



**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN
DAMGA VERGİSİ UYGULAMASI**

Erdođdu ÖZ

Yeminli Mali Müşavir

İstanbul YMM Odası Platform Toplantısı

29.01.2025

SUNUM PLANI

I-DAMGA VERGİSİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

II-GENEL OLARAK SÖZLEŞME VE KİRA SÖZLEŞMELER HUKUKU

III-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ ÖZELİNDE DAMGA VERGİSİ HÜKÜMLERİ

IV-SONUÇ, KATKI VE SORULAR

I-DAMGA VERGİSİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Harcama vergileri arasında sınıflandırılan damga vergisi, kişiler arasındaki hukuki işlemlerin dayanağını teşkil eden belge ve kağıtları konu almaktadır.

1-Damga Vergisinin Ülkemizdeki Kısa Tarihçesi

Dünyada bazı ülkelerde (Örnek: ABD, Almanya, Polonya, İspanya, İtalya vs) Damga Vergisi uygulaması vardır. Ülkemizde, Cumhuriyet öncesinde başlayan ve bu güne kadar devam eden bir vergidir.

Tarihi gelişim:

- **1845 yılında Varakai Sahiha**, Damga vergisinin Türkiye’de ilk uygulamasıdır. Ticari ve medeni işlemlerin delilini teşkil etmek üzere özel düzenlenmiş değerli kağıtların bedeli olarak uygulanmıştır.
- Daha sonra çeşitli isimlerle cumhuriyet dönemine kadar gelmiştir. 1928 yılında, 1905 yılında uygulanan Damga Resmi Kanununda değişiklikler yapılarak 1324 sayılı kanunla yürürlüğe girmiştir.
- 1 Kasım 1964 tarihinde yürürlüğe giren 488 sayılı Kanun ile resimler vergi haline getirilmiştir. Harca ait konular ayrılarak ayrı bir kanun olan Harçlar konusu olmuştur.

Daha sonra yapılan önemli değişikliklerden biri de 2016 yılında 6728 sayılı kanunla yapılan matrah değişiklikleridir.

Son duruma göre Damga Vergisi Kanunu:

Kanun 33 madde,2 ek madde,4 geçici madde ve 2 tablodan oluşmaktadır.

Ayrıca, bu kanunla ilgili 9 Bakanlar Kurulu Kararı (Henüz Cumhurbaşkanı Kararı yoktur), 70 Genel Teblię, 8 İç genelge ve 22 Sirküler bulunmaktadır.

Bu kanunla ilgili çok sayıda özelge ve yargı kararı da vardır.

2-Damga Vergisinin Vergi Gelirleri İçindeki Payı

(TC Hazine ve Maliye Bak. Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Yönetim Bütçe İstatistiklerinden yararlanılmıştır)

YILLAR	TOPLAM VERGİ GELİRLERİ(Bin)	DAMGA VERGİSİ(Bin)	PAYI %
2020	852.364.953	20.963.505	0,025
2021	1.189.456.121	28.202.913	0,024
2022	2.393.375.049	41.945.166	0,017
2023	4.565.648.561	65.715.300	0,012
2024-9 ay	5.193.825.481	103.391.707	0,019

II-GENEL OLARAK SÖZLEŞME VE KİRA SÖZLEŞMELERİ HUKUKU

1-Türk Hukukunda Sözleşme Kavramı, Sözleşmenin Unsurları

6098 sayılı Borçlar Kanunumuzun birinci maddesine göre,

Sözleşme; tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.

Taraflar arasında bir borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde üç unsur mevcut olmalıdır.

-Talep hakkına sahip bir alacaklı,

-Talebin gereğini ifa etmekle yükümlü olan bir borçlu,

- Borç ilişkisinin konusu olan edim.

Sözleşmenin doğumu için fiil ehliyetine (medeni hakları kullanma ehliyetine) sahip iki veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişinin, iradelerini karşılıklı olarak beyan etmeleri ve bu iradelerin birbirine uygun olması lazımdır.

Sözleşme, bir tarafın bir şeyi teklif etmesi (icapta bulunması) halinde, karşı tarafın onu kabul etmesi ile kurulur.

