 sayısında yayınlanan "*İntifa Hakkı ile Kuru Mülkiyet İntikalinin Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Yönünden Vergilendirilmesi*" başlıklı yazısı.
- Sayın Özen ÖZOYMAK'ın Lebib Yalkın Dergisi'nin Temmuz 2012 sayısında yayınlanan "*Veraset Yoluyla veya İvazsız Olarak İntifa Hakkı ve Kuru Mülkiyet İntikallerinin Vergilendirilmesi*" başlıklı yazısı.
- Sayın Serdar GARGI ve Sayın Serdar CÖMERT'in Yaklaşım Dergisi'nin Nisan 2013 sayısında yayınlanan "*İntifa Hakkı Tesisinin Gayrimenkul Sermaye İradı Olarak Değerlendirilip Değerlendirilmeyeceği*" başlıklı yazısı.
- Sayın Uğur UĞURLU'nun Yaklaşım Dergisi'nin Mart 2014 sayısında yayınlanan "*İntifa Hakkı Tesis Sonucu Elde Edilen Gelir Vergilenecek mi?*" başlıklı yazısı.
- Sayın Samet ÜNÜR'ün Yaklaşım Dergisi'nin Temmuz 2016 sayısında yayınlanan "*İntifa Hakkının Vergisel Sonuçları*" başlıklı yazısı.
- Sayın Avukat Y. Burak ARSLANPINAR tarafından hazırlanan "*Gayrimenkullerde İntifa Hakkı ve Kuru (Çıplak) Mülkiyetin Veraset ve İntikal Vergisi Bakımından Vergilendirilmesi*" başlıklı yazı (www.kizilot.com.tr.)