

Yap-İşlet-Devret Usulü Kira Sözleşmesine ilişkin damga vergisi hk.

Tarih 06/02/2012 **Sayı** B.07.1.GİB.4.34.18.01-002.01-448 **Kapsam**



T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-002.01-448

06/02/2012

Konu : Yap-İşlet-Devret Usulü Kira Sözleşmesine
ilişkin damga vergisi hk.

...

İlgi : 23/08/2010 tarihli özelge talep formu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz ile ... Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi arasında düzenlendiği belirtilen "... Sosyal Tesis

Binasının Yap-İşlet-Devret Usulündeki Genel Şartlar Dahilinde Yapımı İşine Ait Kira Sözleşmesi” başlıklı kağıda uygulanacak nispi damga vergisi oranının sorulduğu anlaşılmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde; damga vergisi 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, kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı, mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergisinin alınacağı; 6 ncı maddesinde, bir kâğıtta 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; 10 uncu maddesinde ise damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas olacağı, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun “I-Akitlerle İlgili Kağıtlar” başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin binde 7,5 nispetinde; A/2 fıkrasında, kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden binde 1,5 nispetinde damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010

tarihinden itibaren geçerli olmak üzere nispi damga vergisi oranları, Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasındaki kağıtlar için binde 8,25; I/A-2 fıkrasındaki kağıtlar için binde 1,65 olarak belirlenmiştir.

Özelge talep formu eki sözleşmenin incelenmesinden; sözleşmenin konusunun ... arsa üzerinde betonarme karkası tamamlanmış 14.399 mm inşaat alanlı sosyal tesis imarlı, ince inşaatları iç dekorasyon ve dış cephe kaplamaları tamamlanmış 7 katlı binanın Yap-İşlet-Devret modelindeki genel esaslar dahilinde onaylı imar planı ve projelerine uygun yapımı ve yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınarak 10 yıllık süre kiralanması işi olduğu; 3 üncü maddesinde, sosyal tesis binasının kullanıma hazır hale getirilebilmesi için 18 aylık bir süre öngörüldüğü, bu sürenin 01/09/2010 tarihinde başlayacağı ve 01/03/2012 tarihinde sona ereceği, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 01/03/2012 olduğu ve hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmadan 01/03/2022 tarihinde sona ereceği; 6/a maddesinde, aylık net kira bedelinin ilk 10 (on) yıl için 60.025,00 TL+KDV+Stopaj olacağı, KDV ve stopaj bedelinin kiracıya ait olduğu, ancak kira bedelinin kiracı tarafından yapılacak harcamaların kira bedelinden mahsup edilmesi suretiyle ödeneceği, 6/b maddesinde, kiracı ve kiralayan arasında hazırlanan ve mutabakata varılan mahal listesi ve keşif özetine göre yapılacak işlerin maliyetinin 7.302.000,00 TL+KDV olduğu, 6/d maddesinde de, sözleşmede belirtilen 10 yılın bitiminde sözleşmenin kiracının opsiyonunda 10 yıl daha uzayacağı, ikinci 10 yılın aylık net kira başlangıcının 179.000,00 TL+KDV+Stopaj olduğu ve KDV ve Stopaj tutarının kiracıya ait olduğu belirlemelerine yer verildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, şirketiniz ile ... Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi arasında inşaat yapım karşılığı 10 yıllık kiralama ve bu sürenin sonunda 10 yıllık bir kiralama daha olmak üzere iki ayrı işlemin düzenlendiği söz konusu sözleşmenin;

– 7 katlı binanın ihale şartnamesi ekinde bulunan onaylı mimari plan ve projeye göre tamamlanmasına ve sonrasında kiralanmasına ilişkin kısmı yönünden, yapım işi ve kiralamaya yönelik bu iki işlemin bir asıldan doğma akit ve işlem olarak kabul edilerek, yapım işine ilişkin 7.302.000,00 TL üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrası hükmüne göre hesaplanan tutar ile kiralamaya ilişkin ilk 10 yıl için ödenecek toplam kira bedeli (gelir (stopaj) vergisi dahil) üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre hesaplanan tutarın karşılaştırılarak 488 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince en yüksek vergi alınmasını gerektiren işlem üzerinden,

– Yapım karşılığı kiralama süresi bittikten sonraki ikinci 10 yıllık süre için öngörülen kiralama işleminin de, kiracı tarafından ödeneceği belirtilen ve kira bedelinin bir unsuru olan gelir (stopaj) vergisine ilişkin tutarın ilave edilmesi suretiyle bulunacak kira bedeli (KDV hariç) üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrası gereğince,

damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

]]>