2-6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmeleri

Kira sözleşmeleri Borçlar Kanununda dördüncü bölümde yer alır. 299-378 maddesi arası hükümleri kapsar.

Kanunda kira sözleşmeleri ile ilgili 3 ayırım vardır.

-Birinci ayırım : Genel Hükümler Md.299-338

-İkinci ayırım : Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Md.339-356

-Üçüncü ayırım : Ürün Kirası Md.357-378

A- Genel Hükümler

Kira Sözleşmesinin Tanımı

MADDE 299- Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

b-Kira sözleşmesinin konusu:

- Menkul mallar,
- Gayrimenkul mallar,
- Haklar,

Kira sözleşmelerinin şekli

Kira sözleşmelerinde şekil şartı yoktur. Kira sözleşmeleri sözlü veya yazılı olabilir. Sözlü sözleşmeler ispat zorluğu nedeniyle kullanılması tercih edilmemektedir.

Yazılı sözleşmeler aşağıdaki şekillerde düzenlenebilir.

- Adi yazılı,
- Noter tasdikli,
- Tapuya şerhli,
- E devlet üzerinden.



türkiye.gov.tr

Devletin Kısası

Hazine ve Maliye Bakanlığı
Kira Sözleşmesi
İşlemleri Hizmeti
KULLANIM KILAVUZU

Bu hizmetten faydalanarak, sahibi / hissedarı olunan taşınmazlar için kira sözleşmesi oluşturabilir. Kiracı veya kefil olarak hazırlanan kira sözleşmelerine onay verebilir veya sözleşmeyi reddedebilir.

Bu hizmet gerçek kişiler arasında düzenlenecek kira sözleşmeleri için hazırlanmıştır. İşlem tarafları arasında tüzel kişi bulunması halinde bu hizmet kullanılamayacaktır.

-Bu hizmetten faydalanmak için 18 yaşını doldurmuş olunması gerekmektedir.

-Kira sözleşmesini sadece taşınmaz sahipleri / hissedarları başlatabilecektir.

-Kiracılar ve kefiller sözleşmelere sadece onay verebilecek ya da reddedebileceklerdir.

-Kira sözleşmesi taşınmaz sahibi / hissedarı tarafından onaya gönderildikten sonra 3 gün içerisinde tüm onayların tamamlanması gerekmektedir. Aksi takdirde işlem süresi dolacaktır.

-Taraflar tarafından onaylanan sözleşmeleri barkodlu belge olarak oluşturabilir. Oluşturulmuş barkodlu sözleşmeler e-Devlet Kapısından doğrulanabilir.

c-Sözleşmede kira süresi

Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli dir. Diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır. (BK.Md.300).

d-Sözleşmenin sona ermesi:

Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.(BK.Md.327).

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. (BK.Md.328)

Süre sonu bildirilmemiş ise başlangıç tarihinden itibaren bir yıldır.

c-Kira süresi

Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır. (BK.Md.300).

d-Sözleşmenin sona ermesi:

Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.(BK.Md.327).

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyararak sözleşmeyi feshedebilir. (BK.Md.328)

Süre sonu bildirilmemiş ise başlangıç tarihinden itibaren bir yıldır.

e-Kira sözleşmelerinde kira bedeli

- Türk lirası,
- Döviz cinsinden,
- Ciro (hasılat) miktarı,

olarak serbestçe tespit edilebilir.

- 13 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 85 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı kararı ile Türkiye’de ikamet eden kişilere, Bakanlık tarafından belirlenen istisnai durumlar dışında, sözleşme bedellerini ve sözleşmeden kaynaklanan ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlemeleri yasağı getirilmiştir.

Buna göre:

Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında yapacakları, konut ve çatılı iş yeri dahil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

- Taraflardan biri Türkiye’de ikamet etmiyorsa veya kiralanan gayrimenkul Türkiye’de bulunmuyorsa yasak kapsamında olunmayacaktır.
- Diğer taraftan serbest bölgelerdeki sözü edilen kiralamarlar istisna kapsamındadır.
- Bu hükümlüklere uyulmaması halinde idari para cezası uygulanır.
- **Ciro bedeli olarak kira:**

Kiracının aylık veya yıllık satış ve hizmet faaliyetlerinden elde ettiği cironun sözleşmede kararlaştırılan belli bir oranı aylık kira bedeli olarak kira ödemesidir.

B- Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

a-Konut ve çatılı işyeri tanımı

Bu tanımlar, borçlar kanunda yapılmamıştır. Uygulamada ve Yargıtay kararlarında belirlenmiştir.

Konut: Kişilerin yaşamlarını devamlı sürdürdükleri, toprakla sağlam ve sürekli bağlı olan yapıdır. Çadır, baraka ve karavanlar bu kapsamda değildir.

Çatılı iş yeri: Ticari, sınai veya tarımsal faaliyetin sürdürüldüğü üstü kapalı yapılardır. Üstü açık Pazar yerleri ve üstü açık otoparklar bu kapsamda değil, genel hükümlere tabidir.

BK MADDE 339- Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.

Kamu kurum ve kuruluşları içinde de bu hükümler uygulanır.

b-Kira Bedeli

- Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.
- Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. (BK.Md.344)

Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerli olduğu hükmü süre dolması nedeniyle kalkmıştır.

1 Temmuz 2024 tarihi itibariyle yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira artışları TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir.

C-Ürün Kirası

Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. (BK.Md.357).

(Sunumuz konusu dışında kaldığından açıklama yapılmamıştır.)

-

D-Sanal Ofis ve Home Office Kira Sözleşmesi

a-Sanal Ofis

Türkiye’de şirket kurmak isteyen kişilerden, kira sözleşmesi veya varsa tapunun ibrazı isteniyor. Aksi takdirde şirket kurulabilmesi mümkün olmuyor. Sanal ofis hizmetleri de bu kapsamda yasal işyeri olarak değerlendiriliyor.

Sanal ofisler, özellikle sahada faaliyet gösteren veya evden çalışma düzenine geçen şirketler için büyük bir mali kolaylık sağlıyor.

Sanal ofislerin en önemli avantajı, kullanım ücretlerinin çok düşük olması. Ayrıca, bir ofis tutulduğunda ofis malzemeleri, su ve elektrik gibi birçok farklı gider yapılmıyor.

Sanal ofislerin bir diğer önemli avantajı, posta veya kargo gibi gönderilerin her zaman kabul edilmesi. Gelen gönderileri teslim alması için bir kişi görevlendirmesi de gerekmiyor.

Sanal ofiste, fiziksel bir ofis kiralanmadığı için kira sözleşmesi yapılması gerekmiyor.

Özelge: Şirketiniz tarafından verilen sanal ofis hizmeti, 2007/13033 sayılı BKK'nın geçici 6 ncı maddesinin (1/a) bendi kapsamında **işyeri kiralama hizmeti olarak değerlendirilemeyeceğinden**, bu hizmete genel oranda (%18) KDV uygulanması gerekmektedir.

(İstanbul Vergi Dairesi Bşk.24.09.2020 gün ve 39044742-130[özelge]-E.702055)

b-Home Office

Kendi işini yapan kişiler yaşadıkları evi veya evin bir bölümünü ofise çevirerek işlerini buradan yönetebilirler. E ticaret, çevirmenlik, muhasebe, mimarlık, pazarlama ve reklamcılık gibi faaliyetler buna örnektir.

Maliye Bakanlığı 2002/3 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu İç Genelgesinde, " faaliyet konusu ayrı bir işyeri açılmasını gerektirmeyecek nitelikte, örneğin danışmalık, komisyonculuk v.b. ise ikametgah adresinin işyeri olarak kabulü mümkündür" şeklinde görüş vermiştir.

Home office, sahip olunan konutta veya kiralanan konutta kurulabilir.

Kira sözleşmesi yapıp yapılmayacağı olayına göre değişiklik gösterebilir.

Kiralanan konutlarda home Office kullanılıyorsa kira sözleşmesi yapılır.Sahibi olunan konutlarda kira sözleşmesi yapılmaz.

