

Kira sözleşmesinin mahkeme kararına istinaden 1606 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre harçlardan muaf Kurum yerine Şirket tarafından tapuya şerh verilmesi işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-155.01.01.02[449]-282261
Tarih	26.08.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-155.01.01.02[449]-E.282261

26.08.2019

Konu : Tapuda şerh işlemi esnasında kira sözleşmesi üzerinden harç ve damga vergisi alınıp alınmayacağı hakkında

- İlgi : a) 07.01.2019 tarih ve 20569 evrak kayıt sayılı özelge talep formu.
- b) 17.01.2019 tarih ve 65048 evrak kayıt sayılı yazınız.
- c) 04.03.2019 tarih ve 232076 evrak kayıt sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile dilekçeleriniz eklerinin incelenmesinden, mülkiyeti Kurumunuza ait Denizli ili, Saraylar Mahallesi, ... Caddesi, ... Pafta, ... Parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan kiracı ... Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından kira sözleşmesinin tapuda şerh edilmesini sağlamak amacıyla ... 3. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/... Esas sayısı ile açılan dava sonucu verilen kararda, davanın kabulüne ve şerhin tapu kaydına işlenmesi için gereken işlemlerin masrafının davalı olan Kurumunuz tarafından karşılanmak üzere davacı ... Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılmasına karar verildiği, bu karara karşı istinafa başvurulması üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi ... Hukuk Dairesi tarafından verilen 2018/... Esas ve 2018/... Karar nolu kararda ise Kurumunuzun harçtan muaf olduğu gerekçesi ile harcın alınmasına yer olmadığına karar verildiği ve kararın da kesinleştiği belirtilerek, kira şerhinin tescili için ... Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulduğu, ancak tapu müdürlüğünce bu işlem için damga vergisi, döner sermaye ücreti ve tapu harcı ödenmesi gerektiğinin bildirilmesi üzerine, şerh işleminin kiracı ... Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından mahkeme kararı gereğince Kurumunuz adına yapılan bir işlem olduğu ve Kurumunuzun 1606 sayılı Kanun gereği vergi, resim ve harçlardan muaf olduğu belirtilerek söz konusu şerh işlemine ilişkin damga vergisi ve harç hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 1606 sayılı Bazı Dernek ve Kurumların Bazı Vergilerden, Bütün Harç ve Resimlerden Muaf Tutulmasına İlişkin Kanunun 1 inci maddesinde, "Türkiye Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü, Türkiye Yardım Sevenler Derneği ve resmî darülaceze kurumları ile Darüşşafaka Cemiyeti ve Yeşilay Derneği kendilerine terettüp eden vergi, harç ve resim mükellefiyetinin kurumlara ait olduğu hallerde bütün vergilerden, harçlardan, resimlerden, hisse ve fonlardan muaftır." hükmü yer almakta olup, bu hüküm uyarınca Türk Hava Kurumu taraf olduğu işlem ve kağıtlarda harç ve damga vergisinden muaftır.

A-DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

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

olduğu; (6728 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle değişmeden önceki hali) 5 inci maddesinde, bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kâğıtların her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olacağı; 24 üncü maddesinde, birden fazla kişi tarafından imza edilen kâğıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenlerin müteselsilen sorumlu olduğu, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunmasının damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği, damga vergisinden muaf kuruluşlarca kişilerin anılan Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yer alan işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen ve sadece bu kurumların imzasını taşıyan kâğıtlara ait verginin tamamının kişiler tarafından ödeneceği, ancak bu kâğıtlara ait verginin hiç ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte kurumların da müteselsilen sorumlu olacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

-Mülkiyeti Kurumunuza ait Denizli ili, Saraylar Mahallesi, ... Caddesi, ... Pafta, ... Parsel sayılı taşınmazın birinci yıl net KDV hariç 360.000,00 TL bedelle olmak üzere 25 yıl süreyle ... Turizm Yatırımları A.Ş.'ne kiralanmasına yönelik 25/9/2013 tarihli kira sözleşmesinin imzalandığı,

-Yine Kurumunuz ile ... Turizm Yatırımları A.Ş. ve ... Dış Ticaret Ltd. Şti. arasında 3 (üç) nüsha olarak imzalanan 29/7/2015 tarihli protokolde, ilk sözleşmenin devri suretiyle söz konusu taşınmazın 1/8/2015 tarihinden itibaren 25 yıl süreyle aylık net 40.000,00 TL kiralama bedeliyle ... Dış Ticaret Ltd. Şti.'ye kiralandığı anlaşılmıştır.

Buna göre, yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde, Kurumunuzun taraf olduğu kira sözleşmelerine ait damga vergilerinin, sözleşmelerin düzenlendiği tarihteki yasal düzenlemeler çerçevesinde nüsha sayısı da dikkate alınarak eksiksiz olarak ödenmiş olması halinde, ilgili kira sözleşmesinin tapuda şerh edilmesi sırasında tapu müdürlüğüne ayrıca damga vergisinin aranılmaması gerekmektedir.

B-HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hükme bağlanmış; 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını taraflar aksini kararlaştırmadıkça ödemekle yükümlü olan kişiler belirlenmiş; 59 uncu maddesinde tapu harcından istisna olan işlemler sayılmış, aynı maddenin ikinci fıkrasında ise bu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 10 uncu maddesinde, adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden nispi harç alınacağı belirtilmiştir.

Özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, mülkiyeti Kurumunuza ait ... işhanının ... Dış Ticaret Ltd. Şti.'ye kiralanmasına ilişkin protokolde, Kurumunuzun anılan şirkete kiraya verdiği gayrimenkule ilişkin tapuya kira şerhini anılan şirket lehine koyacağını kararlaştırıldığı, bu şerhin konulmaması üzerine ... Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından açılan dava neticesinde mahkeme kararında Kurumunuzun sözleşme ile üstlendiği edimi yerine getirmemesi nedeniyle bu edimin yerine getirilmesinde davacı taraf olan ... Dış Ticaret Ltd. Şti.'nin yetkilendirilmesine ve kira şerhinin tapu kaydına işlenmesi için gereken masrafın davalı Kurumunuz tarafından karşılanmak üzere davacı tarafından yapılmasına hükmedildiği, Kurumunuzun istinaf dilekçesi üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesinin 9/7/2018 tarih ve 2018/... esas sayılı ilamında hükmün esasına yönelik istinaf kanun yolu başvurusunun reddine ve şerhin tapuya işlenmesi için gereken işlemlerin masrafı davalı tarafından karşılanmak üzere davacı tarafından yapılmasına ve davalı Kurumunuzun harçtan muaf olmasından dolayı harç alınmasına yer olmadığına kesin karar verildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu protokol hükmünde kira şerhinin tapu kaydına işlenmesi talep yetkisinin Kurumunuza verildiği, ancak edimin yerine getirilmemesi nedeniyle mahkeme hükmü ile bu yetkinin Kurumunuzdan alınarak ... Dış Ticaret Ltd. Şti.'nin yetkilendirildiği ve Kurumunuzun 1606 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre harçlardan muaf olduğu hususları dikkate alındığında, söz konusu kira sözleşmesinin mahkeme kararına istinaden Kurumunuz yerine ... Dış Ticaret Ltd. Şti. tarafından tapuya şerh verilmesi işleminden harç aranılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, tapu müdürlüğünce talep edildiği anlaşılan döner sermaye katkı payı Başkanlığımız tarafından alınan bir bedel olmayıp, bu hususun ilgili kurum olan tapu müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

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