

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"nin damga vergisi, harç ve BSMV'den istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-140[123-2014/36]-13885
Tarih	18.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[123-2014/36]-13885 18/02/2016

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan sözleşmenin damga vergisi, harç ve BSMV'den istisna olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, .../12/2013 tarihinde şirketiniz ile ... GYO arasında "İstanbul ... 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ" sözleşmesi imzalandığı, ..., ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parsel, ...ada ... parsel ve ... ada ... parsellerin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının .../.../2013 tarih ve ... sayılı olurları ile belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" içerisinde kaldığı belirtilerek, şirketiniz ile ... GYO arasında düzenlenen sözleşmenin noter harcı ve damga vergisinden, ihale karar pulundan, sözleşmenin imzalanması aşamasında verilen banka teminat mektuplarına ilişkin komisyonların banka ve sigorta muameleleri vergisinden, tapuda yapılacak işlemler ile belediyelerde yapılacak işlemlerden

istisna olup olmadığı hususlarında bilgi verilmesinin istenildiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun, 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 2 nci maddesinin (c) fıkrasında, rezerv yapı alanının, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenecek alanları ifade edeceği; 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında, bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

DAMGA VERGİSİ KANUNU VE HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinde, "*Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanları noter harçlarına tabidir.*" hükmü, 57 nci maddesinde de, "*Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.*" hükmü yer almaktadır.

Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında, "*Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde tekdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı (binde 20)" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.*

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formu eki ... tarih ve ... sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısında, İstanbul İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan ... ada ... no.lu parsel,

... ada ... no.lu parsel, ... ada ... no.lu parsellerin 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı sınırları dahilinde kaldığı belirtilmektedir.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı kağıtlara istisna uygulanmasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı üzerinde inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve işyerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmektedir birlikte; rezerv yapı alanı üzerinde inşa edilecek konutların hak sahibi malik dışında üçüncü kişilere satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemler ile söz konusu satış nedeniyle üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen sözleşmelere anılan Kanun kapsamında harç istisnası ve damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan şirketiniz ile ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında düzenlenen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinin noter harcı ve damga vergisinden ve iş kapsamında alınacak ihale kararına, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının mülkiyetinde bulunduğu anlaşılan taşınmazlar üzerinde adı geçen yatırım ortaklığı tarafından ihale yoluyla konut inşa ettirilmesi işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında olması halinde, damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasının bina inşaat harcına tabi olduğu; 80 inci maddesinde de, imar mevzuatı gereğince belediyece tahsil edilecek harçlar düzenlenmiştir

Ayrıca, söz konusu Kanunun 97 nci maddesinde, *"katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediyeye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir."* hükmü bulunmaktadır.

Buna göre 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde inşa edilecek binaya ilişkin olarak 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek harçlardan istisna tutulması gerekmektedir.

BANKA VE SİGORTA MUAMELELERİ VERGİSİ YÖNÜNDEN

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinde; *"Banka ve sigorta şirketlerinin 10/06/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir."*

hükmü ve mükellefi belirleyen 30 uncu maddesinde ise banka ve sigorta muameleleri vergisini banka, banker ve sigorta şirketlerinin ödeyeceği hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında, *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında yer alan istisna hükmü bu kanun uyarınca kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraları kapsamakta olup, belirtilen işlem nedeniyle bankalar tarafından verilen temminat mektupları sonucu bankaların aldığı komisyonlar bu kapsamda yer almamaktadır.

Bu nedenle, şirketiniz ile ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılan sözleşme ile ilgili olarak bankalar tarafından şirket adına düzenlenen teminat mektuplarına ilişkin komisyonlar üzerinden lehe alınan paraların BSMV'ye tabi tutulması 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