

"Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi"nden doğan hakların devri nedeniyle düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden damga vergisi ve harcın ne şekilde aranılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-155[14-2012/2.1.72-5443]-3110
Tarih	29.11.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-155[14-2012/2.1.72-5443]-3110

29/11/2012

Konu : Düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden doğan hakların devri nedeniyle düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde damga vergisi ve harç

İlgi'de kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, .../.../2008 tarih ile tanzim ve tasdikli, ... Mermer Sanayi A.Ş. ile ... İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile ... Madencilik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinin harç ve damga vergisinin ödendiği, şimdi ise almayı vaad eden ... İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile ... Madencilik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sözleşmedeki hisse ve tüm hak ve yükümlülüklerini ... Ticaret ve İnşaat A.Ş. ve ... İnşaat Ticaret ve Madencilik A.Ş.'ye devir etmek üzere

Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi adı ile noterliğinizde yeni bir sözleşme düzenlemek istedikleri belirtilerek, adı geçen yeni sözleşmenin ne şekilde harç ve damga vergisine tabi olacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1'inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı Tablo'da yazılı kağıtların damga vergisine tabi olacağı; 2'nci maddesinde, vergiye tabi kağıtlar mahiyetinde bulunan veya onların yerini alan mektup ve şerhlerle, bu kağıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine, devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve şerhlerin de damga vergisine tabi olacağı; 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 üzerindeki yazının tazammum ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 10'uncu maddesinde, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği; 14'üncü maddesinin ikinci fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktarın aynı nispette vergiye tabi olduğu, bunların devri halinde aslından alınan verginin dörtte birinin alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanun'a ekli (1) sayılı Tablo'nun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden geçerli olmak üzere Kanun'a ekli (1) sayılı Tablo'nun I/A-1 fıkrasındaki kağıtlar için damga vergisi oranı binde 8,25 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38'inci maddesinde, noter işlemlerinden bu Kanuna bağlı (2) sayılı Tarife'de yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu, 42'nci maddesinde, değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı Tarife'de yazılı değer veya ağırlığın esas alınacağı, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu hüküm altına alınmış olup, Kanun'a bağlı (2) sayılı Tarife'nin I/1 bendinde, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için harç alınacağı (Söz konusu harç oranları 29/12/2009 tarihli ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2 sayılı tarifenin I/1 fıkrası için ise binde 0,99 olarak belirlenmiştir.) ve bütün imzalar için bu suretle alınacak harcın toplam miktarının 43,90TL'den az, 22.499,75TL'den çok olamayacağı hükme bağlanmıştır.

Formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... 10. Noterliğince ... yevmiye sayı ve .../.../2008 tarih ile tanzim ve tasdikli "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" nde almayı vaad eden ... İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile ... Madencilik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, sözleşmedeki hisse ve tüm hak ve yükümlülüklerini, Ticaret ve İnşaat A.Ş. ve ... İnşaat Ticaret ve Madencilik A.Ş.'ne devir etmek üzere "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi

Sözleşmesi" düzenledikleri, bunun dışında ilk sözleşmenin içeriği, yapılan işin nev'i ve diğer hükümlerinde değişiklik öngörülmediği anlaşılmaktadır.

Buna göre, "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı kağıdın, "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi"nin süresinde, yapılması öngörülen işin içeriği ve diğer hükümlerinde bir değişiklik yapılmaksızın devrine ilişkin düzenlendiği dikkate alındığında, 488 sayılı Kanunun 14'üncü maddesi uyarınca, .../.../2008 tarihli "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi"nden alınan damga vergisinin dörtte biri tutarında damga vergisine tabi tutulması, harcın ise düzenlenecek devir sözleşmesinin ihtiva ettiği tutar üzerinden beher imza için binde 0,99 oranında tahsil edilmesi 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