

## Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Ek Olarak Düzenlenen Cezai Şartlar İçeren Sözleşmenin Damga Vergisi hk.

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Belge türü | Özelge                        |
| Kanun      | DAMGA VERGİSİ KANUNU          |
| Özelge no  | B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-293 |
| Tarih      | 08.03.2012                    |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KDV VE DİĞER VERGİLER GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-293

08/03/2012

Konu : Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine

Ek Olarak Düzenlenen Cezai Şartlar İçeren Sözleşmenin

Damga Vergisi hk.

...

İlgi : 17.03.2010 tarih ve 18453 sayılı özelge talep formu

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 12.11.1996 tarihli "Düzenlenme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne ek olarak düzenleneceği belirtilen ve bir örneği ekte gönderilen sözleşmenin damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtların damga vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinde, vergiye tabi kâğıtlar mahiyetinde bulunan veya onların yerini alan mektup ve şerhlerle, bu kâğıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine, devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve şerhlerin de damga vergisine tabi tutulacağı; 3 üncü maddesinde, damga vergisi mükellefinin kâğıtları imza edenler olduğu; 6 ncı maddesinde, bir kâğıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınacağı, bir kâğıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisinin en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kâğıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kâğıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kâğıtların mahiyetlerinin esas olduğu, belli para teriminin kâğıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği; hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin nispi 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 kâğıtlara ilişkin damga vergisi oranı binde 8,25 olarak belirlenmiştir.

35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde ise, vergiye tabi kâğıdın yabancı para cinsinden düzenlenmesi halinde kâğıt üzerinde yer alan dövizin kâğıdın düzenlendiği tarihteki T.C. Merkez Bankası'nca tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuruna göre bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden damga vergisi hesaplanması gerektiği belirtilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formu eki sözleşmenin incelenmesinden, söz konusu sözleşmenin 12/11/1996 tarihli ve 33619 yevmiye numaralı sözleşmeye ek olarak düzenlendiği, inşaatların çok uzun süreden beri bitirilmemesinden kaynaklanan problemleri aşmak amacıyla Kooperatifiniz tarafından bankadan kredi kullanılacağı, kredi işlemi tamamlandıktan 1 ay sonra inşaatla herhangi bir ilerleme olmadığı takdirde, arsa sahiplerinin durumu tespit ettirerek, Kooperatifinizden her ay için daire başına 300 EURO cezai şart isteyebilecekleri, inşaatı bitirme süresinin kredi çekilme tarihinden itibaren 18 ay olduğu ve bu sürede haklı sebepler olmaksızın inşaatların bitirilememesi durumunda uzayan her ay için arsa sahiplerine Kooperatifiniz tarafından ödenecek cezai şarttan hariç olmak üzere ayrıca arsa sahiplerine her ay için 10.000 EURO cezai şart ödeneceği hususlarının belirlendiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, özelge talep formu eki sözleşmede, Kooperatifiniz tarafından inşaatta herhangi bir ilerleme olmadığı takdirde daire başına ödeneceği belirtilen 300 EURO cezai şart tutarının daire sayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutar ile arsa sahiplerine ödenecek cezai şarttan hariç olmak üzere ayrıca inşaatın bitmemesi halinde arsa sahiplerine her ay için ödeneceği belirtilen 10.000 EURO cezai şart olmak üzere birbirinden bağımsız, ayrı ayrı talep edilebilir nitelikte iki cezai şarta yer verildiği dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin her iki cezai şartın toplamı suretiyle bulunacak tutarın, kağıdın düzenlendiği tarihteki Merkez Bankasıncı tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuru ile çarpılmasıyla bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasına göre binde 8,25 nispetinde 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