

Gayrimenkul alımında düzenlenecek ipotek resmi senedi üzerinden hesaplanacak olan damga vergisinin üst sınırı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-155[14-2014]-76
Tarih	27.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-155[14-2014]-76
27/05/2014

Konu : Gayrimenkul alımında düzenlenecek
ipotek senedinde damga vergisi üst sınırı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, bankanızın gayrimenkul alımında düzenleyeceği ipotek resmi senedi üzerinden hesaplanacak olan damga vergisinin üst sınırı konusunda Başkanlığımız görüşünün 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 edeceği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 5 inci maddesinde de bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olacağı; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Ahitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/3 fıkrasında, kefalet, teminat ve rehin senetlerinin nispi damga vergisine tabi tutulacağı hükme bağlamıştır.

Ayrıca, mezkur Kanunun 14 üncü maddesinde "Kağıtların Damga Vergisi bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı nispet veya miktarlarda alınır. Şu kadar ki her bir kağıt için hesaplanacak vergi tutarı (1) sayılı tabloda yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere 800 bin Yeni Türk Lirasını aşamaz. Bir önceki yılda uygulanan bu azami tutar, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, o yıl için tespit ve ilan olunan yeniden değerlendirme oranında artırılır." hükmüne yer verilmekte olup, bu tutar 56 Seri No.lu Damga vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 01.01.2013 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 2013 yılı için 1.487.397,70 TL olarak belirlenmiştir.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 3 üncü maddesinde, Damga Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinde düzenlenen bir kağıttan alınacak azami damga vergisine ilişkin açıklamalar yapılmış olup, 14 üncü maddede belirtilen sınırın, "her bir kağıt için hesaplanacak ve ödenecek en yüksek vergi tutarı"na ilişkin olduğu, dolayısıyla azami sınırın tespitinde her bir kağıdın ayrı ayrı ele alınacağı, ayrıca Damga Vergisi Kanununun 5 inci maddesi hükmüne göre bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her bir nüshası ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olacağından, üst sınırın her bir nüsha için ayrı ayrı aranacağı hususları düzenlenmiştir.

Buna göre, bankanızın gayrimenkul alımında teminat ipoteği tesis etmek üzere düzenlenecek olan başvurunuz eki ipotek resmi senedinin, 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-3 üncü fıkrasına göre nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmekte olup, söz konusu senedin birden fazla nüsha düzenlenmesi halinde her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar ve nispette damga vergisine tabi tutulması ve 488 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde yer alan azami tutarın her bir nüsha için ayrı ayrı dikkate alınması 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