III-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ ÖZELİNDE DAMGA VERGİSİ KANUNU HÜKÜMLERİ

Konu (Kağıtlar)

1-Vergiye tabi kağıtlar

Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda yazılı 60 kağıt türü Damga Vergisine tabidir

(1) Sayılı Tabloda Yazılı Damga Vergisine Tabi Kağıtlar:

I. Akitlerle ilgili kâğıtlar

II. Kararlar ve Mazbatalar

III. Ticarî işlemlerde kullanılan kâğıtlar

IV. Makbuzlar ve diğer kâğıtlar

Kira sözleşmeleri akitlerle ilgili kağıtlar içinde belli parayı ihtiva eden kağıtlar bölümünde 2 nci sırada yer almaktadır

I. Akitlerle ilgili kâğıtlar	2024 YILI	2025 YILI
A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar:		
1. Mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknameler	Binde 9,48	Binde 9,48
2. Kira mukavelenameleri (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)	Binde 1,89	Binde 1,89
3. Kefalet, teminat ve rehin senetleri	Binde 9,48	Binde 9,48
.....		
17.....		

- Yabancı memleketlerle Türkiye`deki yabancı elçilik ve konsolosluklarda düzenlenen kağıtlar (kira sözleşmeleri dahil),

Türkiye`de resmi dairelere ibraz edildiği,

herhangi bir suretle hükümlerinden faydalanıldığı,

takdirde vergiye tabi tutulur. (DVK. Md.1)

3-Kağıdın damga vergisine tabi olmasının şartları;

-Kağıt Damga Vergisi Kanununda 1 Sayılı Tabloda belirtilmiş olmalıdır.

-Kağıt imzalanmış olmalıdır.

(İmza, gerçek kişilerin taraf olduğu sözleşmelerde gerçek kişiler tarafından, tüzel kişilerin taraf olduğu sözleşmelerde ise tüzel kişilerin temsilcileri tarafından atılmaktadır. Küçük ve kısıtlılarda, temsil sınırlarının aşılmaması kaydıyla imza kanuni temsilcileri tarafından atılır.)

-Elektronik ortamda düzenlenen kağıtlar da vergiye tabidir.

-Kağıt bir hususu ispat ve belli etmek amacıyla düzenlenmelidir.

-Kağıt ibraz edilebilecek nitelikte olmalıdır (örnek: görünür ve anlaşılır durumda)

4-Vergiyi Doğuran Olay

-Damga vergisinde vergiyi doğuran olay, kural olarak Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yer alan kâğıtların imzalanmak suretiyle düzenlenerek hukuken tekemmül etmesidir.

-Elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgelerde vergiyi doğuran olay bu belgelerin oluşturulduğu andır.

-Damga vergisine tabi olup vergi ve cezası zamanaşımına uğrayan kağıtların (kira sözleşmeleri dahil) hükmünden tarh zamanaşımı süresi dolduktan sonra faydalanıldığı takdirde, bu kağıtların hükmünden faydalanıldığı,
tarih itibarıyla damga vergisinde vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir.

5-Şumul (Damga Vergisinin Kapsamı)

Mektup ve şerhler, damga vergisi konusuna girmez. Ancak;

-Vergiye tabi kağıtların mahiyetinde bulunan,

-Vergiye tabi kağıtların yerini alan,

-Vergiye tabi kağıtların (kira sözleşmeleri dahil) hükmünü yenileyen, uzatan, değiştiren, devreden veya bozan mektup ve şerhler de Damga Vergisine tabidir.(DVK.Md.2)

6-Mükellef

- Damga Vergisinin mükellefi kağıtları imza edenlerdir.
- Resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların Damga Vergisini kişiler öder.
- Yabancı memleketlerle Türkiye`deki yabancı elçilik ve konsolosluklarda düzenlenen kağıtların vergisini, Türkiye`de bu kağıtları resmi dairelere ibraz edenler öder.(DVK Md.3)

7-Kağıtların Mahiyetlerinin Tayini

- Bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılır ve buna göre 1 sayılı Damga Vergisi Tablosundaki yazılı vergisi(maktu veya nispi) bulunur. Örnek:Kira sözleşmeleri 1 sayılı Damga Vergisi Tablosunda akitler bölümü 2.sırada binde 1.98 oranında nispi vergiye tabi olduğu tespit edilir.)
- Kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına (Örneğin, Kira sözleşmelerinde Borçlar Kanunu), belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun (ifade) ettiği hüküm ve manaya bakılır.
- Mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınır.(DVK Md.4)

8-Nüshalarda Damga Vergisi Uygulaması

Nüsha, aynı hüküm ve kuvveti haiz olmak üzere birden fazla düzenlenmiş bulunan ve tarafların imzalarını ayrı ayrı taşıyan kağıtların her biridir.

