

Düzenleme şeklinde gayrimenkul satış ve inşaat sözleşmesinin 2863 sayılı Kanun kapsamında damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[2863-21-2012/163]-1520
Tarih	19.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı :97895701-155[2863-21-2012/163]-1520

19/09/2013

Konu : Düzenleme şeklinde gayrimenkul satış ve inşaat sözleşmesinin 2863 sayılı Kanun kapsamında damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; ... İli, ... İlçesi, ... Mah., ... pafta, ... ada, ... ve ... numaralı parsellerde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin, II nci grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiği belirtilerek, söz konusu gayrimenkullere ilişkin noterde düzenleneceği belirtilen özelge talep formu eki "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Sözleşmesi" başlıklı kağıdın 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesi kapsamında damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

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 hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (m) bendinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemlerin tapu harcından müstesna olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki gayrimenkullere ilişkin tapu harcı istisnasının; gayrimenkulün alımı ve satımı ile ilgili tapu işlemlerine uygulanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinde,

"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır ' kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Kültür varlıklarının korunması maksadıyla tespit, proje, bakım, onarım, restorasyon ve kazı ile müzelerin güvenliği için kullanılmak şartıyla, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Milli Savunma Bakanlığı, Bakanlıkça ve Vakıflar Genel Müdürlüğünce dışardan getirilecek her türlü araç, gereç, makine, teknik malzeme ve kimyevi maddeler ile altın ve gümüş varak, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Koruma bölge kurulları kararına uygun olarak bu taşınmaz kültür varlıklarında yapılan onarım ve inşaat işleri Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınacak vergi, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır."

hükmü yer almaktadır.

Mezkur kanun hükmünün incelemesinden de anlaşılacağı üzere, tapu kütüğüne korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydı bulunan I ve II nci grup olarak gruplandırılmış gayrimenkuller ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olan ve üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilen taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının onarım ve restorasyonu ile ilgili işlemlere vergi, resim ve harç istisnası tanınmamakta, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununda da konuya ilişkin herhangi bir istisna ya da muafiyet hükmü bulunmamaktadır.

Özelge talep formu eki "Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Sözleşmesi" başlıklı kağıdın incelenmesinden; şirketinizin II nci grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği belirtilen gayrimenkullerin onarım, restorasyon ve anahtar teslim inşaatını tamamlayarak alıcıya satmayı, alıcının da bu konutu satın almayı karşılıklı olarak kabul ettiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, tapu kütüğünde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydı bulunan I ve II nci grup olarak gruplandırılmış gayrimenkullerin onarım, restorasyon ve anahtar teslimi inşaatının yapıldıktan sonra satışı vaadine ilişkin düzenlendiği anlaşılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Sözleşmesi" başlıklı kağıdın, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesi kapsamında damga vergisi ve noter harcından müstesna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.