

Kira sözleşmesinde damga vergisi

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-155[1/2015/74]-431
Tarih	19.09.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Müdürlüğü

Sayı : 66813766-155[1/2015/74]-431

19/09/2016

Konu : Kira sözleşmesinde damga vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formundan, İl Müdürlüğünüze bağlı B ... Merkezi binasında ... tarihinden itibaren kiracı olarak bulunduğunuzu, söz konusu hizmet binası için düzenlenen kira sözleşmesinde "kiralamaya devam edilmesi halinde her yıl için yeniden kira kontratı düzenlenmesi yoluna gidilmeyerek, yasal kira artışları yapıldığı takdirde sözleşme yenilenmiş sayılmaktadır" ibaresi bulunduğu ve her yıl Harcama Yetkilisinin onayı ile ÜFE oranında kira artışlarının yapıldığı belirtilerek, her yıl zamlı kira bedeli üzerinden yeniden sözleşme damga vergisi ödenip ödenmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 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 damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceğı; 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 üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 8 inci maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliğı bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı; 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında ise, mukavelenamelerin müddetinin uzatılması halinde aynı miktar veya nispette vergi alınacağı hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, kira mukavelenamelerinin, "II-Kararlar ve mazbatalar" başlıklı bölümünün 2 nci maddesinde, ihale kanunlarına tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğini haiz kurumların her türlü ihale kararlarının nispi damga vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konu ile ilgili olarak söz konusu özelge talep formu ekinde yer alan kira sözleşmesinin incelenmesinden, aylık brüt kira bedelinin ... TL, kiranın başlangıcının ... olduğu ve 1 yıl süre ile düzenlendiğı, bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam edilmesi halinde kira bedelinde artış yapılacağı, artışın Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) tutarında olacağı, kiralamaya devam edilmesi halinde her yıl için yeniden kira kontratosunun düzenlenmesi yoluna gidilmeyerek yasal kira artışları yapıldığı takdirde sözleşmenin yenilenmiş sayılacağı hükümlerine yer verildiğı anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu kira sözleşmesinin 1 yıllık brüt kira bedeli üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, taraflar arasında düzenlenen mevcut sözleşmeye şerh konulması veya izleyen yıl kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin olarak ilgili kurumlarca "onay" ya da "olur" alınması veyahut bu mahiyette bir kağıt düzenlenmesi durumunda, düzenlenen bu kağıt nedeniyle ayrıca damga vergisi aranılacaktır. Ancak söz konusu kira sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmaksızın sözleşme süresinin kendiliğinden uzaması durumunda, sözleşme süresinin bitimini izleyen yıllar için damga vergisi aranılmaması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Müdürlüğünüzce 1 yıllık olarak kiralanan taşınmazla ilgili sonraki yıllar kira artışına ilişkin olarak alınacak "olur" ya da "onay"ın 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 14 üncü maddesi uyarınca damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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