

Vakıflar Genel Müdürlüğü, Mazbut Vakıf ve şahıslar adına kayıtlı taşınmaz satışında vergilendirme

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	16700543-155[19.515.40]-37697
Tarih	16.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Gaziantep Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir, Kurumlar ve Diğer Vergiler Müdürlüğü)

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parselde kayıtlı ... m² yüz ölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Vakıflar Genel Müdürlüğü, mazbut ... Vakfı Medresesi Vakfı ve tapu kaydında yer alan 16 şahsa ait olduğu; Gaziantep 2. Sulh Mahkemesinin .../.../2017 tarihli ve .../... esas sayılı kararı ile taşınmazın açık artırma suretiyle satılarak ortaklığın giderilmesine karar verildiği, aynı mahkemenin satış memurluğu tarafından da satışının yapıldığı, söz konusu satış neticesinde, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ve 16 şahsa ait olan hisselerin Genel Müdürlüğünüzce idare edilen mazbut ... Vakfı adına tescilinin yapılacağı belirtilerek söz konusu işlemin Katma Değer Vergisi Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Belediye Gelirleri Kanunu ve Harçlar Kanunu hükümleri yönünden nasıl değerlendirilmesi gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin,

-1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların,

-1/3-g maddesinde, dernek ve vakıflara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin

KDV'ye tabi olduğu, bu faaliyetlerin kanunların veya resmi makamların gösterdiği gerek üzerine yapılmasının, bunları yapanların hukuki statü ve kişiliklerinin, Türk tabiiyetinde bulunup bulunmamasının, ikametgâh veya işyerlerinin yahut kanuni merkez veya iş merkezlerinin Türkiye'de olup olmamasının işlemlerin mahiyetini değiştirmeyeceği ve vergilendirmeye engel teşkil etmeyeceği

hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17 nci maddesinin 1 ve 2 numaralı bentlerinde, maddede sayılan kamu kurum ve kuruluşları, dernek ve vakıfların kuruluş amaçlarına uygun teslim ve hizmetlerinin KDV'den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesi amacıyla Gaziantep 2. Sulh Mahkemesi Satış Memurluğu tarafından yapılan söz konusu satış işleminin KDV'den istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, alıcının paydaşlardan birisi olması halinde, bu alıcıya düşen pay bakımından teslimin olmadığı dikkate alınarak, söz konusu paya düşen bedelin toplam satış bedelinden düşülmesi gerekmektedir.

EMLAK VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabi olduğu; 13 üncü maddesinde de arazi vergisini, arazinin malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında, *"Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır. (a), (b), (f), (ı) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.*

a) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi; ..." hükmü yer almakta olup, mazbut vakıflara ilişkin muafiyet hükmüne yer verilmemiştir.

Buna göre, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait arazilerin, 1319 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin (a) fıkrası hükmü gereği arazi vergisinden daimi olarak muaf tutulması, ancak mazbut vakıflara ait arazilerin arazi vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 67 nci maddesinde, *"Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyelere ait hal, balıkhane, mezat yerleri ve ilgilinin isteğine bağlı olarak belediye münadisi veya tellalı bulundurulanan sair yerlerde, gerçek veya tüzelkişiler tarafından her ne surette olursa olsun her çeşit menkul ve gayrimenkul mal ve mahsüllerin satışı, Tellallık Harcına tabidir."*; 68 inci maddesinin birinci fıkrasında, *"Tellallık Harcını, mal ve mahsullerini satan gerçek veya tüzelkişiler ödemekle mükellefler."* ve 71 inci maddesinde *"Tellallık Harcı, belediyelerce görevlendirilecek yetkililer tarafından makbuz mukabili tahsil olunur."* hükümlerine yer verilmiştir.

