

Tadil Sözleşmesinin Damga Vergisi ve Noter Harcı Hk.

Sayı:

73903997-140[38-2024/1]-53361

Tarih:

13/08/2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-73903997-140[38-2024/1]-53361

13.08.2024

Konu : Tadil Sözleşmesinin Damga Vergisi ve
Noter Harcı Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formları ile dilekçe ve eklerinin incelenmesinden, Noterliğinizce ... tarih ve ... yevmiye numaralı işlemle Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi düzenlendiği, söz konusu işlemde noter harcının tarifenin azami haddinden hesaplanarak tahsil edildiği, bu defa noterliğinize müracaat eden işlem ilgililerinin aynı sözleşmenin müteahhit tarafına bir müteahhit daha eklemek suretiyle sözleşme tadili talep ettikleri, sözleşmenin esas unsurlarında, süresinde, işlemin değerinde herhangi bir artış veya değişiklik bulunmayacağı belirtilerek, düzenleyeceğiniz tadil sözleşmesinde noter harcı ve damga vergisinin ne suretle hesaplanacağı, harcın nispi mi maktu olarak mı tahsil edileceği hususlarında 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 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 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; 6 ncı maddesinde, bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınacağı, 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, ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işleminin de ayrıca vergiye tabi olacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nev'i ve mahiyetlerine göre, bu

kağıtlarda yazılı belli paranın esas alınacağı, belli para teriminin ise kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/8 fıkrasında, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin; A/14 fıkrasında ise resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 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 Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/8 fıkrasında yer alan, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine; 15/3/2017 tarihli ve 30008 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 13/3/2017 tarihli ve 2017/9973 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile aynı bölümün A/14 fıkrasında yer alan resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmelerine "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanacağı karara bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinde, noter işlemlerinden bu Kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanlarının noter harçlarına tabi olacağı; 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı; 42 nci maddesinde, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu; 47 nci maddesinde ise sürenin uzatılması ve vadenin yenilenmesi halinde asıl senet, mukavele ve kağıtlardan alınmış olan harcın yarısının alınacağı, noterde işleme konu edilmiş belli tutarı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtların değiştirilmesi halinde, değişikliğe ilişkin senet, mukavelename ve kağıtların artan miktar üzerinden aynı nispette harca tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I-1 inci maddesinde de, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için nispi oranda harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için nispi harç alınması gerekmekte olup; sürenin uzatılması ve vadenin yenilenmesi halinde asıl senet, mukavele ve kağıtlardan alınmış olan harcın yarısının alınması; sözleşme sonrasında düzenlenen kağıt yalnızca sözleşme bedelinde bir değişikliği içeriyorsa, sözleşme bedelinde meydana gelen artış tutarı üzerinden nispi harç alınması gerekmektedir. Ancak, sürenin uzatılması ve vadenin yenilenmesi veya sözleşme bedeli dışındaki unsurların değiştirilmesine yönelik hükümler içeren bir kağıt, yeni bir kağıt olarak kağıdın düzenleyici hükümlerine paralellik teşkil edecek şekilde taraflarca gösterilecek değer üzerinden harca tabi tutulacaktır.

Özelge talep formu ekinde yer alan "*Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi Tadil Sözleşmesi*"nin incelenmesinden, ... tarihli ve ... yevmiye numaralı "*Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi*"ne atıf yapılarak, sözleşmede yer alan müteahhit şirketin yetki belgesinin sözleşmeye konu gayrimenkuldeki inşaatı yapmaya yeterli olmaması nedeniyle ek bir müteahhit eklendiği ve tarafların sözleşmenin tüm maddelerini aynen geçerli kalmak kaydı ve şartı ile tam bir

rıza ve mutabakat tahtı altında ek bir sözleşme tanzim ve imza edildiği, eski metinde yer alan "iş bu sözleşmede; "... San. ve Tic. Ltd. Şti." arsa sahipleri, "... San. ve Tic. Ltd. Şti" müteahhit olarak adlandırılmıştır." şeklindeki ibarenin "iş bu sözleşmede; ... Tic. ve San. Ltd. Şti. ve ...San. ve Tic. Ltd. Şti." arsa sahipleri, "... San. ve Tic. Ltd. Şti ve.... San. ve Tic. A.Ş." müteahhit olarak adlandırılmıştır." şeklinde değiştirildiği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, "Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi Tadil Sözleşmesi"nin, daha önce Noterliğinizde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi"ne yeni bir taraf eklenmesi amacıyla düzenlendiği anlaşıldığından, söz konusu tadil sözleşmesinin düzenleyici hükümlerine paralellik teşkil edecek şekilde taraflarca değer gösterilmesi ve bu değer üzerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (2) sayılı tarifinin I/1 fıkrasına göre harç aranılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/14 fıkrasında, resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmelerine sıfır nispet damga vergisi uygulanacağı dikkate alındığında, Noterliğinizde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi"ne atıf yapan "Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire-İşyeri-Ofis Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi Tadil Sözleşmesi" başlıklı kağıdın da "0" (sıfır) nispette damga vergisine tabi tutulması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.