

Arsa karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinin damga vergisi ne tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-155[2016/323]-455008
Tarih	14.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-155[2016/323]-455008

14.11.2017

Konu : Arsa karşılığı gelir paylaşımı

sözleşmesinin damga vergisi ne tabi olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihalesi yapılan ... Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin iş ortaklığınız uhdesinde kaldığı, ihale konusu 47 adet taşınmazın 29 adedinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olduğunun tespit edildiği, bu kapsamda ortaklığınız ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında düzenlenen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi ile bu kapsamda alınan ihale kararının 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden istisna olup olmadığı 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; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisinin kişiler tarafından ödeneceği; 4 üncü maddesinde, bir kâğıdın tabi olacağı verginin tayini için o kâğıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kâğıtların 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; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas olacağı, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümleri yer almaktadır.

Mezkur 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 olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, riskli yapıların tespitinin, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Bakanlığa veya İdareye bildirileceği; ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 6 ncı maddesinin onikinci fıkrasında, Bakanlığın, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkili olduğu; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler

sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılan yazışma neticesinde alınan .../.../2017 tarih ve .../... sayılı yazı ve eklerinin incelenmesinden, .../.../2016 tarihinde şirketiniz ile aralarında düzenlenen "... Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesine konu gayrimenkullerin tamamında 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunmadığı, şerh bulunanlarda tapuya tescil işleminin sözleşme düzenleme tarihinden önceki tarihlere isabet ettiği anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkili olduğu dikkate alındığında, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne yetki verilmiş olması ve söz konusu işin adı geçen Bakanlıkça verilen yetki kapsamında yapıldığının ilgili Bakanlıktan tevsiki halinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihale edilen söz konusu işe ilişkin alınan ihale kararının ve adı geçen ortaklık ile şirketiniz arasında düzenlenen "... Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesinin; sözleşmenin kapsadığı gayrimenkullerden tapuda "riskli yapı" şerhi tescil edilmiş olan kısmına isabet eden tutarın damga vergisinden istisna tutulması mümkün bulunmaktadır. Ancak söz konusu sözleşmenin kapsadığı gayrimenkullerden tapuda "riskli yapı" şerhi tescil edilmemiş olan kısmına isabet eden tutarın ise 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. — 18.09.2026