

Kira sözleşmesinin damga vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-DMG:1067-316
Tarih	25.05.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.02-DMG:1067-316 25/05/2011

Konu : Damga Vergisi

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve eklerinin incelenmesinden, firmanızın şubesi ... bulunan kiracı-işletmeci ... Hizmetleri Ürünleri A.Ş. ile aranızda oluşan ihtilaf üzerine konunun mahkemeye intikal ettiği, mahkemenin kendilerine ibraz edilen kira sözleşmesine ait damga vergisinin ödenip ödenmediğine ilişkin sorgusu üzerine mahkemeye ödemeye ilişkin belgelerin ibraz edildiğini, ancak vergi dairesi tarafından kira sözleşmesi üzerinden daha önce ödenen damga vergilerinin kontrol edildiğini ve damga vergisi hesaplaması sırasında kira süresi hususunda tereddüt hasıl olduğundan konuya ilişkin görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 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; 5 inci maddesinde, bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olduğu belirtilmiştir.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin binde 7,5 nispetinde; A/2 fıkrasında, kira mukavelenamelerinin (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden) binde 1,5 nispetinde vergiye tabi olacağı hükümleri yer almıştır.

Diğer taraftan, dilekçeniz ekindeki Şirketiniz ile ... Yaşam Hizmetleri ve Ürünleri A.Ş. arasında 2 (iki) nüsha olarak imzalanan sözleşmenin 2 inci maddesinde, sözleşme konusunun ... Oteli bünyesinde bulunan Health Clup ve Fitness Centre alanlarının kiracı-işletmeci tarafından sözleşme şartları çerçevesinde kiralanarak Taylife Detox & Wellness Center adı altında işletilmesi olduğu,

3 üncü maddesinde, sözleşme süresinin, söz konusu mecurun kiracıya teslim tarihinden itibaren 10 yıl olduğu, kiralayan veya kiracı/işletmeci tarafından sözleşmenin yenilenmeyeceği, sözleşme süresinin sona ermesinden 3 (üç) ay öncesinden yazılı olarak karşı tarafa bildirilmediği müddetçe sözleşmenin kendiliğinden aynı koşullarda 5 (beş) yıl daha yürürlükte kalacağı, bu sürenin bitmesini müteakip kiralayan veya kiracı/işletmeci tarafından sözleşmenin yenilenmeyeceği hususu yazılı olarak bildirilmedikçe sözleşmenin 5 (beş) yıl daha yürürlükte kalacağı,

"Mali Yükümlülükler" başlıklı bölümünün (5.1.1) maddesinde, kiracı-işletmecinin birinci yıl her ay için 5.000.-TL sabit kira ödeneceği, ayrıca kiracı-işletmecinin sabit kiradan bağımsız olmak üzere, ek kira bedeli olarak Taylife Detox & Wellness Centre'in aylık cirosunun %10 luk kısmını YTL olarak karalayana ödemekle yükümlü olduğu,

(5.1.2) maddesinde, ikinci yıl kiracı-işletmecinin sözleşme kapsamında işletmekte olduğu alanlara ilişkin olarak kiralayana her ay için 10.000.-YTL kira ödeyeceği, kiracı-işletmecinin sabit kiradan bağımsız olmak üzere, ek kira bedeli olarak Taylife Detox & Wellness Centre'in aylık cirosunun %10 luk kısmını YTL olarak kiralayana ödemekle yükümlü olduğu, üçüncü yıl ve sonrasında kiranın sabit kısmı ile ilgili artışın TEFE/TÜFE enflasyon rakamına göre yapılacağı, bu rakamın %20 artışın altında kaldığı takdirde kira artış oranının %20 olacağı, üçüncü sene sonunda bu artışlar için tarafların tekrar bir araya gelerek durumu değerlendireceği, ayrıca üç yıl sonrası cirodan %10 ödemenin devam edeceği,

(5.1.3) maddesinde ise; her halükarda 12 ay neticesinde kiracı-işletmeci tarafından ödenen toplam kira bedelinin aylık kiranın YTL bazında 24 katından az, 36 katından fazla olmayacağı, hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, söz konusu sözleşmenin, 10 (on) yıl için düzenlendiği ve birinci yıl için sabit 5.000 TL, ikinci yıl için ise sabit 10.000.-TL aylık kira bedeli ile birlikte aylık cirosunun belli bir yüzdesi olarak belirlendiği, üçüncü yıl ve sonrasında kiranın sabit kısmı ile ilgili artışın TEFE/TÜFE enflasyon rakamına

göre yapılacağı, bu rakamın %20 artışın altında kaldığı takdirde kira artış oranının %20 olacağı ve sözleşme süresince her 12 aylık ödenecek kira bedelinin sabit kira bedellerinin en az 24, en fazla 36 katı olacağına yönelik olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, söz konusu "Kira ve İşletme Sözleşmesi" başlıklı kağıdın her bir nüshasının, ilk yıl için 12 aylık kira bedeli olan 5.000.-TL'nin 24 katı 120.000.-TL, ikinci yıl için 12 aylık kira bedeli olan 10.000.-TL'nin 24 katı 240.000.-TL, üçüncü yıl ve sonrası için ise ikinci yıla ait aylık sabit kira bedelinin %20 artışına göre bulunacak 12 aylık kira bedeli 12.000.-TL'nin 24 katı olan 288.000.-TL'nin 8 yıl ile çarpımı sonucu bulunacak 2.304.000.-TL olmak üzere toplam 2.664.000.-TL kira bedeli üzerinden Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrası gereği binde 1,5 nispetinde damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu sözleşmeye süre uzatımına ilişkin şerh konulması veya süre uzatımına dair ilk kağıda atıf yapan yeni bir kağıt düzenlenmesi halinde, sözleşme değişikliğine ilişkin bu kağıdın/şerhin, uzatılan süre ve kira bedeli esas alınmak suretiyle hesaplanacak matrah üzerinden Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre damga vergisine tabi tutulması gerekeceği tabiidir.

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