

Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince, verilen hizmete karşılık müteahhide ödenecek bedel yerine eksik daire alınması halinde ne şekilde noter harcı aranacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	25953680-004-8
Tarih	26.03.2015

T.C.

ORDU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 25953680-004-8

26/03/2015

Konu : Sözleşmede yer alan hükümlerin toplanıp toplanmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, müşterek malik (5 kişi) arsa sahipleri ve müteahhidin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapmak istedikleri, sözleşmenin 7 nci maddesinde, müteahhitçe arsa sahiplerine yapılacak inşaatın %28'i oranında bağımsız bölüm ve ilaveten de 550.000 TL para verileceği, ancak arsa sahiplerince verilen bu para nedeniyle bağımsız bölümlerin paylaştırılması sırasında verilen 550.000 TL karşılığı olarak her bir arsa malikinin 124,2 m2 eksik daire alacağı, ancak söz konusu sözleşme maddesi karşısında harç ve damga vergisi tahsilinde tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konu hakkında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olacağı; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılarak 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 maddesinin ikinci fıkrasında, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisi, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı, 10 uncu maddesinde; damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre vergi alınacağı, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas olduğu, belli para teriminin kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümleri yer almaktadır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, "Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanları noter harçlarına tabidir." denilmiş, 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 belirtilmiş; 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında da, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kâğıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu hükme bağlanmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" nin incelenmesinden, sözleşmede; verilen hizmete karşılık müteahhide verilecek bedelin belirtilmediği, öte yandan, arsa yüzölçümünün emsal yapı oranı ile çarpımı sonucu elde edilecek miktarın %28'inin kat karşılığı olarak arsa sahibine verileceği, ayrıca sözleşmenin akdi anında müteahhitçe arsa sahiplerinin her birine 110.000 TL olmak üzere toplam 550.000 TL ödeme yapılacağı ancak 550.000 TL nin daireye çevrilmesinde, her bir arsa sahibine %28 oranına göre hesaplanacak daire miktarına göre bulunacak miktardan 124,2 m² eksik daire verileceği anlaşılmaktadır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi ile müteahhit arasında bina inşasına yönelik düzenlenen bir hizmet sözleşmesi olup, sözleşmenin değeri verilen hizmete karşılık müteahhide verilecek bedel olacağından, müteahhit tarafından arsa sahiplerine yapılacak inşaatın %28'i oranında bağımsız bölüm ve ilaveten de 550.000 TL para verileceği, verilen bu para nedeniyle bağımsız bölümlerin paylaştırılması sırasında her bir arsa malikinin 124,2 m² eksik daire alacağı hususu da gözönünde bulundurulmak suretiyle, söz konusu sözleşmede verilen hizmete karşılık müteahhide ödenecek bedelin beyan edilmesi ve sözleşmenin bu değer üzerinden nispi noter harcı ve damga vergisine tabi tutulması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

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