

Düzenleme şeklindeki ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin damga vergisini tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	16700543-155[19-515-51]-19575
Tarih	06.03.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Gaziantep Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir, Kurumlar ve Diğer Vergiler Müdürlüğü)

Sayı : 16700543-155[19-515-51]-E.19575

06.03.2020

Konu : Düzenleme şeklindeki ön ödemeli

gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin damga vergisini tabi olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz tarafından inşa edilen konutların satışına ilişkin olarak düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi" için 31/1/2017 tarih ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden damga vergisinin "0" (sıfır) olarak hesaplandığı, ancak özelgeye konu sözleşmelerde alıcı tarafından satıcıya bir kısmının peşin bir kısmının ise senet keşide edilerek ödeneceği hususu gerekçe gösterilerek, söz konusu senetlerin teminat olarak kabul edilmesi ve teminat bedeli üzerinden damga vergisinin ödenip ödenmeyeceği hususunda tereddüte düşülmesi üzerine, bahse konu sözleşmelere 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 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 mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 6 ncı maddesinde (6728 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile değişen hali), bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınacağı, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisinin, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı, ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işleminin de ayrıca vergiye tabi olacağı, şu kadar ki; bir kâğıt üzerinde birden fazla adi kefalet ve garanti taahhüdü bulunması hâlinde, ayrı ayrı olmak üzere bunlardan yalnızca birinden damga vergisi alınacağı, pey akçesi, cayma tazminatı, ücret tevkifi, cezai şart gibi bir sözleşmenin müeyyidesi mahiyetinde olan taahhütlerden, başlı başına bir sözleşmeye konu olmadıkça damga vergisi alınmayacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin; 6728 sayılı Kanunun 28 inci maddesi ile aynı bölüme eklenen A/10-b fıkrasında, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/10-b fıkrasında yer alan 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerine "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanacağı karara bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 40 inci maddesinin birinci fıkrasında, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı

tüketicie devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olduğu; 43 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında ise, satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketicinin on gün içinde edinimlerini iade edeceği hükümlerine yer verilmiş olup, 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik"te de aynı açıklamalara yer verilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan, "Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı kağıdın "Sözleşmenin Konusu" başlıklı kısmının (2.2) maddesinde, sözleşmenin konusunun, bilgilerine yer verilen bağımsız bölümü, satıcının sözleşmede belirtilen bedel ve esaslar dairesinde alıcıya tapuda satmayı ve devretmeyi vaat ve taahhüt etmesi, alıcının da bu bağımsız bölümü işbu sözleşmede belirlenen bedel ve esaslar dairesinde satın almayı kabul ve taahhüt etmesi olduğu; (2.3) maddesinde, bağımsız bölümün ... İli, ... İlçesi, ... ada, ... nolu parselde kayıtlı taşınmazda yer alan Projenin (...) Blok, (...) kat, (... nolu daire) konumunda bulunduğu, alıcının satın aldığı bağımsız bölümün kullanım amacının "Konut" olması nedeniyle bağımsız bölümün "Konut" dışında kullanılmayacağı; bahse konu sözleşmenin ekinde yer alan (EK-3) "Sözleşme Bedeli ve Ödemeye İlişkin Ödemeler" başlıklı kağıdın 1 inci maddesinde, bağımsız bölümünün KDV dahil peşin satış bedelinin ... TL olduğu, 4 üncü maddesinde ise satın almayı vaad eden şahsın .../.../2018 tarihinde ... TL'sini peşin olarak ödediği, geriye kalan tutar için ise .../.../2019 ve .../.../2019 vadeli ... TL'lik iki adet senet keşide ettiği belirlemelerine yer verildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, özelge talebine konu "Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi" ve ödemeye ilişkin esasları belirleyen eki (EK-3) "Sözleşme Bedeli ve Ödemeye İlişkin Ödemeler" başlıklı kağıtta, peşin ödeme bedeline, geriye kalan bedelin ise iki eşit taksitte farklı vadelerde verilecek senetlerle ödeneceğine ilişkin belirlemelere yer verildiği dikkate alındığında, sözleşmeye konu bağımsız bölümün bedelinin bir kısmının peşin bir kısmının taksitle ödenmesini düzenleyen söz konusu sözleşmeye "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibilustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 11.09.2026