

"Ortak Karar Protokolü" başlıklı kağıdın 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden istisna olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[2020/250]-441495
Tarih	20.04.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-155[2020/250]-441495

20.04.2022

Konu : "Ortak Karar Protokolü" başlıklı kağıdın 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden istisna olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, maliklerinden olduğunuz ... ili, İlçesi, ... Mahallesinde kain, ... pafta ... parsel numarasında kayıtlı taşınmazın riskli yapı gereğince yıkıldığı, arsa haline gelen yere ne yapılacağı konusunda maliklerin 2/3 çoğunluğu ile toplantı yapıldığı ve toplantıda alınan kararlara ilişkin olarak ortak karar protokolü düzenlendiği belirtilerek, söz konusu kağıdın 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden istisna olup olmadığı hakkında bilgi verilmesinin istenildiği 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 bakılıp buna göre tabloda yazılı değerinin bulunacağı ve kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun 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 hükme bağlanmıştır.

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

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; 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, riskli yapıların tespitinin, 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, ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemlerinin muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı, bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesinin esas olduğu, bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği, bu karara katılmayanların

arsa paylarının, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu payların, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacağı veya Bakanlıkça uygun görülenlerin TOKİ'ye veya İdareye devredilebileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanacağı, hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsalarının veya arsa paylarının Kanun uyarınca satış yapılincaya kadar, anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesinin zorunlu olduğu; 7 nci maddesinin 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 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."

hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu hükmün uygulama usul ve esaslarını düzenleyen 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin ikinci fıkrasında da paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile verilen kararın, anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edileceği; bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağına bildirileceği düzenlemesine yer verilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz eki "*Ortak Karar Protokolü*" başlıklı kağıdın incelenmesinden, paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile toplanıldığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı gereğince yıkılmış olan ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta ... parsel numarasında kayıtlı taşınmazın yerine yapılacak binayla ilgili olarak şirketinizle yapılan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin geçerli olduğu, sözleşmeye göre yapılacak binada oluşacak bağımsız bölümlerin paylaşımına 2/3 oy çokluğu ile karar verildiği, 2/3 çoğunluk ile birlikte hareket etmeyen ve müteahhit firma ile anlaşmayan hissedarlara teklif edilecek dairelerin belirlenerek 2/3 oy çokluğuyla kabul edildiği, bina pay sahiplerinden 2/3 oy çoğunluğuna ve/veya ortak karar protokolünde alınan kararlara uymayan ve toplantı çağrısına katılmayan diğer bina pay sahiplerine 7201 sayılı Kanuna göre ihtarname tebliğ edileceği ve ihtarnameyi dikkate almayanlar için 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca hisselerinin satışının istenmesine 2/3 oy çokluğu ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, ilgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan "*Ortak Karar Protokolü*" başlıklı kağıdın, yıkılıp yeniden yapılmak suretiyle oluşacak binadaki bağımsız bölümlerin paylaşımına ilişkin olarak paydaşların üçte iki çoğunluğunca alınan karara ilişkin olduğu ve paydaşların yine en az üçte iki çoğunluğu ile imzalandığının anlaşıldığı dikkate alındığında, söz konusu kağıdın 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden istisna tutulması gerekmektedir.

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 zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, 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. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 18.09.2026