-Kağıt Nüshalarının Birden Fazla Olması

- Maktu vergiye (sabit) tabi kağıtların her bir nüshası ayrı ayrı aynı miktarda;
- Nispi (oransal) vergiye tabi kağıtların ise (kira sözleşmeleri dahil) sadece bir nüshası damga vergisine tabidir. Diğer nüshalar vergiye tabi olmaz.(DVK Md.5)

Suret: Aslında bulunan ibarelerin aynısını taşıyan, fakat aslında bulunan imzaları taşımayıp aslına uygun olduğuna ilişkin onaylayanın imzasını veya kaşesini ihtiva eden kâğıtları ifade etmektedir.

Taraflarınca düzenlenerek imzalanmış, diğer bir ifadeyle hukuken tekemmül etmiş bir kâğıdın usulüne uygun olarak çıkarılmış, ancak taraflarınca ayrıca imzalanmamış örnekleri surettir.

Suretler damga vergisine tabi kağıtlar arasında sayılmamıştır.

Kâğıtların fotokopi ile çoğaltılmış örneklerinin de "Aslına uygundur" ya da "Aslı gibidir" şerhi ile onaylayanın imzası veya kaşesini ihtiva etmesi halinde mahiyeti itibarıyla suret; kâğıdın taraflarınca ayrıca imzalanması halinde ise nüsha olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.(Gelir Id. Bşk. Damga Vergisi Sirküleri/19)

9- Bir Kağıtta Birden Fazla Akit ve İşlem Bulunması

a- Bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınır.

Örnek 1: Bir sözleşmede işyeri kirası ve kiralanan yere raflar yapılması , bir kağıtta iki farklı işlem yer aldığından, kira bedeli sözleşmesi binde1,89 ve raf yapılması sözleşme bedeli de binde 9,48 olarak ayrı ayrı vergilendirilir.

Örnek 2: Kira sözleşmelerine konulan kefalet şerhinin *”adi kefalet” olarak düzenlenmesi halinde, kefalet şerhi asıl akitten ayrı müstakil bir işlem, bir hukuki muamele niteliğinde olduğundan sözleşme süresine göre kiralama bedelinden hesaplanacak binde 1,89 nispetindeki damga vergisine ilaveten kefalet şerhinden dolayı ayrıca binde 9,48 nispetinde damga vergisi alınır.

*(Adi kefalet, asıl borçlu hakkında yapılan takibat semeresiz kalmadıkça alacağın tahsili için kefile karşı takibat yapılması mümkün olmayan bir kefalet türüdür.)

b- Bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde Damga Vergisi, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınır.

Örnek : Kira sözleşmelerine konulan kefalet şerhinin ”*müteselsil kefil” veya “ müteselsil kefil ve müşterek borçlu” sıfatıyla konulması halinde, müteselsil kefalet şerhi asıl akitle (kira) birbirine bağlı ve bir asıldan doğma akit ve işlem olduğundan, olayda müteselsil kefalet oranı binde 9,48, kira sözleşmesinin damga vergisi 1,89 dan yüksek olduğundan 9,48 nispetinde damga vergisi alınır.

Bu sözleşme, nispi vergiye tabi olduğundan ve vergilendirildiğinden, düzenlenecek nüshaları damga vergisine tabi olmayacaktır.

*(Müteselsil kefalette kefil, borcun ifasını borçlu ile birlikte müştereken taahhüt ettiğinden , müteselsil veya müşterek müteselsil borçlu sıfatını kazanır. Dolayısıyla bu şekildeki kefalette alacaklı, asıl borçluya müracaat etmeden de kefile müracaat hakkını kazanır.)

c-Bir kağıtta üçüncü kişinin akdinin bulunması

Bir kâğıt üzerinde birden fazla adi kefalet bulunması hâlinde, bunlardan yalnızca birinden damga vergisi alınır.

