

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-155[2024/203]-168463

03.02.2025

Konu : Kira sözleşmesine istinaden düzenlenen ek
protokolün damga vergisi matrahı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz ile ... arasında ... tarihinde bir yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığı, aylık kira bedelinin ... TL+KDV olarak belirlendiği, her yıl kira bedeline TÜİK tarafından belirlenen TÜFE'nin yıllık ortalaması oranında kira artışı uygulanacağı, kira sözleşmesine ait damga vergisinin yasal süresinde ödendiği, sonraki yıllara göre düzenlenen ek protokollerin de damga vergilerinin yasal süresinde ödendiği, ... tarihinde imzalanan ek protokol ile ... dönemi için belirlenen aylık ... TL kira bedelinin ... tarihinden itibaren TÜFE'nin on iki aylık ortalamalarına göre değişim oranı uygulanması suretiyle yeniden artırıldığı belirtilerek, söz konusu ek protokolün kira bedeli olan tutar üzerine eklenecek artış tutarı üzerinden mi yoksa süre uzatımı üzerinden mi damga vergisine tabi tutulacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 ettiği; 2 nci maddesinde, vergiye tabi kâğıtlar mahiyetinde bulunan veya onların yerine alan mektup ve şerhlerle, bu kâğıtların hükümlerinin yenilenmesine, uzatılmasına, değiştirilmesine, devrine veya bozulmasına ilişkin mektup ve şerhlerin de damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisi mükellefinin kağıtları imzalayanlar olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve 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; 10 uncu maddesinde, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade ettiği; 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kağıtların damga vergisinin bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı nispet veya miktarlarda alınacağı, ikinci fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktarın aynı nispette vergiye tabi olacağı, üçüncü fıkrasında ise mukavelenamelerin müddetinin uzatılması halinde aynı miktar ve nispette vergi alınacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, kira sözleşmelerinde yer alan kira bedelinin artırılmasına ve aynı zamanda sözleşme süresinin uzatılmasına ilişkin olarak yeni bir kağıt düzenlenmesi ya da şerh konulması durumunda, düzenlenecek kağıdın/konulacak şerhin, yeni bir sözleşme mahiyetinde bulunması nedeniyle, uzatılan süre ve bu yeni süre için belirlenen kira bedeli esas alınmak suretiyle hesaplanacak matrah üzerinden damga vergisinin aranılacağı tabiidir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan;

- "*Kira Sözleşmesi*" başlıklı kağıdın incelenmesinden, işbu sözleşmenin ... (kiraya veren) ile ... (kiracı) arasında düzenlendiği, aylık kira bedelinin ... TL + KDV (%5 aylık aidat içinde olup bir yıllık kira bitimi akabinde uzayan diğer yıllarda %5 aylık aidat ve KDV ayrıca ödenecektir.) olduğu, başlangıç tarihi olan ... tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile geçerli olduğu, her yıl kira bedeline TÜİK tarafından belirlenen TÜFE'nin yıllık ortalaması oranında kira artışı uygulanacağı, kira sözleşmesinin birer yıllık süreler için uzaması halinde, yeni dönem kira bedelini tarafların düzenleyebilecekleri gibi yeni bir protokolle belirleyecekleri, düzenlenen bu protokolün işbu kira sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası olacağı,

- "*Ek Protokol*" başlıklı kağıdın incelenmesinden, "*Hükümler*" başlıklı bölümünün (2.1.) maddesinde, kiracının işbu ek protokolün imzalanması ile birlikte, KDV hariç mevcut aylık kira tutarı olan ... TL' nin ... tarihinden itibaren TÜFE'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı uygulanarak kesilecek fatura bedelini, kiraya verenin kira sözleşmesinde yazılı banka hesabına havale etmeyi; (2.2.) maddesinde, kiracının kira dönemi bitişi olan ... tarihine kadar madde (2.1.)'de belirtilen tutardaki kira bedelini ödeyeceğini, devam eden yıllarda ise kira bedeline TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış uygulanacağını kabul, beyan ve taahhüt edeceği,

- ... tarafından düzenlenen ... no.lu faturanın incelenmesinden, faturanın "*Genel Açıklamalar*" bölümünde kira sözleşmesi gereği kira bedeli açıklamasıyla uzayan süre için aylık kira bedelinin belirlendiği

hususları anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, ... tarihinde düzenlenen asıl kira sözleşmesinin 1 yıl süreli olduğu, sözleşmede her yıl düzenlenen protokollerle kira süresinin bir yıl uzatılacağı belirtiltiği hususu dikkate alındığında, kira sözleşmesinin süresinin uzatılmasına ilişkin olarak ... tarihinde düzenlenen ek protokolün, uzatılan süre ve belirlenen aylık kira bedeline göre bulunacak tutar üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.