

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[2024/35]-557701
Tarih	02.05.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-155[2024/35]-557701

02.05.2025

Konu : Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınız ve eklerinin incelenmesinden, satış vaadi, inşaat yapım ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde damga vergisinin "0" (sıfır) nispet olarak uygulandığı, söz konusu sözleşmelerin tüketiciyi koruma amaçlı olduğundan bahisle, ekte yer alan "... Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı kağıda, 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında

"0" (sıfır) nispet damga vergisi uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş 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; 2 nci maddesinde, vergiye tabi kağıtlar mahiyetinde bulunan veya onların yerini alan mektup ve şerhlerle, bu kağıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve şerhlerin de damga vergisine tabi olduğu; 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, mahiyeti tayin edilmek istenilen 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 vergisinin, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı, üçüncü fıkrasında, bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işleminin de ayrıca vergiye tabi olduğu, bir kağıt üzerinde birden fazla adi kefalet ve garanti taahhüdü bulunması halinde, ayrı ayrı olmak üzere bunlardan yalnızca birinden damga vergisi alınacağı, dördüncü fıkrasında ise pey akçesi, cayma tazminatı, ücret tevkifi, cezai şart gibi bir sözleşmenin müeyyidesi mahiyetinde olan taahhütlerden, başlı başına bir sözleşmeye konu olmadıkça damga vergisi alınmayacağı hükümleri yer almaktadır.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/8 fıkrasında, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin; A/10-b fıkrasında, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/8 fıkrasında yer alan resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine; A/10-b fıkrasında yer alan 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerine "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanacağı karara bağlanmıştır.

Öte yandan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasında, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olduğu; 41 nci maddesinde, ön ödemeli konut

satışının tapu siciline tescil edilmesinin, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğu; 43 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında ise satıcının aldığı bedeli ve tüketicuyu borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketicinin on gün içinde edinimlerini iade edeceği hükümlerine yer verilmiş olup, 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik" in 6 ncı maddesinde, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulacağı, aksi hâlde sözleşmenin geçersiz olacağı, satıcının, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyeceği açıklamalara yer verilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan, başvuruza konu .../.../2024 tarihli "... Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı kağıdın incelenmesinden, "Sözleşmenin Konusu" başlıklı 2 ncı maddesinde, "... " tarafından EK.1'de bağımsız bölüm numarası ve temel nitelikleri yazılı bağımsız bölümün sözleşmede belirtilen satış bedeli mukabilinde alıcıya satış vaadini, satış vaadine ilişkin ödeme şartlarını, teslimini, mülkiyetin devrine ilişkin şart ve koşullar ile tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenlediği; (3.2.1.) maddesinde, İşbu sözleşme gereği belirlenen satış bedelinin, ALICI tarafından ödeme şekli ve takvimi EK.2'de yer alan ödeme planında gösterildiği; (3.2.3.) maddesinde, Bağımsız Bölüm'e ilişkin ödemenin kredi kullanılarak yapılmasına karar verilmesi halinde ALICI, İşbu sözleşme tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde Ek.2 ödeme planında belirtilen tutarda kredi kullanılacağı, ALICI'nın 9. maddedeki hakları saklı kalmak kaydıyla, işbu sözleşmenin imzalanması anında söz konusu kredi miktarı kadar ... lehine nama yazılı senet keşide edileceği, kredi miktarının ...'in hesabına geçmesi ile senet bedeli ödenmiş kabul edilerek senet ALICI'ya iade edileceği; (3.2.4.) maddesinde, ...'in dilerse, ALICI'nın Ek.2 ödeme planında belirlenen henüz ödenmemiş taksitlerine yönelik, taksitlerin vadesinin değişmemesi ve belirlenen taksit tutarlarının aynı kalması koşulu ile Banka Kredisi kullanmasını talep edebileceği, ... tarafından bu şekilde bir talebin ALICI'ya iletilmesi halinde ALICI'nın kredi kullanacağını kabul ettiği; (3.3.10) maddesinde, bağlı kredinin işbu sözleşmenin resmi şekilde imzalanması akabinde alıcı tarafından kullanılacak banka kredisini tanımlandığı, Ek 2 ödeme planında belirlenmesi halinde alıcının, iş bu sözleşmenin imzasından sonra bağlı kredi kullanacağını taahhüt ettiği, alıcı tarafından kullanılan kredi tutarına teminatın sağlanmış olduğu; (9.1.) maddesinde, Bağımsız Bölüm'e ait satış bedelinin banka kredisi ödenecek olan kısmı için ..., Bağımsız Bölüm'ün zilyetliğinin devri ve kat irtifakı tapusunun verilmesi tarihine kadar olan kısmı için banka ile imzalamış olduğu sözleşme gereği garantör sıfatına sahip olduğu; (9.3.) maddesinde, tapunun ALICI adına devri esnasında, ALICI'nın bankadan almış olduğu kredi tamamen ödenmediği takdirde ödenmeyen kredinin teminatını teşkil etmek üzere bankanın bildireceği bedel ve şartlarda 1. derece ve 1. sırada banka lehine ipotek tesis edilmesine ALICI'nın muvafakat edeceği, ALICI'nın, bankalarca kullanılan kredilerin teminatı olarak bankaca belirlenecek meblağ ve şartlarda banka lehine ipotekler tesis edilmeden tapunun kendisine devir edilmeyeceğini kabul edeceği; Ek 1'de yer alan bağımsız bölüm, alıcı ve satış vaadinde bulunan bilgileri ve ödeme

planında, satış şeklinin kredisiz ödeme planı olduğu, teminat ve kredi ile ödenecek tutara ilişkin bilgi bulunmadığı anlaşılmıştır.

Buna göre, özelge talebine konu "... Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" başlıklı kağıdın dışarıda düzenlenip Noterliğinize onay için getirilmiş olması halinde, söz konusu kağıda 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/8 fıkrasına göre "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, söz konusu kağıdın "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik" in 6 ncı maddesi kapsamında kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılmış ve noterliğinize ibraz edilmiş bir sözleşme olduğunun Noterliğinizce tespiti halinde, söz konusu sözleşmeye 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/10-b fıkrası uyarınca "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanması mümkün bulunmakta olup aksi durumda bu fıkra göre de "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanması mümkün değildir.

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