Aynı kağıtta asıl akit ve işlem yanında birden fazla adi kefil ve garantör taahhüdü bulunması halinde, ayrı ayrı olmak üzere bunlardan yalnız birinden damga vergisi alınır.

Ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işlemi de ayrıca vergiye tabidir

Örnek :

Bir sözleşmede, 2 adi kefil,3 garantör bulunursa asıl sözleşmenin damga vergisinden başka bir adi kefil ve bir garantörün vergisi de ilave edilir.

d- Pey akçesi, cayma tazminatı, ücret tevkifi, cezai şart gibi bir sözleşmenin müeyyidesi mahiyetinde olan taahhütlerden, başlı başına bir sözleşmeye konu olmadıkça damga vergisi alınmaz.

Asıl akit ve işlemle birlikte aynı kağıtta yer verilen pey akçesi ,cayma tazminatı, ücret tevkifi, cezayı şart gibi bir sözleşmenin yaptırımını olarak belirlenen taahhütlerden damga vergisi alınmayacak, damga vergisi asıl akit konusu işlem üzerinden alınacaktır.

Ancak söz konusu taahhütler, ayrı bir kağıtta düzenlenmesi ve başlı başına bir sözleşmeye konu olması durumunda damga vergisine konu teşkil edecektir.

Örnek:

(kiraya veren) ile (kiracı) arasında kira sözleşmesi imzalanmış, sözleşmede kira süresinin 15 yıl, yıllık kira bedelinin 600.000 TL olduğu ve kiraya verenin yapı kullanma iznini alma yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda cezai şart olarak 2.000.000 TL ödeyeceği hususları belirlenmiştir. Belirtilen sözleşmede sadece asıl akit konusu olan kira sözleşmesi üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre $(600.000 \times 15 \times \text{Binde } 1,89=)$ 17.010 TL damga vergisi ödenmesi gerekmektedir. Cezai şart damga vergisine tabi değildir.

10-Birden fazla imzalı kağıtlar

- Kağıtlara konulan imzanın birden fazla olması verginin tekerrürünü gerektirmez.
- Şu kadar ki, bir resmi daire veya bir gerçek veya tüzel kişi adına kağıtlara konulan birden fazla imza bir imza hükmündedir.(DVK Md.7)

11-Resmi Daire

Bu Kanunda yazılı resmi daireden maksat, genel ve özel bütçeli idarelerle il özel idareleri, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları, belediyeler ve köylerdir.

Bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmeler resmi daire sayılmaz.(DVK.Md.8)

12-İstisnalar

Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtlar Damga Vergisinden istisnadır. Bu tabloda 140 adet kağıt bulunmaktadır.

(2) SAYILI TABLO

DAMGA VERGİSİNDEN İSTİSNA EDİLEN KAĞITLAR

I-Resmi işlerle ilgili kağıtlar

II-Öğrenciler ve askerlerle ilgili kağıtlar

III-İşçiler, çiftçiler ve göçmenlerle ilgili kağıtlar

IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar

31.

Dernek ve vakıflarca yerleşim yeri,

- Gerçek kişilerce mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri ile bu mukavelenameler üzerine konulacak kefalet şerhleri ve teminatlar.

32.

- Gelir vergisinden muaf esnaf,

- Muaf serbest meslek erbabı ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenameleri ile bu mukavelenameler üzerine konulacak kefalet şerhleri ve teminatlar.

DVK Md.9)

13-Belli Para

-Damga Vergisi nispi veya maktu olarak alınır.

-Nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli para, maktu vergide kağıtların mahiyetleri esastır.

-Belli para terimi, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade eder.

Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda

I. Akitlerle ilgili kağıtlar

A-Belli parayı ihtiva eden kağıtlar	
1. Mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknameler	(Binde 9,48)
2. Kira mukavelenameleri (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)	Binde 1,89)
3. Kefalet, teminat ve rehin senetleri	Binde 9,48
4. Tahkimnameler ve sulhnameler	Binde 9,48
5. Fesihnameler (Belli parayı ihtiva eden bir kağıda taalluk edenler dahil)	Binde 1,89
.....

Sözleşmede belli para gösterilmemişse vergilendirme yapılamaz.