Bu itibarla, her çeşit menkul ve gayrimenkul mal ve mahsül satışından tellallık harcının alınabilmesi için satışın, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyelere ait hâl, balıkhane, mezat yerlerinde ya da ilgilinin isteğine bağlı olarak belediye münadisi veya tellalı bulundurulan sair yerlerde yapılması gerekmekte olup harcın mükellefi, mal ve mahsullerini satan gerçek veya tüzel kişilerdir.

Öte yandan, 5737 sayılı Vakıflar Kanununun "*Çeşitli Hükümler*" başlıklı bölümünün 77 nci maddesinde,

"Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlar Devlet malı imtiyazından yararlanır, haczedilemez, rehnedilemezler. Tüm iş ve işlemleri, her türlü vergi, resim, harç ve katılım payından istisnadır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, Vakıflar Genel Müdürlüğünün ve mazbut vakıfların, 5737 sayılı Kanunun 77 nci maddesi kapsamında tellallık harcından muaf tutulması gerekmektedir.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında, "*Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı*" nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 5737 sayılı Vakıflar Kanununun "*Kapsam*" başlıklı 2 nci maddesinde, bu Kanunun; mazbut, mülhak ve yeni vakıflar, cemaat ve esnaf vakıfları ile Vakıflar Genel Müdürlüğünü kapsadığı; "*Tanımlar*" başlıklı 3 üncü maddesinde, mazbut vakfın, bu Kanun uyarınca Genel Müdürlükçe yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen vakıfları ifade ettiği; 66 ncı maddesinde, Kanuna ekli (II) sayılı cetvelde yer alan bölge müdürlüklerinin genel müdürlüğün taşra teşkilatını oluşturduğu; "*Muafiyet ve İstisnalar*" başlıklı 77 nci maddesinde ise, Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların devlet malı imtiyazından yararlanacağı, haczedilemeyeceği, rehnedilemeyeceği, tüm iş ve işlemlerinin, her türlü vergi, resim, harç ve katılım payından istisna olacağı hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, 5737 sayılı Kanunun 77 nci maddesindeki istisna hükmü, münhasıran Vakıflar Genel Müdürlüğü ve mazbut vakıflara ait taşınmazlara yönelik olarak düzenlenmiş olup, Vakıflar Genel Müdürlüğü ve mazbut vakıflara ait olmayan taşınmazların bunlar tarafından satın alınmasına yönelik işlemlerin harçtan istisna olacağına ilişkin herhangi bir hükme yer verilmemiştir.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazda yer alan; Vakıflar Genel Müdürlüğüne ve mazbut vakfa ait hisselerin devrine ilişkin işlemlerde tapu harcı aranılmaması, 16 şahıs adına kayıtlı hisselerin mazbut ... Vakfı'na devrine ilişkin işlemlerde ise hem adı geçen vakıftan hem de taşınmazı devreden şahıslardan 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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 edeceği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceği; 8 inci maddesinde ise bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli

idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılan kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "*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 tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 5737 sayılı Vakıflar Kanununun "*Tanımlar*" başlıklı 3 üncü maddesinde; mazbut vakfın, bu Kanun uyarınca Genel Müdürlükçe yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen vakıfları ifade ettiği; 66 ncı maddesinde, Kanuna ekli (II) sayılı cetvelde yer alan bölge müdürlüklerinin genel müdürlüğün taşra teşkilatını oluşturduğu; "*Muafiyet ve İstisnalar*" başlıklı 77 nci maddesinde ise Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların devlet malı imtiyazından yararlanacağı, haczedilemeyeceği, rehnedilemeyeceği, tüm iş ve işlemlerinin, her türlü vergi, resim, harç ve katılım payından istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, talep konusu taşınmazın satışına ilişkin ihale kararında, taşınmazın Vakıflar Genel Müdürlüğü ve mazbut vakıfların hissesine isabet eden kısmına 5737 sayılı Kanunun 77 nci maddesi hükmü gereğince istisna uygulanması mümkün bulunmakta olup, söz konusu taşınmazın şahısların hissesine isabet eden kısmından ise damga vergisi aranılması 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