

775 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen sözleşmenin ve ihale kararının damga vergisi ve harç istisnası.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-140.02[2017/798]-5509
Tarih	04.01.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.02[2017/798]-5509 04.01.2018

Konu : 775 sayılı Kanun ... GYO A.Ş. ile şirket arasında düzenlenen sözleşmenin ve ihale kararının damga vergisi ve harç istisnası.

İlgi : 18/01/2017 tarih ve 54983 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan ... İli ... İlçesi ... Mahallesinde inşa edilecek olan toplu konut projesi nedeniyle ihale edilen ve ihalesi şirketiniz uhdesinde kalan "... Konutları ... Etap ... Kısım Konut Ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İş'i"nin yapıldığı alanın 775 sayılı Kanun kapsamında "Gecekondu Önleme Alanı" olarak belirlendiği belirtilerek, şirketiniz yükleniminde bulunan söz konusu işe yönelik ihale kararı ve sözleşmenin damga vergisi ile noter harcı ve tapu harcından istisna olup olmadığı hususlarında Başkanlığımızdan 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 ettiği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin; "II-Kararlar ve mazbatalar" başlıklı bölümünün 2 nci maddesinde ise, ihale kanunlarına tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğini haiz kurumların her türlü ihale kararlarının nispi damga vergisine tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, *"Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanları noter harçlarına tabidir."* hükmü; 41 inci maddesinde, *"Noter harçları (2) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınır."* hükmü; 42 nci maddesinde, *"Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifiede yazılı değer veya ağırlıklar esastır. Menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kâğıtlarda değer gösterilmesi mecburidir. Rehin bordroları ile kamu idarelerine verilmek üzere ilgili mevzuatla belirlenen kurallara uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnameler hakkında bu hüküm uygulanmaz."* hükmü bulunmakta; 57 nci maddesinde de; *"Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir."* hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 775 sayılı Gecekondu Kanununun 1 inci maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; 2 nci maddesinde, bu Kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıların kastedildiği; 5 inci maddesinde, lüzumu halinde, belediyelerin gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu Kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu Kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği; 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra da bu Kanun'a göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı; 25 inci maddesinde; 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta

kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği, bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerin de faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun bu Kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul ve dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şart olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 33 üncü maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun hükümlerinden Kanunun amacının gecekonduların, Kanundaki tanımıyla kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerine sahibinin rızası olmaksızın yapılan yapıların, ıslahı, tasfiyesi ve yapımının önlenmesi olduğu, Kanunun uygulanmasından belediyelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, 775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu Kanunun amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların yanı sıra gecekondu önleme bölgesinde yer alan özel mülkiyetteki arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanda bulunan arsaların Kanunun 25 inci maddesinde belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile şirketiniz arasında imzalanan "... Konutları ... Etap ... Kısım Konut Ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İşİ" başlıklı sözleşmeye konu parsellerin, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özel mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler olduğu, 775 sayılı Kanun kapsamında ... Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tahsis edildiğine dair özelge talep formu ekinde herhangi bir bilginin bulunmadığı hususları dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin ve ihale kararının damga vergisinden, noterde yapılacak işlemlerin noter harcından, tapuda yapılacak işlemlerin ise tapu harcından istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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 hâlinde, 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. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026