İntifa Hakkı Bedeli Kira Sayılmadı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 3. Daire	16.09.2025	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2023/10490	2025/3245	GVK 70, GVK 94/5-a, TMK 794, İYUK 49

ÖZET

İntifa hakkı karşılığı ödemelerde stopaj yapılmadığı gerekçesiyle salınan cezalı gelir vergisi, intifa hakkı tesisinin kiralama sayılamayacağı ve GVK 70'te sayılmadığı gerekçesiyle kaldırıldı; Danıştay 3. Daire kararı oyçokluğuyla onadı, karşı oy kira niteliğini savundu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/intifa-hakki-bedeli-kira-sayilmadi-stopaj-danistay-2025-3245/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Danıştay 3. Daire Başkanlığı 2023/10490 E. , 2025/3245 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

D A N I Ş T A Y

ÜÇÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2023/10490

Karar No : 2025/3245

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Vergi Dairesi Müdürlüğü/...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ... Petrol Anonim Şirketi

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Vergi Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararına yöneltilen istinaf başvurusuna ilişkin ... Bölge İdare Mahkemesi ... Vergi Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: Davacı adına, intifa hakkı sahiplerine yaptığı ödemeler için 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin (5) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca kesinti yapmadığından bahisle 2019 yılının Ocak ve Aralık dönemleri için ikmalen tarh edilen gelir (stopaj) vergileri ile söz konusu vergiler üzerinden tekerrür hükümleri uyarınca artırılarak bir kat kesilen vergi ziyaı cezalarının kaldırılması istemine ilişkindir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: İntifa hakkı tesisi ile kiralama işleminin, kuruluşundan sona ermesine kadar konusu üzerinde taraflara tanıdığı hakların ve yüklediği borçların, sona erme şartlarının, sona erme biçimlerinin, üçüncü kişilerle olan ilişkiler yönünden doğurduğu sonuçların, sözleşmeye uygulanacak mevzuatın birbirinden tamamen farklı olması nedeniyle intifa hakkı tesisinin kiralama işlemi olarak değerlendirilmesinin hukuken mümkün olmadığı, Gelir Vergisi Kanunu'nun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 70. maddesinde intifa hakkı bedelinin belirtilmediği dolayısıyla intifa hakkı bedelinin bir nevi kiralama bedeli olarak kabulü suretiyle elde edilen gelir üzerinden kesinti yapılması gerektiğinden bahisle yapılan tarhiyatta hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle cezalı vergiler kaldırılmıştır.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: İstinaf başvurusunun, usul ve hukuka uygun olduğu sonucuna varılan Vergi Mahkemesi kararının kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : İntifa hakkı karşılığı yapılan ödemelerin gayrimenkul sermaye iradı niteliğinde olduğu ve stopaja tabi tutulması gerektiğinden, uyuşmazlık konusu tarhiyatta hukuka aykırılık bulunmadığı ileri sürülerek kararın bozulması istenilmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Temyiz isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

DANIŞTAY TETKİK HÂKİMİ ...'IN DÜŞÜNCESİ : Temyiz isteminin reddi ile usul ve yasaya uygun olan Bölge İdare Mahkemesi kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Üçüncü Dairesince, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Bölge idare mahkemelerinin nihai kararlarının temyizen bozulması, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

Temyizen incelenen karar usul ve hukuka uygun olup, dilekçede ileri sürülen temyiz nedenleri kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1. Temyiz isteminin reddine,

2. Temyize konu Vergi Dava Dairesi kararının ONANMASINA,

3. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 50. maddesi uyarınca, kararın taraflara tebliğini ve bir örneğinin de ilgili Vergi Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın kararı veren ilk derece mahkemesine gönderilmesine, 16/09/2025 tarihinde oyçokluğuyla kesin olarak karar verildi.

(X)-KARŞI OY :

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "İntifa Hakkı ve Diğer İrtifak Hakları" başlıklı ikinci ayrımında yer alan 794. maddesinde; intifa hakkının, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabileceği, aksine düzenleme olmadıkça bu hakkın, sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayacağı, 795. maddesinde intifa hakkının taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulacağı, taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde aksine düzenleme olmadıkça mülkiyete ilişkin hükümlerin uygulanacağı, 803. maddesinde ise intifa hakkı sahibinin, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Tapuya tescil edilerek tesis edilen intifa hakkının, sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağladığı, sahibinin gayrimenkulü belirlenen süre içinde kullanma, yönetme ve ondan yararlanma hakkı elde ettiği bunun karşılığında da malike bir bedel ödediği göz önüne alındığında tesis olunan intifa hakkı ve karşılığında tahsil edilen bedelin kiralama işleminin unsurlarını oluşturduğunun kabulü gerekir. İntifa hakkının tesisi ile mülkiyete has olan hakların kullanımı söz konusu olsa da mülkiyet karşı tarafa devredilmemektedir. Bu durumda intifa hakkı tesisi karşılığında alınan bedelin gayrimenkul sermeye iradı olarak kabul gerekmektedir.

Bu durumda, intifa hakkı kurulması işlemi, bir taşınmazın kiralanması niteliğinde olduğundan, intifa hakkı bedeli üzerinden 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin 5. fıkrasının (a) bendi uyarınca tevkifat yapılması gerektiğinden uyuşmazlık konusu tarhiyatta hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Bu nedenle, temyize konu kararın kararının bozulması gerektiği oyuyla karara katılmıyorum.