

Arsa Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesinde damga vergisi ve harcın matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-002.01-1478
Tarih	27.04.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-002.01-1478

27/04/2012

Konu : Arsa Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında

İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesinde damga vergisi

ve harcın matrahı hk.

İlgi : ... tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ... Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen İstanbul167 Pafta 1157 Ada 3 Parsel Arsa Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nde damga

vergisi ve harcın matrahı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılarak 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, mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisi, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide kağıtların nev'i ve mahiyetine göre bu kağıtlarda yazılı belli paranın esas alınacağı, belli para teriminin kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade ettiği; 12 nci maddesinde, damga vergisine tabi kağıtlarda yazılı yabancı paraların Maliye Bakanlığınca tayin ve ilan edilecek fiyat üzerinden Türk parasına çevrilerek damga vergisinin alınacağı parayı ifade edeceği hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden geçerli olmak üzere Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasındaki kağıtlara ilişkin damga vergisi oranı binde 8,25 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan, 35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, 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 belirtilmektedir.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu, 41 inci maddesinde de, noter harçlarının (2) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı belirtilmiştir.

Kanunun 42 nci maddesinde ise "Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifiede 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.

Kanunun 42 nci maddesi gereğince noterde gerçekleştirilecek menkul ve gayrimenkul malların alım, satım, taahhüt ve rehne konu işlemlerini kapsayan her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilme zorunluluğu getirilmiş, 43 üncü maddede ise bazı noter işlemlerinde nispi esasa göre alınacak noter harcının hesaplanacağı değerler belirlenmiştir.

Diğer taraftan aynı Kanunun 46 ncı maddesinde, birbiriyle ilgili işler bir arada bulunursa en yüksek harç alınmasını gerektiren iş üzerinden harç alınacağı belirtilmiştir.

Buna göre:

- 1- 43 üncü madde kapsamında yer alan kağıtların bu maddede belirtilen değerler üzerinden,
- 2- 42 nci madde gereğince belli bir değer gösterilmesi zorunlu olan ancak 43 üncü madde kapsamında bulunmayan kağıtlarda, kağıdın düzenleyici hükümlerine paralellik teşkil edecek şekilde bildirilecek değer üzerinden,
- 3- 42 nci madde kapsamında yer almamakla birlikte, belli bir değer içeren kağıtların ihtiva ettiği değer üzerinden,

nispi harca tabi tutulması gerekmektedir.

Dilekçeniz ekini oluşturan sözleşmenin tetkikinden, yüklenici ile arsa sahibi arasında düzenlenen sözleşmede sözleşmeye konu gayrimenkullerin asgari satış gelirinin (KDV hariç) 51.724.137 USD olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, söz konusu sözleşmenin, sözleşmede yer verilen ve en yüksek vergi alınmasını gerektiren değer olan 51.724.137 USD'nin, kağıdın düzenlediği tarihteki T.C Merkez Bankası tarafından tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuruna göre Türk Lirasına çevrilmesi ve bu tutar üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrası uyarınca damga vergisine ve 492 sayılı Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I/1 maddesine göre harca tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a. Grup Müdürü