

**gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi
yapıldıktan sonra tarafların önceden paylaşılan bağımsız bölümleri
yeniden paylaşımına tabi tuttukları belirtilerek, söz konusu tadile
ilişkin olarak düzenlenecek kağıt ve yapılacak işlemin ne şekil**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.63/6314-193/38871
Tarih	13.04.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.63/6314-193/38871

13.04.2009

Konu : Noter harcı ve damga vergisi

..... **BİRLİĞİNE**

.....

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda, gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra tarafların önceden paylaşılan bağımsız bölümleri yeniden paylaşımına tabi tuttukları belirtilerek, söz konusu tadile ilişkin olarak düzenlenecek kağıt ve yapılacak işlemin ne şekilde damga vergisi ve harca tabi tutulacağı hususunda görüş talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 488 sayılı

Damga Vergisi Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olacağı; 2 nci maddesinde, vergiye tabi kağıtların mahiyetinde bulunan veya onları yerini alan mektup ve cerhlerle, bu kağıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve cerhlerin de damga vergisine tabi olacağı; 4 üncü maddesinde, bir kağıda tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı; kağıtların mahiyetinin tayininde, ekli 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 yapılmısa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 14 üncü maddesinde ise, belli paraya ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktarın ayni nispette vergiye tabi olacağı hükmüne bağlanmıştır.

Kanun hükümleri uyarınca, sözleşme sonrasında düzenlenen bir kağıt yalnızca sözleşme bedelinde bir değişikliği içeriyorsa, sözleşme bedelinde meydana gelen artış tutarı üzerinden damga vergisi aranılacaktır. Ancak sözleşme bedeli dışındaki unsurların veya sözleşme bedeli ile birlikte başka unsurların da değiştirilmesine yönelik hükümler içeren bir kağıt, yeni bir kağıt mahiyetini kazanacağından kağıtta yer alan değer üzerinden; söz konusu kağıtta değer yer almıyorsa atıf yapılan sözleşmedeki değer üzerinden damga vergisine tabi tutulacaktır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinde, noter işlemlerinden bu Kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanlarının noter harçlarına tabi olacağı; 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 hükmüne bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 42 nci maddesinde ise, "Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifede yazılı değer veya ağırlık esastır.

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." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre;

1- 43 üncü madde kapsamında yer alan işlemlerin bu maddede belirtilen değerler üzerinden,

2- 42 nci madde gereğince belli bir değer gösterilmesi zorunlu olan ancak, 43 üncü madde kapsamında bulunmayan işlemlerde, işleme konu kağıdın düzenleyici hükümlerine paralellik teşkil edecek şekilde bildirilecek değer üzerinden,

3- 42 nci madde kapsamında yer almamakla birlikte, belli bir değer içeren işlemlerin ihtiva ettiği değer üzerinden nispi harca ve damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hükümler çerçevesinde, gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinde değişiklik yapan sözleşme 492 sayılı Harçlar Kanununun 42 nci maddesi kapsamında yer aldığından, söz konusu işlem için kağıdın düzenleyici hükümlerine paralellik teşkil edecek şekilde taraflarca değer gösterilmesi ve bu değer üzerinden nispi damga vergisi ile noter harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026