

Kira Sözleşmesinin damga vergisi

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-155.01.01.02[5253]-528309
Tarih	28.12.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-155.01.01.02[5253]-528309

28.12.2017

Konu : Kira Sözleşmesinin damga vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... ile aranızda mülkiyetinizde bulunan arsa ve mesken vasıflı gayrimenkullerin kiraya verilmesine yönelik olarak düzenlenen ve Ankara ... Noterliğinin .../.../20... tarih ve ... yevmiye numarası ile tasdik edilen kira sözleşmesinin tasdik işlemi esnasında arsa vasıflı gayrimenkullere isabet eden kira bedelleri üzerinden damga vergisi tahsilinin yapıldığı, mesken vasıflı olarak kiraya verilen gayrimenkullere isabet eden kısmı için de damga vergisi 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, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden nispi damga vergisine tabi tutulacağı; Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV. Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (31) numaralı fıkrasında, dernek ve vakıflarca yerleşim yeri, gerçek kişilerce mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenamelerinin damga vergisinden istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, iktisadi işletmeye dahil olmayan bir gayrimenkulün gerçek kişilere mesken veya dernek ve vakıflara yerleşim yeri olarak kiralınması durumunda düzenlenen kira sözleşmelerine damga vergisi istisnası uygulanacaktır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "V. Yerleşim yeri" başlıklı 19 uncu maddesinde, yerleşim yerinin bir kimsenin sürekli kalma niyeti ile oturduğu yer olduğu, bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamayacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Ankara ... Noterliğinin .../.../20... tarih ve ... yevmiye numarası ile tasdik edilen kira sözleşmesinin, sahibi olduğunuz ve mülkiyeti adınıza kayıtlı bulunan sekiz adet mesken ile beş adet arsanın ...'na kiralınmasına yönelik olarak düzenlendiği, söz konusu sözleşmenin "Genel Hükümler" başlıklı 3 üncü maddesinin 3.4 fıkrasında, kiracının, kiralayandan ek bir yetki almaksızın kiralananı 3. kişilere vermeye yetkili olduğu, kiralayanın, alt kiracından herhangi bir talep hakkının olmadığı, kiracının, kiralayanın açık ve yazılı ön izni olmadan kiralananı ve kira sözleşmesini kısmen veya tamamen gerçek veya tüzel kişilere, üçüncü şahıslara devir veya temlik edebileceği, kiracılık hakkını sermaye olarak kullanabileceği ve başkası nam ve hesabına ticaret yapabileceği hükümlerine yer verildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, söz konusu kira sözleşmesinin, sözleşmeye konu edilen mesken vasıflı gayrimenkullerin gerçek bir kişinin mesken olarak kullanımına yönelik olmayıp ticari amaca yönelik olarak kiralandığı anlaşıldığından, kira sözleşmesinin arsa ve meskenlere ilişkin toplam

kira bedeli ve kira süresi esas alınmak suretiyle 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasına göre damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 14.09.2026