

Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tadiline ilişkin ek protokolün birden fazla işlemi içermesi nedeniyle damga vergisi ve harcın aranıp aranmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	71387770-155[1-2014/285]-4
Tarih	23.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DİYARBAKIR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

23/02/2016

Sayı : 71387770-155[1-2014/285]-4

Konu : Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tadiline

ilişkin ek protokolün birden fazla

işlemi içermesi nedeniyle damga

vergisi ve harcın aranıp aranmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Noterliğinizce tasdiki istenen Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Tadiline ilişkin ek protokolün birden fazla işlemi içermesi nedeniyle harç ve damga vergisi yönünden incelenmesi ile emlak rayiç bedeli üzerinden nispi harç ve damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinde, vergiye tabi kağıtlar mahiyetinde bulunan veya onların yerini alan mektup ve şerhlerle, bu kağıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine, devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve şerhlerin de damga vergisine tabi olacağı; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerindeki yazının tazammum ettiği hüküm ve manaya bakılacağı, mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 6 ncı maddesinde, bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınacağı, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde Damga Vergisinin en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı, ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işleminin de ayrıca vergiye tabi olacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas olacağı, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/l fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, özelge talebine konu sözleşmenin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı sözleşmeye ek olarak düzenlendiği, arsa sahiplerinin ... , ... Tic. Ltd. Şti., ... , ... ve ... , müteahhidin ise ... Tic. Ltd. Şti olduğu, ... tarafından ... Ada ... no.lu parseli kapsayan ... m² alan içerisinde toplam 6 bloktan ibaret yapının 4 bloğunun yapılacağı, 4 bloğa ait arsa payının ... m² olduğu, bu ek protokole göre ... m² arsanın müteahhide düşen payının 2/3 ü olan ... m²'nin tapuda ... Tic. Ltd. Şti. adına devredileceği, devredilen arsa payının % 40'lık kısmı olan ... m² arsa payının üzerine arsa sahipleri lehine 1. derece ipotek tesis edileceği ve bu ipotek müteahhidin inşaatı ve daireleri ana sözleşmede bulunan teknik şartnamedeki şartlara uygun bir şekilde anahtar teslimi olarak teslim etmesinden sonra kaldırılacağı, arsanın 1/3 ü olan ... m² arsanın ise arsa sahipleri adına kalacağı, 4 blok dışındaki blokların yapılmaması konusunda tarafların mutabakata vardıkları, geriye kalan 2 blok inşaatının sözleşme kapsamından çıkarıldığı, arsa sahiplerinden ... 'ın söz konusu ifraz işleminden sonra oluşturulan ... parseldeki hissesinin tamamını ... Tic. Ltd. Şti., ... , ... ve ... 'a bu kişilerin ... parseldeki hisselerinin tamamına karşılık olmak üzere hisseleri oranında devir ettiği ve bu işlem sonrası ... 'ın ana sözleşmenin tarafı olmadığı hususunun belirlendiği anlaşılmaktadır.

Buna göre özelge talep formu eki "Ek Protokol"'de;

- ... tarihli ve ... yevmiye numaralı sözleşme ile düzenlenen ... m² arsa üzerine altı bloktan ibaret arsa karşılığı inşaat yapımı işinin "Ek Protokol" ile toplam arsanın sadece ... m²'lik kısmında önceki sözleşmede belirtilen sadece dört bloğun ilk sözleşme şartları çerçevesinde arsa karşılığında inşaa edilmesi,

- ... tarihli ve ... yevmiye numaralı sözleşmeye konu ... m² arsanın ifraz edilmesi sonucunda oluşan ... parseldeki ... 'ın hisselerini ... parseldeki hisselerinin tamamı karşılığında hisseleri oranında ... Tic. Ltd. Şti., ... , ... ve ... ile karşılıklı olmak üzere devri,

şeklinde iki ayrı işlemin düzenlendiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanları noter harçlarına tabi olduğu; 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı; 42 nci maddesinde ise değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifiede yazılı değer veya ağırlığın esas olduğu, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, özelge talep formu eki "Ek Protokol"ün noterde tasdiki işleminden; ... parselde yer alan taşınmazla ilgili arsa karşılığı inşaat yapımı işinden sözleşmenin düzenleyici hükümlerine paralel bir değer gösterilerek bu değer üzerinden nispi noter harcı; ... parseldeki hisselerin devriyle ilgili işlemde de yine sözleşmenin düzenleyici hükümlerine paralel bir değer gösterilerek bu değer üzerinden ayrı ayrı nispi noter harcı ve damga vergisi tahsil edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ek protokolde yer alan, ilk sözleşmede yer alan altı blok inşaat yapım işinin dört bloka indirilmesine ilişkin işlemin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı sözleşmenin tutarında bir artış yaratmaması durumunda, bu kısma isabet eden işlemlerden damga vergisi aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.