

97895701-155[2017/107]-845177 Sayılı Özelge

21.09.2018 - Resmi Gazete Dışındaki Kaynak

Kabul Tarihi: 21.9.2018

Yürürlüğe Giriş Tarihi: 21.9.2018

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

**T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü**

**T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü**

Sayı: 97895701-155[2017/107]-845177 21.09.2018

Konu: Gayrimenkul yatırım ortaklığının gayrimenkul portföyünde yer alan taşınmaza ait sözleşmede damga vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, gayrimenkul yatırım ortaklığınızın gayrimenkul portföyünde yer alan ... İli ... İlçesi ... Mahallesi ... Caddesi ... Ada ... Parsel üzerinde mevcut "... Devre Mülk Projesi"ne ilişkin düzenlenecek "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmeleri"nin, Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 21 inci fıkrası kapsamında damga vergisinden istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün 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 vergisi mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu ve resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemler nedeniyle düzenlenen kağıtların damga vergisinin kişiler tarafından ödeneceği; 9 uncu maddesinde ise, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümün 21 inci fıkrasında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden istisna olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, "Devre Mülk Hakkı" 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57-65 inci maddelerinde düzenlenmiş ve devre mülk hakkının mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilen bir hak olduğu belirtilmiştir.

Devre mülk hakkı sadece mesken (konut) olarak kullanılmaya elverişli yapılarda kurulabilmekte, mesken niteliği bulunmayan yerlerde devre mülk hakkı kurulamadığından bu satışların mesken satışlarından farkı

bulunmamaktadır.

Bu itibarla, gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Şirketinizin, gayrimenkul portföyünde yer alan ... İli ... İlçesi ... Mahallesi ... Caddesi ... Ada ... Parsel üzerinde mevcut gayrimenkullerin devre mülk olarak satışına ilişkin düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmeleri"nin, Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 21 inci fıkrası kapsamında damga vergisinden müstesna tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.