

Takas yoluyla kamulaştırmada yapılan ödemede damga vergisi hk.

Sayı:

E-99689007-155[DVK:9-1]-34233

Tarih:

09/08/2024

**T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Edirne Defterdarlığı
Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-99689007-155[DVK:9-1]-34233

Konu : Takas yoluyla kamulaştırmada yapılan
ödemede damga vergisi

09.08.2024

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Millet Bahçesi Projesinin yapım aşamasına başlanabilmesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından bazı taşınmazların mülkiyetinin kamulaştırılması gerektiğinin Belediyenize bildirildiği, bu kapsamda ... ada, ... nolu parsel sahibi ...'ün bu parseli karşılığında, mülkiyeti belediyenize ait ... Mahallesinde bulunan ... ada, ... parsel ve ... Mahallesinde bulunan ... ada, ... parselin başa baş takasının talep edildiği, ... Belediye Meclisinin .../.../... tarihli ve .../... sayılı kararı ile ... Belediyesine ait anılan 2 adet taşınmazın toplam değerinin ... TL olduğu, ... adına kayıtlı taşınmazın ise ... TL olduğu, aradaki ... TL farkın adı geçen şahıs lehine ödenmesi şartıyla takas yapılmasına kararı verildiği, ... ile Belediyeniz arasında ayrıca bir sözleşme yapılmadığı belirtilerek, kamulaştırma tarafına yapılacak ödemede damga vergisinin hangi bedel üzerinden hesaplanacağı 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; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisinin kişiler tarafından ödeneceği; 8 inci maddesinde (7338 sayılı Kanun ile değişmiş hali), bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılan kâğıtların damga vergisinden müstesna olduğu; 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenlerin müteselsilen sorumlu olduğu, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunmasının damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği, damga vergisinden muaf kuruluşlarca kişilerin (1) sayılı tabloda yer alan işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen ve sadece bu kurumların imzasını taşıyan kağıtlara ait verginin tamamının kişiler tarafından ödeneceği, ancak bu kağıtlara ait verginin hiç ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte kurumların müteselsilen sorumlu olacağı hükümleri yer almaktadır.

Mezkur Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "I- Resmi işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/9 numaralı fıkrasında ise, "Resmi daireler lehine yapılan istimlaklerde düzenlenen kağıtlar"ın damga vergisinden istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesinde,

"İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır." hükümleri yer almaktadır.

Bu çerçevede, özelge talep formunuz ekinde yer alan .../:.../... tarihli ve .../... sayılı Belediye Meclis Kararının incelenmesinden, mülkiyeti belediyenize ait iki adet taşınmaz değerinin toplam ... TL olduğu, takas yapılacak olan ...'e ait taşınmazın değerinin ... TL olduğu, aradaki farkın da ... TL olarak ...'e ödenmesine karar verildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, Damga Vergisi Kanunu kapsamında resmi daire olan Belediyeniz lehine yapılan kamulaştırma işlemi esnasında ...'e ödenmesine karar verilen ... TL'nin kamulaştırma bedeli karşılığı olarak ödenmesi durumunda, söz konusu ödeme nedeniyle düzenlenen kağıtların aynı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun I/A-9 fıkrası uyarınca damga vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.