

Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Ek Sözleşmesinin damga vergisi ve harç matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[1.2015/33]-351410
Tarih	11.10.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-155[1.2015/33]-351410

11.10.2017

Konu : Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul

Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat

Yapım Ek Sözleşmesinin damga vergisi

ve harç matrahı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, noterliğinizde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Ek Sözleşmesi" başlıklı kağıdın damga vergisinin hangi matrah üzerinden hesaplanacağı hakkında görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar 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 de damga vergisine tabi olduğu; 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında; bir kağıtta toplanan akit ve işlemlerin birbirine bağlı ve bir asıldan doğma olmaları halinde damga vergisinin en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı; 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 olduğu, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I-Akitlerle ilgili kağıtlar başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin (4) numaralı maddesinde, vergiye tabi kağıdın yabancı para cinsinden düzenlenmesi halinde kağıt üzerinde yer alan dövizin, kağıdın düzenlendiği tarihteki T.C. Merkez Bankasınca tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuruna göre bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden damga vergisi hesaplanacağı belirtilmiştir.

492 sayılı Kanunun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu; 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı; 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu; 46 ncı maddesinde de birbiriyle ilgili işlerin bir arada bulunması halinde en yüksek harç alınmasını gerektiren iş üzerinden bir harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formu eki sözleşmelerin incelenmesinden; 26 Aralık 2014 tarih ve 22455 yevmiye no ile noterde düzenlenen sözleşmenin 3.1 maddesinde, ... Noterliğinin ... yevmiye sayısı ile ... tarihinde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (Ana Sözleşme) imzalandığı, ana sözleşmede 4 dairenin yapılmasının planlandığı, bu defa 9 adet bağımsız bölümün yapılacağı konusunda anlaşıldığı; 3.2 maddesinde yapılacak 9 bağımsız bölümün 5 adedinin yükleniciye, 4 adedinin malike ait olduğu, ana sözleşmede belirlenmiş olan % 55'lik payın malike, % 45'lik payın yükleniciye ait olacaktır hükmünün geçerliliğini yitirdiği, bu kez tarafların bağımsız bölüm paylaşımında mutabakata vardıkları; 3.7 maddesinde, bazı yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde 1.000.000 USD tazminat ödemesine yer verildiği, 3.13 maddesinde de alıcının sahibi bulunduğu ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Mevkiinde Kain ve Tapunun ... pafta, ... ada ve ... parselinde kayıtlı bulunan ... metrekaarelik taşınmaz üzerine birinci derece ve birinci sırada her türlü takyidattan arındırılmış ve süresiz olarak 2.500.000 USD'nin o günkü kur karşılığının borç ipoteği konulmasını tarafların kabul edeceği açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, taraflar arasında düzenlenen söz konusu ek protokol ile daha önce ... tarihinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi"nde belirtilen daire adetleri, yüklenici ve malikin yükümlülükleri, paylaşım oranlarının değiştiği, dükkan teslimlerinin

öngöröldüğü dikkate alındığında, söz konusu ek protokol yeni bir sözleşme hükmündedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenleyici hükümleri doğrultusunda bir değer gösterilmesi ve gösterilecek bu değer ile sözleşmenin 3.13 fıkrasında yer alan 2.500.000 USD borç ipoteğinin birbiriyle ilgili iş olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, söz konusu değerlerin kıyaslanarak 492 sayılı Kanunun 46 ncı maddesi ile 488 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince en yüksek damga vergisi ve harç alınmasını gerektiren işlem üzerinden 492 sayılı Kanuna bağılı (2) sayılı tarifenin I-1 inci maddesi ve 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrası uyarınca göre nispi damga vergisi ve harç alınması 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