

Satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.45.15.01-155[62.01.181]-22979
Tarih	28.02.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 85373914-155[62.01.181]-22979

28.02.2019

Konu : Satış vaadi ile arsa tahsis

sözleşmesinin damga vergisine tabi

olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Organize Sanayi Bölgesi içerisinde sınai faaliyette bulunacak sanayicilere fabrika binası yapmak üzere "Satış Vaadi ile Arsa Tahsis Sözleşmesi(Vadeli)" ile arsa tahsisi yaptığınız, bölgenizin damga vergisinden muaf olduğu ancak bu sözleşmeye ilişkin damga vergisini ödemekle yükümlü bulunan sanayicilerin 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesi gereğince ilgili bentte yer alan damga vergisi oranının "0" olarak kararlaştırılması nedeniyle söz konusu sözleşmeye ait damga vergisinin ödenmemesi gerektiğini iddia ettikleri belirtilerek, bahse konu sözleşmenin "resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri" kapsamında sıfır nispette damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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; 22 nci maddesinin (a) bendinde, Maliye Bakanlığınca belirlenen mükellefler, kurum ve kuruluşlar tarafından bir ay içinde düzenlenen kağıtların vergisinin, ertesi ayın yirminci (371 Sıra No.'lu VUK Tebliği uyarınca yirmiüçüncü) günü akşamına kadar vergi dairesine bir beyanname ile bildirileceği ve yirmialtıncı günü akşamına kadar ödeneceği; 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasında da, birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenlerin müteselsilen sorumlu olacağı, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunmasının damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği, damga vergisinden muaf kuruluşlarca kişilerin (1) sayılı tabloda yer alan işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen ve sadece bu kurumların imzasını taşıyan kağıtlara ait verginin tamamının kişiler tarafından ödeneceği, ancak bu kağıtlara ait verginin hiç ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte kurumların da müteselsilen sorumlu olacakları; üçüncü fıkrasında ise 22 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında bulunanların, taraf oldukları işlemlere ilişkin kağıtlara ait verginin beyan ve ödenmesinden sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin; A/8 fıkrasında ise, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

16, 32, 43 ve 44 Seri No.lu Damga Vergisi Genel Tebliğlerinde sürekli mükellefiyet tesis ettirecek olan ve ihtiyarilik sağlanan kurum ve kuruluşlar belirtilmiş olup; 43 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "4- Vergi ve cezada sorumluluk" başlıklı bölümünde; Damga Vergisi Kanununun 24 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası çerçevesinde, zorunlu veya ihtiyari olarak sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirenler için taraf oldukları işlemlere ilişkin kağıtlara ait verginin beyan ve ödenmesi bakımından sorumluluk getirildiği, buna göre, zorunlu veya ihtiyari olarak sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettiren mükellefler ile diğer kişiler arasında düzenlenen ve damga vergisine tabi olan kağıtlara ait verginin tamamının sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettiren mükellefler tarafından Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirlenen süre içinde beyan edilip ödeneceği, verginin zamanında beyan edilip ödenmemesi veya eksik ödenmesi durumunda, vergi, ceza ve ferilerinin işleme taraf olan ve damga vergisini sürekli makbuz verilmesi şekliyle ödemek zorunda olan mükelleflerden alınacağı ancak bu mükelleflerin vergi aslı için karşı tarafa rücu hakkının saklı olduğu açıklanmıştır.

Ayrıca, 3/2/2017 tarih ve 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde, 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün "A.Belli parayı ihtiva eden kağıtlar" başlıklı fıkrasının; (8) numaralı bendinde yer alan "Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri"ne ait damga vergisi oranının "0" (sıfır) olarak uygulanacağı kararlaştırılmıştır.

Öte yandan, 1512 sayılı Noterlik Kanununun "Düzenleme Şeklinde Yapılması Zorunlu İşlemler" başlıklı 89 uncu maddesinde, "Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir." hükmü yer almaktadır.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18 inci maddesinde, arsa tahsisinin, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılacağı; 21 inci maddesinde ise OSB tüzel kişiliğinin, bu Kanunun uygulaması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, özelge talep formunuz ekinde yer alan .../5/2017 tarihli "Satış Vaadi İle Arsa Tahsis Sözleşmesi(Vadeli)"nin tapu memuru önünde veya noterde "Düzenlenme Şeklinde" düzenlenmediği ve 4562 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre OSB tüzel kişiliğinin damga vergisi muafiyeti bulunduğu dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrası uyarınca damga vergisine tabi tutulması ve sözleşmeye ait damga vergisinin muafiyeti bulunmayan şirket tarafından ödenmesi gerekmekte olup verginin ödenmemesi halinde OSB tüzel kişiliğinin de sorumluluğu bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.