

Tasarrufu kısıtlanan taşınmaz mallara ait sözleşmede noter harcı ve damga vergisi matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-175.01[30-2013]-34
Tarih	22.02.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı :64597866-175.01[30-2013]-34

22/02/2013

Konu : Tasarrufu kısıtlanan taşınmaz mallara ait
sözleşmede noter harcı ve damga vergisi
matrahı

İlgi'de kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... ili, ... ilçesi, ... pafta, 2063 ada, 4 parselde kayıtlı 59.442 m2 yüzölçümlü taşınmaz mal ile yine aynı yerde bulunan ... ada, 18 parselde kayıtlı 5.199 m2 yüzölçümlü taşınmaz malla ilgili şirketinizin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmak istediği, ancak bu iki taşınmaz mal üzerinde kısıtlılık halinin bulunduğu, Emlak Vergisi Kanunun 30 uncu maddesine göre emlak vergisi 1/10 oranında ödendiği belirtilerek, söz konusu taşınmaz malla ilgili yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde uygulanacak damga vergisi ve noter harcının matrahının ne olacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

EMLAK VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30 uncu maddesinde, kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10

oranında tahsil olunacağı, kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Bakanlığımızca, Milli Eğitim ve Bayındırlık ve İskan ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Kısıtlı vergi uygulaması, söz konusu hükme istinaden hazırlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" esaslarına göre yapılmaktadır.

Yönetmeliğin 2 nci maddesinde, "İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.

Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.

Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dairesinde uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre kısıtlı vergi, imar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için uygulanmaktadır.

Bu itibarla, tasarrufu kısıtlanan gayrimenkullere yönelik uygulanan kısıtlı vergi uygulaması sadece emlak vergisi matrahına yönelik bir uygulama olup, taşınmaza ilişkin kısıtlı emlak vergisi uygulamasının sona erdirilmesi halinde söz konusu verginin tamamının ödenmesi gerekmektedir.

DAMGA VERGİSİ KANUNU VE HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 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; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide

kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre bu kağıtlarda yazılı belli paranın esas alınacağı, belli para teriminin kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, "Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanları noter harçlarına tabidir." denilmiş, 41 inci maddesinde de, "Noter harçları (2) sayılı tarifede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınır." hükmüne yer verilmiştir. Kanunun 42 nci maddesinde ise "Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifede yazılı değer veya ağırlık esastır. Menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesi mecburidir. Rehin bordroları ile kamu idarelerine verilmek üzere ilgili mevzuatla belirlenen kurallara uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnameler hakkında bu hüküm uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin "Noter Harçları" başlıklı I/1 maddesinde, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kâğıtlardan beher imza için nispi harç alınacağı, bu harcın belirlenen tutarlardan az veya çok olamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kısıtlı emlak vergisi uygulamasının damga vergisi ve harcın matrahının tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmayıp, düzenlenecek kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yukarıdaki yapılan açıklamalar uyarınca sözleşmenin düzenleyici hükümlerine paralel bir değer gösterilmesi ve sözleşmenin bu değer üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I-1 inci maddesi gereğince nispi harca, 488 sayılı Damga Vergisi Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasına göre nispi 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. — 15.09.2026