

Hisseli gayrimenkul satış sözleşmelerinde damga vergisi oranının ?0 ?(sıfır) olarak uygulanıp uygulanmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-155[2017/143]-183831
Tarih	22.02.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-155[2017/143]-183831

22.02.2018

Konu :Hisseli gayrimenkul satış sözleşmelerinde

damga vergisi oranının "0"(sıfır) olarak

uygulanıp uygulanmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz incelenmesinden, şirketiniz tarafından halihazırda inşası devam eden devre mülk projelerinin inşaat bitiminde müşterilerinize devir işlemlerinin yapılacağı, devre mülklerin devrinde "Hisseli Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri" düzenleneceği, söz konusu sözleşmelere, 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı Tablonun I/A-8 ve 10/b bentleri ve Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında damga vergisi nispetinin "0" (sıfır) olarak uygulanıp uygulanmayacağı 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, 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 de, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/8 fıkrasında, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin; A/10-b fıkrasında, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 03/02/2017 tarih ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde, "1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na 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" ile (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde yer alan "7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri"ne ait damga vergisi oranı "0" (sıfır) olarak uygulanır" denilmekte; 9 uncu maddesinde de, bu Kararın yayımı tarihinde yürürlüğe gireceği belirtilmektedir.

Diğer taraftan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 40 ıncı maddesinde, "Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir." 41 inci maddesinde, "Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenlenme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi halde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez. Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez." hükümleri yer almaktadır.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinde, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı

bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulacağı, aksi hâlde sözleşmenin geçersiz olduğu, satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyeceği belirtilmiştir.

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.

Öte yandan, "Devre Mülk Hakkı" 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 nci maddesinde düzenlenmiş ve devre mülk hakkının mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümünden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilen bir hak olduğu; 58 inci maddesinde devre mülk hakkının ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabileceği belirtilmiştir.

Devre mülk hakkı sadece mesken (konut) olarak kullanılmaya elverişli yapılarda kurulabilmekte, mesken niteliği bulunmayan yerlerde devre mülk hakkı kurulamadığından bu satışların mesken satışlarından farkı bulunmamaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın Resmi Gazete'de yayımlanma tarihinin 03/02/2017 olduğu, sözleşmenin ise .../.../2016 tarihinde düzenlendiği ve tapu memuru önünde veya noterde "Düzenlenme Şeklinde" düzenlenmediği hususları dikkate alındığında, özelge talep formunuz ekinde yer alan "Hisseli Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri" başlıklı kağıdın nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

