

İrtifak hakkı sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-155.01.01.01[2014/3266]-1065
Tarih	07.11.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI ANKARA

VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-155.01.01.01[2014/3266]-1065

07/11/2014

Konu : İrtifak hakkı sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli ... İlçesi ... Mahallesinde bulunan ... ada ... parsel numaralı ve 16.904 m2 yüzölçümlü hazineye ait arsanın 30 yıllığına vakfınız lehine irtifak hakkı tesisine ilişkin olarak ... Defterdarlığı ile vakfınız arasında düzenlenen "İrtifak Hakkı Sözleşmesi"nin Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" bölümünün 7 nci maddesi kapsamında damga vergisinden istisna olup olmadığı ile damga vergisine tabi olması halinde hangi oranda damga vergisine tabi olacağı hususlarında görüş 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 vergisini kişilerin ödeyeceği; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisinin en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit ve işlemler üzerinden alınacağı; 9 uncu maddesinde, Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı,

nispi vergide kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre bu kağıtlarda yazılı belli para, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas alınacağı, belli para teriminin ise, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin, taahhünamelerin ve temliknamelerin; A/2 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden nispi damga vergisine tabi olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

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

Buna göre, gayrimenkul ve aynı hakların devir ve intikalinin sadece tapu sicil memuru huzurunda düzenlenen resmi senet ile mümkün olacağı ve bu hususun tapu memurunca kaydına ferağ ve intikal zabıtnamesi adı verildiği dikkate alındığında; söz konusu "İrtifak Hakkı Sözleşmesi"nin 488 sayılı kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/7 bölümü kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Ankara Defterdarlığı ile vakfınız arasında düzenlenen ve ekte bir örneği yer alan "İrtifak Hakkı Sözleşmesi"nin incelenmesinden; sözleşmenin 2 nci maddesinde, mezkur sözleşmenin 1 inci maddesinde nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerine bu sözleşmedeki koşullarla 30 (otuz) yıllık irtifak hakkı kurulduğu ve bu hakkın tapuya tescil tarihinden başlayacağı; 4 üncü maddesinde, sözleşmeye konu taşınmazın üzerinde, her düzeyde özel okul yapılmak amacıyla irtifak hakkının kurulduğu, bu taşınmazlar üzerinde eğitim tesislerinin yapılacağı; 6 ncı maddesinde de, belirtilen taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedelinin, ihale bedeli üzerinden, ikinci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedellerinin ise Türkiye İstatistik Kurumunca ilan edilen Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılacağı anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, irtifak hakkına konu taşınmaz üzerinde her düzeyde özel okul yapılması amacıyla 30 yıl süreli düzenlenen "İrtifak Hakkı Sözleşmesi"nde, kiralama işleminin yanı sıra irtifak hakkının verilmesi karşılığı okul yapımına ilişkin bedel içeren bir taahhüde yer verilmediği hususu dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin ilk yıl için belirlenen bedel ile kiralama süresinin çarpımı sonucu bulunacak tutar üzerinden Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.