

Ek Kira Sözleşmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35831311-010-17052
Tarih	02.10.2018

T.C.

KARABÜK VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 35831311-010-17052

02.10.2018

Konu : Ek Kira Sözleşmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen .../.../2016 tarihli kira sözleşmesinde "Bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam edilmesi halinde yıllık kira artışı her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir" ibaresinin bulunduğu, aylık kira bedelinin ise ... TL olarak belirlendiği, kira sözleşmesine ait damga vergisinin ödendiği, .../.../2017 tarihli ek kira sözleşmesinde ise kira bedelinin ... TL olarak yeniden belirlendiği, söz konusu ek kira sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmayacağı ve daha sonraki yıllarda ÜFE oranında kira artışı yapılacağından her yıl zamlı kira bedeli üzerinden damga vergisi ödenip ödenmeyeceği 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 vergisi mükellefinin kağıtları imzalayanlar olduğu; 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 üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 10 uncu maddesinde, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade ettiği; 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kağıtların damga vergisinin bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı nispet veya miktarlarda alınacağı, her bir kağıt için hesaplanacak vergi tutarının (1) sayılı tabloda yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere 800 bin Yeni Türk Lirasını (61 Seri No.lu Damga Vergisi Genel Tebliği ile 1/1/2017 tarihinden itibaren 1.865.946,80 TL) aşamayacağı; ikinci fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktarın aynı nispette vergiye tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun,"/- Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Konu ile ilgili olarak söz konusu özelge talep formu ekinde yer alan kira sözleşmelerinin incelenmesinden, şirketiniz ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen .../.../2016 tarihli kira sözleşmesinde "Bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam edilmesi halinde yıllık kira artışı her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir" ibaresinin bulunduğu, aylık kira bedelinin ... TL, kira süresinin ise 15 yıl olarak belirlendiği, söz konusu kira sözleşmesine ait damga vergisinin 15 yıl üzerinden ödendiği; .../.../2017 tarihli ek kira sözleşmesinde ise .../.../2016 tarihli kira sözleşmesine atıfta bulunulduğu, kira bedelinin aylık ... TL olarak yeniden belirlendiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, şirketiniz ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen .../.../2017 tarihli ek kira sözleşmesi ile .../.../2016 tarihli kira sözleşmesine atıf yapıldığı ve söz konusu kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin azaltılmasına gidildiği dikkate alındığında, ek kira sözleşmesinin damga vergisine tabi tutulmaması; daha sonraki yıllarda kira bedeli artışına ilişkin olarak taraflar arasında düzenlenen mevcut sözleşmeye şerh konulması veya izleyen yıl kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin olarak ilgili kurumlarca "onay" ya da "olur" alınması veyahut bu mahiyette bir kağıt düzenlenmesi durumunda, düzenlenen bu kağıt nedeniyle artan tutar ve süre dikkate alınmak suretiyle ayrıca damga vergisi aranılması; ancak söz konusu kira sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmaksızın sözleşme süresinin kendiliğinden uzaması durumunda, sözleşme süresinin bitimini izleyen yıllar için ayrıca damga vergisi aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.