

Konut alanına inşaat yapımı karşılığında alınan arsa üzerine yapılacak inşaatlarla ilgili alt yüklenici sözleşmelerinin damga vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-155.13[DVH.2021.133]-268531
Tarih	21.10.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı :E-49327596-155.13[DVH.2021.133]-268531

21.10.2022

Konu :Konut alanına inşaat yapımı karşılığında

alınan arsa üzerine yapılacak inşaatlarla ilgili alt yüklenici sözleşmelerinin damga vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Antalya İli Kepez Belediye Başkanlığı ile ortaklığınız arasında "*Kepez Belediyesi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Ada 5 Parselde Bulunan ve Kepez Belediyesince Uygulama Projeleri Hazırlanmış Olan Konut Alanı İnşaatının Yapılması Karşılığı ada 8 Parselin Satışı İşine İlişkin Sözleşme*" başlıklı kağıdın düzenlendiği, sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak değerlendirilerek, sözleşme kapsamında ortaklığınıza satışı yapılan ada 8 parsel üzerine yapacağınız inşaat için alt taşeronlar ile düzenlenen "*İli İlçesi Mahallesi Ada 8 Parsel Terra Manzara Projesi (A4, A5 Blok ve Yüzme Havuzu Bölümü) Kalıp ve Demir İşleri Yüklenici Sözleşmesi*"ne 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-15 numaralı bendi kapsamında sıfır nispetin uygulanması gerektiği, ayrıca söz konusu parselin Bakanlar Kurulu Kararıyla riskli alan ilan edilmiş olduğu belirtilerek, yüklenici sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisinin kişiler tarafından ödeneceği hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "*I.Akitlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün "*A.Belli parayı ihtiva eden kağıtlar*" başlıklı fıkrasının (15) numaralı bendinde, resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 15/3/2017 tarihli ve 30008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 13/3/2017 tarihli ve 2017/9973 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "*I.Akitlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün "*A.Belli parayı ihtiva eden kağıtlar*" başlıklı fıkrasının (15) numaralı bendinde yer alan kağıtlara "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanacağı karara bağlanmıştır.

Buna göre, 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-15 numaralı bendi uyarınca, yalnızca resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmelerine binde 0 (sıfır) damga vergisi oranı uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, idarenin; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade edeceği; (ç) bendinde, risk alanının; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı ifade ettiği; 3 üncü maddesinin

birinci fıkrasında, riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Bakanlığa veya İdareye bildirileceği; 6 ncı maddesinin onikinci fıkrasında, Bakanlığın, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkili olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin 7153 ve 7181 sayılı Kanunlarla değişik dokuzuncu fıkrasında ise,

"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) *Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,*

b) *Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,*

c) *Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,*

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer

işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır."

hükmüne yer verilmiştir.

Özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, " *Belediyesi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Ada 5 Parselde Bulunan ve Kepez Belediyesince Uygulama Projeleri Hazırlanmış Olan Konut Alanı İnşaatının Yapılması Karşılığı ada 8 Parselin Satışı İşine İlişkin Sözleşme*"nin konusunun, dönüşüm alanı içerisinde yer alan ada 5 parselde bulunan konut alanının yüklenici tarafından imar planına, teknik şartnameye ve uygulama projesine uygun olarak inşaat yapılarak eksiksiz olarak Kepez Belediyesine tesliminin yapılması karşılığında ada 8 parselin satışı işi olduğu; 3/1/2017 tarih ve 29937 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2016/9615 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İli İlçesi, Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile de sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Kepez Belediyesi Gülveren Mahallesi kentsel dönüşüm projesi ada 5 parselde konut alanı inşaatının yapılması karşılığında ortaklığınıza satışı yapılan ada 8 parselin riskli alan içinde olduğunun ihale makamından alınacak yazıyla tevsik edilmesi kaydıyla, " *İli İlçesi Mahallesi Ada 8 Parsel Terra Manzara Projesi (A4, A5 Blok ve Yüzme Havuzu Bölümü) Kalıp ve Demir İşleri Yüklenici Sözleşmesi*" başlıklı kağıda 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, söz konusu sözleşmenin resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmesi olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, bu sözleşmeye 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-15 fıkrası kapsamında "0" nispetinde damga vergisi uygulanması

mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026