

İşyeri Kira Sözleşmesine Ait Damga Vergisinin nasıl ve hangi tutarda ödeneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	63611781-155[1-2013/8]-7
Tarih	10.04.2014

T.C.

AFYONKARAHİSAR VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 63611781-155[1-2013/8]-7

10/04/2014

Konu : İşyeri Kira Sözleşmesine Ait Damga Vergisinin nasıl ve hangi tutarda ödeneceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun ve eklerinin incelenmesinden, sahip olduğunuz gayrimenkulü iş yeri olarak kiraya verdiğiniz, düzenlenen kira sözleşmesine istinaden ödenmeyen kira bedeli alacaklarının tahsili ve yasal 30 günlük ödeme süresi içerisinde kira bedelinin ödenmemesi halinde tahliye talebinize ilişkin icra takibine başladığınız, İcra Müdürlüğü'nün kira sözleşmesine ilişkin damga vergisinin ödenmediği gerekçesiyle talebinizi işleme almadığı belirtilerek, söz konusu kira sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı; 5 inci maddesinde bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden damga vergisine tabi tutulacağı; Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (32) numaralı fıkrasında, gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenamelerinin damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde ise, vergiye tabi kağıdın yabancı para cinsinden düzenlenmesi halinde kağıt üzerinde yer alan dövizin kağıdın düzenlendiği tarihteki T.C. Merkez Bankası'nca tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuruna göre bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden damga vergisi hesaplanması gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde, iktisadi işletmeye dahil olmayan bir gayrimenkulün gelir vergisinden muaf esnaf, gelir vergisinden muaf serbest meslek erbabı ve basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kiralınması durumunda düzenlenen kira sözleşmelerine damga vergisi istisnası uygulanacaktır.

Diğer taraftan, 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Basit Usule Tabi Olmanın Genel Şartları" başlıklı 47/2 nci maddesinde işyeri mülkiyetinin iş sahibine ait olması halinde emsal kira bedeli, kiralınmış olması halinde yıllık kira bedeli toplamı büyükşehir belediye sınırları içinde 5.300 TL'yi, diğer yerlerde 3.700 TL'yi aşmamak şartıyla, ancak basit usule tabi olunabileceği hükme bağlanmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan ve taraf olduğunuz kira sözleşmesinin incelenmesinden, söz konusu işyerini aylık 1000 Euro, yıllık 12000 Euro net bedelle kiraladığınız, ayrıca gelir (stopaj) vergisinin kiracıya ait olacağı hususunun düzenlendiği anlaşıldığından, bu miktarların Gelir Vergisi Kanununun 47/2 nci maddesinde belirtilen basit usule tabi olmanın genel şartlarında belirlenen miktarları aşması nedeniyle kiracınızın gerçek usulde vergilendirilmesi gerekmekte olup, nitekim kiracınızın 08.11.2012 tarihinden itibaren İlimiz Tınaztepe Vergi Dairesi Müdürlüğünün gerçek usulde gelir vergisi mükellefi olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, taraflar arasında düzenlenen 11.02.2013 tarihli kira sözleşmesinin Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 32 nci fıkrası kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, söz konusu kira sözleşmesinin, kiracı tarafından ödeneceği belirtilen gelir (stopaj) vergisi dahil brüt kira tutarının, kağıdın düzenlendiği tarihteki Merkez Bankası'na tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuru ile çarpılmasıyla bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre nüsha sayısı dikkate alınmak suretiyle damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 12.09.2026