

Kira Sözleşmelerinde damga vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-DMG-1133-720
Tarih	22.11.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı :B.07.1.GİB.4.06.17.02-DMG-1133-720

22.11.2010

Konu : Damga Vergisi

Sayın

İlgi : tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizin incelenmesinden, dilekçeniz ekinde bir örneği yer alan tarafı olduğunuz kira sözleşmelerinin damga vergisine tabi tutulup tutulmayacağına ilişkin tereddüt hasıl olduğundan bahisle, kira kontratına konulan şerhe istinaden mülkiyeti adınıza kayıtlı gayrimenkulün kiralayan tarafından bir şirkete belli bir süre için alt kiracı olarak kiraya verildiği ve aralarında düzenlenen kontrat gereği alt kiracı olan şirketin düzenli olarak kiralayana kira ödemesi yaptığı ve kira stopajlarını yatırdığı da dikkate alınarak, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (31) ve (32) numaralı fıkralarında yer alan istisna hükümleri uyarınca, ticari faaliyeti olmayan gerçek kişilerin aralarında imzalanan kira sözleşmelerine damga vergisi istisnası uygulanıp uygulanmayacağı; bu sözleşmelerin damga vergisine tabi olması durumunda vergi alacağı

yönünden imzalanma ya da resmi dairelere ibraz tarihlerinden hangisinin esas alınması gerektiği ile verginin geç ödenmesi nedeniyle gecikme zammı hesaplanıp hesaplanmayacağı hususlarında görüş talebinde bulunduğunuz anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 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; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı; 5 inci maddesinde bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu; 22 nci maddesinin (a) bendinde, Maliye Bakanlığınca belirlenen mükellefler, kurum ve kuruluşlar tarafından bir ay içinde düzenlenen kağıtların vergisinin, ertesi ayın yirminci (371 Sıra No.'lu VUK Tebliği uyarınca yirmiüçüncü) günü akşamına kadar vergi dairesine bir beyanname ile bildirileceği ve yirmialtıncı günü akşamına kadar ödeneceği, (b) bendinde, (a) bendi dışındaki hallerde, kağıdın düzenlendiği tarihi izleyen onbeş gün içinde vergi dairesine bir beyanname ile bildirileceği ve aynı süre içinde ödeneceği; 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasında da, birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenlerin müteselsilen sorumlu olacağı, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunmasının damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği hükümlerine yer verilmiştir.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden binde 1,5 (01.01.2010'dan sonra düzenlenenlerin binde 1,65) nispetinde damga vergisine tabi tutulacağı; (2) sayılı tablonun, "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün; (31) numaralı fıkrasında, "Dernek ve vakıflarca yerleşim yeri, gerçek kişilerce mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri"nin, (32) numaralı fıkrasında da, "Gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri"nin damga vergisinden istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde, iktisadi işletmeye dahil olmayan bir gayrimenkulun gerçek kişilere mesken veya dernek ve vakıflara yerleşim yeri ya da gelir vergisinden muaf esnaf, gelir vergisinden muaf serbest meslek erbabı ve basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kiralınması durumunda düzenlenen kira sözleşmelerine damga vergisi istisnası uygulanacaktır.

Diğer taraftan, ilgide kayıtlı dilekçeniz ekinde yer alan ve taraf olduğunuz kira kontratının incelenmesinden, bir iş merkezinde sahibi olduğunuz ve mülkiyeti adınıza kayıtlı bulunan on adet büroyu 05/07/2006 tarihinde ...'a kiraladığınız anlaşılmakta olup, bu işyerlerinin kiralanmasına ilişkin düzenlenen sözleşmeye damga vergisi istisnası uygulanabilmesi, ancak adı geçen kiracının gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellef olması durumunda mümkün bulunmaktadır.

Buna göre, bir iş merkezinde işyeri tahsisli bulunan ve iktisadi bir işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerinizi kiraya verdiğiniz kiracı ...'ın gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellef olmaması durumunda, imzalanan kira sözleşmesinin 488 sayılı Kanuna ekli(1) sayılı tablonun I/A-2 bölümüne göre nüsha sayısı dikkate alınmak suretiyle damga vergisine tabi tutulması ve söz konusu verginin, mütesil sorumluluk dahilinde sözleşmede imzası bulunan mükelleflerden herhangi biri tarafından kağıdın düzenlendiği tarihi izleyen onbeş gün içinde vergi dairesine damga vergisi beyannamesi ile beyan edilip aynı süre içinde ödenmesi gerekmektedir.

Öte yandan, düzenlenen kira sözleşmesine ait damga vergisinin süresinde beyan edilip ödenmemesi ya da geç ödenmesi halinde ise, 488 sayılı Kanunun 24 üncü madde hükmü ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde gerekli vergilendirme işleminin yapılacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

....

Vergi Dairesi Başkanı a. Grup Müdürü V.

(*) 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 özelve uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır