

Yenilenen kira sözleşmesinde damga vergisi

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.02-155.01.01.02[16-55]-120570
Tarih	08.06.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 45404237-155.01.01.02[16-55]-120570

08.06.2018

Konu : Yenilenen kira sözleşmesinde damga vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Genel Müdürlüğünüz tarafından ön protokol ile 15 yıllıkta yurt kiralanarak sözleşme düzenlendiği, sözleşmeden doğan damga vergisinin ilk kira ödemesi yapılırken 15 yıllık kira bedeli üzerinden hesaplandığı, ancak bir yılın sonunda kira artışı hesaplanırken İl Müdürlüğünüzden onay alınmak suretiyle yeni kira bedeli belirlendiği belirtilerek, kira artışı nedeniyle yenilenen kira bedeline ilişkin damga vergisinin hangi süre ve miktar üzerinden hesaplanacağı 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; 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 damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere

ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceği; 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; 8 inci maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı; 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasında ise, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktarın aynı nispette vergiye tabi olacağı hükmü yer almaktadır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden nispi damga vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ekinde bir örneği yer alan kiracı ile müdürlüğünüz arasında .../.../2015 tarihinde düzenlenen "Kira Sözleşmesi" başlıklı kağıdın incelenmesinden, söz konusu kağıdın 3 üncü maddesinde , kira süresinin, binanın "KURUM"a teslim tarihinden başlamak üzere (15) yıl olduğu, (15) yıllık sürenin bitiminden en az 15 gün önce "KURUM" tarafından yazılı olarak fesih bildiriminde bulunulmadığı takdirde, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılacağı, mal sahibinin, on yıldan önce, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği; 4 üncü maddesinde, binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, KDV Hariç TL olup, aylık peşin ödeneceği, kira ödemelerinin Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacağı; 6 ncı maddesinde, bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam edilmesi halinde yıllık kira artışının her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde belirleneceği hususlarına yer verildiği anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, Müdürlüğünüzce kira sözleşmesinin 6 ncı maddesi gereği kira bedelinin artışına ilişkin olarak .../.../2016 tarih ve sayılı "OLUR"un alındığı anlaşılmıştır.

Buna göre, bahse konu sözleşmede yer alan kira bedelinin artırılmasına ilişkin olarak düzenlendiği anlaşılan "OLUR"un, kira bedelinin bir unsuru olarak belirlenen stopaj gelir vergisi tutarının da eklenmesi suretiyle kalan kira süresine göre bulunacak artan tutar üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrası uyarınca nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.