

Ortak kullanım alanı giderleri içeren kira sözleşmesinde damga vergisi oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	45404237-155.01.01.01[13.05]-167
Tarih	28.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı :45404237-155.01.01.01[13.05]-167

28/05/2014

Konu : Ortak kullanım alanı giderleri içeren kira sözleşmesinde damga vergisi oranı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, şirketinizin faaliyetleri çerçevesinde halen sahip olduğu bir alışveriş merkezinin mecurlarının kiralanması nedeniyle taraf olduğu kira sözleşmelerinde kira bedeli ile ortak alan kullanımı gider paylarının (ısınma, soğutma, elektrik, temizlik, güvenlik vb) bulunduğu belirtilerek, söz konusu hizmet bedellerini içeren sözleşmelerin hangi oranda damga vergisine tabi tutulacağı hususunda 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 vergisi mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli paranın esas olduğu, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade ettiği hükümleri yer almaktadır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün, A/1 fıkrasında belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin; A/2 fıkrasında ise, kira

mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden nispi damga vergisine tabi tutulacağı hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, 30 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, damga vergisinin katma değer vergisi hariç olmak üzere sadece işin bedeli üzerinden hesaplanması, katma değer vergisi dahil edilerek düzenlenen kağıtlardan alınması icabeden damga vergisinin ise katma değer vergisi tutarı düşüldükten sonra kalan meblağ üzerinden hesaplanması gerektiği belirtilmiştir.

35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 4 üncü 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 vergisinin hesaplanacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, kira sözleşmelerinde taraflarca kira bedeli olarak belirlenen tutarın yanı sıra doğrudan kiralama işleminden kaynaklanan, dolayısıyla kiracı tarafından kiralayana bu sözleşmeler nedeniyle ödeneceği belirtilen tutarlara yer verilmesi halinde, bu tutarların da kira bedelinin bir unsuru olarak kira sözleşmesinin matrahının hesaplanmasında dikkate alınması gerekmektedir.

Özelge talep formuna ekli kağıdın incelenmesinden, "Kira bedeli ve ödeme Şekli" başlıklı 12 inci maddesinde, Mecur'un her kira dönemine ait KDV hariç aylık asgari kira bedelleri ve kira artış oranlarının özel hükümler (Ek.l)'de belirtildiği, asgari kira bedelinin, ortak alan giderleri, tanıtım giderleri, çevre temizlik ve benzeri belediye vergi ve harçlarının tamamen hariç olmak üzere sadece mecurun net kirasının ifade ettiği; "Ortak Alanlar ve Giderleri" başlıklı 15 inci maddesinde, ortak alan giderlerinin tanımlandığı, alışveriş merkezindeki ortak alanlar (tüm sirkülasyon, servis, otopark alanları, Alışveriş Merkezi'nin çevre tanzim sahaları vb) ile ısıtma, soğutma, havalandırma, yangın, yürüyen merdiven, asansör gibi ortaklaşa faydalanılan her türlü sistemlerin bakımı, güvenlik, koruma, bekçilik vb hizmetlerden doğan masrafların bu giderler kapsamında sayıldığı, kiraya verenin her ay bir önceki ayda ortaya çıkan ve kiracının payına düşen ortak alan giderlerini faturalandırılacağı ve buna mukabil bedelin kiracı tarafından ödeneceği; "Reklam Tanıtım Gideri" başlıklı 16 ıncı maddesinde kiracının, alışveriş merkezinin tanıtımına yönelik yapılacak reklam, aktivite ve organizasyon faaliyetleri için, işbu sözleşmenin imzalanması anında bir defaya mahsus olmak üzere mecurun m2'si başına 5 USD(Beş Amerikan Doları) +KDV tutarında tanıtım gider payını ödemeyi kabul ve taahhüt ettiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, şirketinizin alışveriş merkezinde yer alan mağazaların kiralanmasına ilişkin düzenlendiği anlaşılan başvurunuz eki sözleşmede, kiralama işleminden kaynaklanan ve kira bedeline dahil edilmeyen ortak alan kullanımı gider paylarına (ısıtma, soğutma, elektrik, temizlik, güvenlik vb) ait masrafların her ay ayrıca faturalandırılacağının düzenlendiği, ancak sözleşme tarihinde bu tutarların hesaplanmadığı dikkate alınarak, söz konusu sözleşmenin, kira süresine göre hesaplanacak asgari toplam kira bedeli ile sözleşmeden tutarı hesaplanabilen kira bedelinin bir

unsuru olarak kiracı tarafından kiralayana ödenmesi gerektiği belirtilen giderlerin (KDV hariç) toplamı üzerinden 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrası gereğince damga vergisine tabi tutulması 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