Sayı : 75467089-622.02/E.267648 05.02.2016

Konu : İntifa tesisinde bedel

İlgi :

İlgi dilekçede özetle, uygulamaya yön verilmesi amacıyla, intifa hakkı tesis işlemlerinde intifa hakkı karşılığında malike ödenecek intifa bedeli için herhangi bir üst sınır belirlenip belirlenmediği, emlak beyan değerinin iki katından fazla bir bedelle intifa tesis edilip edilemeyeceği hususlarında tarafınıza yazılı görüş verilmesinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesi hükmüne göre tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, aynı kanunun 60'ıncı maddesi ile tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu alınacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20'nci maddesinin (e) fıkrasında, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden devir alan için binde 20 oranında (2016 yılı için) harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20'nci maddesi son fıkrasına göre, (e) fıkrasında yer alan intifa hakkı değerinin bu Kanunun 64'üncü maddesinin son fıkrası; "... intifa haklarına ait harcların hesabında, kayıtlı değerin üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır." hükmüne göre hesaplanan miktarlardan düşük olamayacağı düzenlenmiştir.

Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinde ise; "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya " emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder." ile de kayıtlı değer ifadesinin, emlak beyan değeri olduğu açıklamıştır.

14.03.2009 tarih ve 27169 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Harçlar Kanunu 59 Seri nolu Genel Tebliği'nin "III- 492 SAYILI HARÇLAR KANUNUNA BAĞLI (4) SAYILI TARİFEDE

YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER" başlıklı bölümünün 2'nci fıkrası; "5838 sayılı Kanunla Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 20/e bendinde yapılan düzenleme ile, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devirlerinde harcın matrahı tesis ve devir için ödenen bedel olup bu bedel, üzerinde hak tesis edilen emlak vergisi değerinin iki katından fazla olamayacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.

Sayı : 75467089-622.02/E.267648 05.02.2016

Konu : İntifa tesisinde bedel

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilmiş bulunan 19.01.2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010/HK-504-4 sayılı, "İntifa hakkının terkininde tapu harcı" konulu özelgesi; "... gayrimenkul üzerine intifa hakkı tesisinde tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden harç alınması öngörülmüş olup, harcın matrahında alt sınır olarak gayrimenkulün emlak vergisi değerinin 2/3'ünün esas alınması gerekmektedir. Harcın matrahının üst sınırı ise, 5838 sayılı kanunun 17'nci maddesi ile (4) sayılı tarifenin 20 (e) maddesine eklenen parantez içi hükmüyle üzerinde hak tesis edilen gayrimenkuluün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamayacağı şeklinde belirlenmiştir." şeklinde olup, (4) sayılı tarifenin 20/e maddesinde yer alan üst sınıra ilişkin hükmün intifa hakkı için ödenen bedel ile ilgili olmayıp harcın matrahına ilişkin olduğu hususu ifade edilmiştir.

Gelir İdaresi Başkanlığı, Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 31.08.2015 tarihli 64597866-140(57-2015)-19640 sayılı yazılarında ise; harç matrahının üst sınırının 5838 sayılı Kanunun 17'nci maddesi ile (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine eklenen parantez içi hükmüyle üzerinde hak tesis edilecek gayrimenkulün emlek vergisi değerinin iki katı olması gerektiği, diğer taraftan taşınmaz üzerine emlak vergisi değerinin iki katından fazla bir bedel üzerinden intifa hakkı tesis edilip edilemeyeceği hususunda ise özelge ile görüş sorulduğu ancak talebin özelge kapsamında değerlendirilemeyeceği belirtilerek talebin reddedildiği anlaşılmaktadır.

İntifa hakkı, Türk Medeni Kanununun 794 ile 822 inci maddelerinde düzenlenmiş olup, taşınmazlarda tapuya tescil ile kurulur. İntfa hakkı konusu, kurulması ve sona ermesine ilişkin hükümler Türk Medeni Kanununda düzenlenmiş olmasına karşın bir sözleşme ile kurulması nedeniyle kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak şartıyla Borçlar Kanununun 26'ncı maddesi gereğince taraflar sözleşmenin içeriğini özgürce belirleyebilirler, intifa hakkı tesisi için ödenecek bedeli de sözleşme özgürlüğü çerçevesinde diledikleri şekilde kararlaştırmalarının mümkün olduğu değerlendirilmiştir.

Açıklanan hükümler, Gelir İdaresi Başkanlığı'nca verilmiş

benzer özelgelere göre,

492

sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20'nci maddesinin (e) fıkrasında, parentez içinde belirtilen "Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz" hükmü ile intifa hakkı tesisinde harç matrahının üst sınırı tespit edilmiş olup, intifa hakkı devir ve tesisi için emlak vergisi değerinin iki katından fazla bir bedel kararlaştırılması ve tapuya tescil edilmesinin mümkün olduğu hususunu;

Bilgilerinize rica ederim.



Sayı : 75467089-622.02/E.267648 05.02.2016

Konu : İntifa tesisinde bedel



Hüseyin KESİMOĞLU Genel Müdür a.

Genel Müdür Yardımcısı