

Gayrimenkul yatırım ortaklığının taraf olduğu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin damga vergisi karşısındaki durumu

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-155[9-2014/294]-104570
Tarih	01.08.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-155[9-2014/294]-104570

01/08/2016

Konu : Gayrimenkul yatırım ortaklığının

taraf olduğu gayrimenkul

satış vaadi sözleşmesinin

damga vergisi karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, tarafları Yatırım Ortaklığı A.Ş., A.Ş.- A.Ş. Ortak Girişimi ve Alıcılar olan, Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunan taşınmazların alıcılara satışı ile ilgili hususları düzenleyen "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nin damga vergisinden istisna olup olmadığı hakkında bilgi verilmesinin istenildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 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; 9 uncu maddesinde bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılan kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükümleri yer almaktadır.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu; (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 21 numaralı fıkrasında ise, "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri"nin damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/21 fıkrası kapsamında bir istisnadan söz edilebilmesi için, söz konusu kağıtların gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmesi ya da gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi olması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, tarafları Yatırım Ortaklığı A.Ş., A.Ş.- A.Ş. Ortak Girişimi ve Alıcılar arasında düzenlenen, Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunan taşınmazların alıcılara satışıyla ilgili hükümleri belirleyen "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı sözleşmenin incelenmesinden, amaç ve konusunun belirtildiği 1 inci maddesinde, satıcı tarafından, projesi, tapu kaydı ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümün alıcıya satışı, teslimi, ödeme ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulların ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği; 2 nci maddesinde, "Bağımsız Bölüm"ün kat mülkiyetine konu bağımsız olarak kullanılmaya elverişli taşınmazı ifade ettiği, 20 nci maddesinde kapak sayfası ve mahal listesinin sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olduğu belirtilmiş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının portföyüne isabet eden taşınmaz hissesinin tespit edilebilmesi durumunda, satış işleminin hisseleri oranında Yatırım Ortaklığı ve yüklenici şirketçe gerçekleştirildiği göz önünde bulundurularak 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/21 fıkrası kapsamında yalnızca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının hissesine tekabül eden kısım için damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ortak girişiminiz arasında söz konusu işle ilgili olarak gelir paylaşımı sözleşmesi düzenlenmesi halinde, söz konusu sözleşmenin mahiyeti itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul portföyüne ilişkin alım satım ya da gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmayıp, söz konusu sözleşmeye 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/21 numaralı fıkrası kapsamında damga vergisi istisnası uygulanmayacaktır.

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