

**Gayrimenkul yatırım ortaklığının taraf olduğu gayrimenkul satış
vaadi sözleşmesi ile arsa satış karşılığı gelir paylaşımı
sözleşmesinin damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[9-2012/149]-580
Tarih	17.04.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-155[9-2012/149]-580

17/04/2013

Konu : Gayrimenkul yatırım ortaklığının taraf olduğu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinin damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden şirketiniz ile arsa sahibiYatırım Ortaklığı A.Ş. arasında ... tarih ve 7734 yevmiye numarasıyla düzenlenen "... 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" başlıklı sözleşme ile satıcı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile alıcılar arasında düzenlenecek "... Projesi Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı sözleşmenin damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

DAMGA VERGİSİ YÖNÜNDEN:

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kâğıdın tabi olacağı verginin tayini için o kâğıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kâğıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda

üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 9 uncu maddesinde bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılan 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 paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas olacağı, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği 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 nispi damga vergisine tabi olduğu; (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 21 numaralı fıkrasında ise, "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/21 fıkrası kapsamında bir istisnadan söz edilebilmesi için, söz konusu kağıtların gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmesi ya da gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi olması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, şirketiniz ile arsa sahibi ... Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında arsa karşılığı inşaat yapım işine ilişkin düzenlendiği anlaşılan "... 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" başlıklı sözleşmenin, mahiyeti itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım ya da gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmayıp, söz konusu sözleşmeye 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/21 fıkrası kapsamında damga vergisi istisnası uygulanamayacaktır.

Diğer taraftan, satıcı ... Yatırım Ortaklığı A.Ş ile alıcılar arasında düzenleneceği belirtilen "... Projesi Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı sözleşmenin incelenmesinden, amaç ve konusunun belirtildiği 1 inci maddesinde, satıcı tarafından, projesi, tapu kaydı ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümün alıcıya satışı, teslimi, ödeme ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulların ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği; 2 nci maddesinde, "Bağımsız Bölüm"ün satıcı tarafından inşa ettirilen ve kat mülkiyetine konu bağımsız olarak kullanılmaya elverişli konut olarak tanımlandığı anlaşılmakta olup, mahiyeti itibarıyla ...Yatırım Ortaklığının portföyündeki bağımsız bölüme ilişkin düzenleneceği anlaşılan söz konusu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine, 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/21 fıkrası kapsamında damga vergisi istisnası uygulanması gerekmektedir.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu; 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre

maktu esas üzerinden alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 42 nci maddesinde ise "Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifede yazılı değer veya ağırlık esastır. (5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesi ile değişen fıkra) Menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesi mecburidir. Rehin bordroları ile kamu idarelerine verilmek üzere ilgili mevzuatla belirlenen kurallara uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnameler hakkında bu hüküm uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Kanuna ekli "Noter Harçları" başlıklı (2) sayılı tarifenin I/1 maddesinde, muayyen bir bedeli ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardaki beher imza için nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Başvurunuz ekinde yer alan sözleşmeler ile ilgili olarak 492 sayılı Harçlar Kanununda herhangi bir istisna hükmüne yer verilmediğinden,söz konusu sözleşmelerin Kanuna ekli (2) sayılı tarifenin I/1 maddesi gereğince nispi harca 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