

Tapuda düzenlenen resmi senetlerde damga vergisi

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-155.13.04[2014/3509]-94904
Tarih	24.05.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı :90792880-155.13.04[2014/3509]-94904

24/05/2016

Konu :Tapuda düzenlenen resmi senetlerde

damga vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... İli ... İlçesi ... Beldesinde bulunan ... ada ... parsel sayılı taşınmaz üzerine, turistik tesis inşa edilmesi ve işletilmesine yönelik olarak şirketiniz lehine Maliye Hazinesine ait taşınmaz için daimi ve müstakil üst hakkının 10/04/1990 tarihinden itibaren 49 yıl süre ile tesis edildiği, bu durumun tapuda "Resmi Senet" düzenlenmek suretiyle tapuda tescil edildiği belirtilerek söz konusu resmi senedin yeni ve daha yüksek üst hakkı bedelli senetle tadil edildiği üst hakkı bedelindeki değişiklikler nedeniyle "Resmi Senet" başlıklı olarak düzenlenen kağıtların damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olacağı; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler

olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceğı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, mezkur Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 7 numaralı fıkrasında ise gayrimenkullerin, aynı hakların ve gemilerin ferağ ve intikal zabıtlarının damga vergisinden istisna edileceğı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, gayrimenkul ve aynı hakların devir ve intikali, sadece tapu sicil memuru huzurunda düzenlenen resmi senet ile mümkün bulunmakta olup, bu hususun tapu memurunca kaydına ise ferağ ve intikal zabıtnamesi adı verilmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, ... ili ... ilçesi Beldibi beldesinde bulunan ... ada ... parsel numaralı Hazineye ait taşınmaz üzerinde turistik tesis inşa edilmesi ve işletilmesi amaçlı üst hakkı tesisi ve üst hakkı bedelindeki artışlar nedeniyle tadile ilişkin düzenlenen "Resmi Senet" başlıklı kağıtların Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/7 fıkrası gereğince damga vergisinden istisna tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, şirketiniz lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak resmi senet dışında düzenlenmiş başka kağıtların bulunması halinde, söz konusu kağıtların damga vergisi yönünden ayrıca değerlendirilmesi gerektiğı tabiidir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026