

Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi ile Limited Şirket arasında yapılan "Peşin Arsa Satışı ve Vefa Hakkı Tesisi" başlıklı sözleşmenin damga vergisi ve noter harcı karşısındaki durumu.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-155[DH.2018.68]-126211
Tarih	10.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 49327596-155[DH.2018.68]-E.126211

10/07/2019

Konu : Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi ile

Limited Şirket arasında yapılan "Peşin

Arsa Satışı ve Vefa Hakkı Tesisi"

başlıklı sözleşmenin damga vergisi ve

noter harcı karşısındaki durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyeti adına Bölge Yönetim Kurulu ile ... Maden Tarım Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında düzenlenecek "Peşin Arsa Satışı ve Vefa Hakkı Tesisi" sözleşmesinin 492 sayılı Harçlar Kanunu ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu yönünden değerlendirilmesi hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade ettiği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kâğıdın tabi olacağı verginin tayini için o kâğıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kâğıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli Kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükme altına alınmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV.Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (53) numaralı fıkrasında, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde bulunan arsaların tahsisine ilişkin olarak düzenlenen sözleşmelerin ve taahhütnamelerin damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, noter işlemlerinden bu Kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu, birden fazla nüsha olarak düzenlenen muayyen bir bedeli ihtiva eden kâğıtlarla ilgili nispi harca tabi işlemlerden sadece bir nüsha için harç tahsil olunacağı; Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I/1 maddesinde, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için nispi oranda harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanunun 40 inci maddesinde, noter harçlarını harca mevzu olan işlemin yapılmasını isteyen kişilerin ödemekle mükellef oldukları, 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, 42 inci maddesinde ise değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifede yazılı değer ve ağırlıkların esas alınacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun "Arsa satışları" başlıklı 15 inci maddesinde, arsa satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içerisinde yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirileceği ve Bakanlığa satışı takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verileceği; "Alt yapı tesisleri kurma, kullanma ve işletme hakkı" başlıklı 20 nci maddesinde, Organize Sanayi Bölgelerinin

ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi alt yapı ve genel hizmet tesisleri kurma ve işletme, kamu ve özel kuruluşlardan satın alınarak dağıtım ve satışını yapma, üretim tesisleri kurma ve işletme hakkının sadece Organize Sanayi Bölgesinin yetki ve sorumluluğunda olduğu; "Muafiyet ve destekler" başlıklı 21 inci maddesinde ise, Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğinin, bu Kanunun uygulaması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu kapsamında yapacağı işlemler ve düzenleyeceği kağıtlardan dolayı Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğinin damga vergisi ve harçtan muaf tutulması gerekmektedir.

Özelge talep formunuza ekli "Peşin Arsa Satışı Sözleşmesi ve Vefa Hakkı Tesisi" başlıklı kağıdın 1 inci maddesinde, ... Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyeti, Bölge Yönetim Kurulunun Satıcı, ... Maden Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin Alıcı olduğu; 2 nci maddesinde, sözleşmenin konusunun, organize sanayi bölgesi kurmak amacıyla, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Müteşebbis Heyet kararına uygun olarak satın alınmış bulunan bölge arazisinde, imar planına göre Heyet etmiş olan parseller üzerinde, İmar Planı, İmar Kanunu ve Nizamnamesi ile, 4562 sayılı OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve Müteşebbis Heyet, Bölge Yönetim Kurulu kararlarına uygun olarak, hayvansal ve bitkisel kompost tesisi kurmak üzere, üçüncü maddede belirtilen arsanın Peşin Arsa Satışı Sözleşmesi ve Vefa Hakkı Tesisi olduğu; 3 üncü maddesinde, ... Organize Sanayi Bölgesi imar sahası içerisindeki, 7.425,05 m2 lik ... ada ... no.lu parselden ibaret olduğu, sözleşmenin konusunu teşkil eden parselin yerini, taraflar Bölge Haritası (İmar Planı) üzerinde imzalayarak belirttiği, Bölge İmar Planı. OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile İmar Talimatının sözleşmeye ekli olup, sözleşmenin ayrılmaz parçası ve eki olduğu; 4 üncü maddesinde, toplam geçici bedelin ... TL olduğu, bu bedele; ... Organize Sanayi Bölgesi'nin bazı altyapı yatırımları (içme-kullanma suyu, kanalizasyon, yağmur suyu, bölge dahili yol ve elektrik şebekesi, sosyal tesisler, P.T.T. telefon-teleks şebekesi, atıksu arıtma tesisi, doğalgaz şebekesi) inşaatının bedelleri dahil olduğu, içme-kullanma suyu filitrasyon, yumuşatma tesisleri doğalgaz şebekesi ile ilave yapılacak olan, ağaçlandırma, park, bahçe tanzimi ve spor tesisleri inşaatlarının bedelleri dahil edilmediği; 6 ncı maddesinde, alıcının satın aldığı parselin tapu kayıtlarına idare lehine "Vefa Hakkı" şerhi konulmasını sağlayacağı, alıcının, satın aldığı parseli satıcının yazılı müsaadesini almadan başkasına devredemeyeceği, kiraya veremeyeceği, ifraz edip satamayacağı, sanayici, parseli üzerindeki yatırımın durumunu veya amacını hiçbir şekilde değiştiremeyeceği, yatırımın gerçekleştirilemediği takdirde, Bölge Yönetim Kurulunun onayını almadan herhangi bir işleme girişemeyeceği, bu hususları kabul ve taahhüt ettiği, satıcının, parsel devrini uygun bulması halinde, Bölge Yönetim Kurulunun yeni alıcı ile ayrı bir sözleşme yapacağı; 7 nci maddesinde, alıcının, sözleşmenin eki bulunan "4562 sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği" ile Organize Sanayi Bölgeleri için çıkarılacak yeni Yönetmeliklerin bütün madde ve hükümlerine ve Bakanlıklarca tadil edilecek yahut ilave edilecek yeni maddelerine, aynen uymayı kabul ve taahhüt ettiği, Uygulama Yönetmeliğinde mevcut yahut bu sözleşmenin yapıldığı tarihten

sonradan yürürlüğe girecek; Müteşebbis Heyet ve Bölge Yönetim Kurulunun alacağı kararlara aynen uymayı şimdiden kabul ve taahhüt ettiği açıklamalarına yer verildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğinin harçtan muaf olduğu dikkate alındığında, özelge talep formunuza ekli "Peşin Arsa Satışı Sözleşmesi ve Vefa Hakkı Tesisi" başlıklı kağıda ilişkin olarak Antalya Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğinden noter harcı aranılmaması, ... Maden Tarım Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'den ise kendisine isabet eden noter harcının aranılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, ... Organize Sanayi Bölgesi ile ... Maden Tarım Hayvancılık San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında düzenlenen "Peşin Arsa Satışı ve Vefa Hakkı Tesisi" başlıklı kağıdın organize sanayi bölgeleri mevzuatı kapsamında arsa tahsisine ilişkin olarak düzenlendiği dikkate alındığında, söz konusu kağıdın 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun IV/53 fıkrası uyarınca damga vergisinden istisna 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