A-Damga Vergisi matrahının tespitinde dikkate alınacak hususlar.

- Katma Değer Vergisi belli paraya dahil değildir.(30 Seri Nolu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği)
- Damga vergisinin matrahını kağıtların ihtiva ettiği değer teşkil ettiğinden, kağıtlarda yer alan tutarlar içerisinde bulunan Özel Tüketim Vergisi ve Özel İletişim Vergisi damga vergisine tabidir.
- Opsiyonlu olarak düzenlenen kağıtlarda opsiyon miktarının ilerde gerçekleşip gerçekleşmesi bilinmediğinden matraha dahil olmaz.(DVK Md.10)
- Kağıtta belli paranın yabancı para olarak belirlenmesi halinde DVK'nın 12. maddesi uyarınca, kağıdın düzenlendiği andaki yabancı paranın Maliye Bakanlığı'nca tespit ve ilan edilecek (TC Merkez Bankası satış kuru) üzerinden Türk parasına çevrilerek hesaplanacaktır.
- Bedel kağıtta yer almıyor ancak hesaplanabiliyorsa veya atıf yapılan başka kağıtta bedel varsa vergilendirme yapılabilir.
- Sözleşmede bedel emsallerine göre düşük gösterilmiş ise eksik damga vergisi için işlem yapılamaz.

14-Yabancı Paraların Türk Parasına Çevrilmesi

Damga Vergisine tabi kağıtlarda (kira sözleşmeleri dahil) yazılı yabancı paralar Maliye Bakanlığınca tayin ve ilan edilecek fiyat üzerinden Türk parasına çevrilerek ona göre Damga Vergisi alınır.

Maliye Bakanlığı, 35 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 4 üncü maddesinde, vergiye tabi kağıdın yabancı para cinsinden düzenlenmesi halinde damga vergisinin, kağıt üzerinde yer alan dövizin kağıdın düzenlendiği tarihteki T.C. Merkez Bankasınca tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuruna göre bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden hesaplanacağı hususu düzenlenmiştir. (DVK Md.12)

15-Nispet

Kağıtların Damga Vergisi bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı nispet veya miktarlarda alınır. Şu kadar ki her bir kağıt için hesaplanacak vergi tutarı (1) sayılı tabloda yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere 800 bin Yeni Türk Lirasını **(70 Seri No'lu Damga Vergisi Genel Tebliği ile 1/1/2025 tarihinden itibaren 24.477.478,90TL)** aşamaz.

Bir önceki yılda uygulanan bu azami tutar, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, o yıl için tespit ve ilan olunan yeniden değerlendirme oranında artırılır.

- Belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktar aynı nispette vergiye tabidir.
- Azami tutardan vergi alınan mukavelenamelerin, diğer hükümlerinde değişiklik olmaksızın sadece bedelinin artması durumunda, artan bedele ilişkin bu hüküm uygulanmaz.
- Bunların devri halinde aslından alınan verginin dörtte biri alınır.
- Mukavelenamelerin müddetinin uzatılması halinde aynı miktar veya nispette vergi alınır.(DVK Md.14)

16-Ödeme Şekilleri

Damga Vergisi makbuz karşılığı, istihkaktan kesinti yapılması veya basılı damga konulması şekillerinden biriyle ödenir.

Bu ödeme şekillerinin hangi işlemler için ne suretle uygulanacağını tespitine Maliye Bakanlığı yetkilidir.
(DVK Md.15)

17-Makbuz Verilmesi Şekliyle Ödeme

Bu Kanunda gösterilen haller dışında Damga Vergisi makbuz karşılığında ödenir. Maliye Bakanlığı makbuz karşılığı ödemeye ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.(DVK. Md.18)

18-Makbuz Karşılığı Ödemelerde Ödeme Zamanı

Makbuz karşılığı ödemelerde Damga Vergisi;

a) Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mükellefler, kurum ve kuruluşlar tarafından bir ay içinde düzenlenen kağıtların (kira sözleşmeleri dahil) vergisi, ertesinin yirmialtıncı günü akşamına kadar vergi dairesine bir beyanname ile bildirilir ve ödenir.

Maliye Bakanlığınca çıkarılan 43 seri No'lu Damga Vergisi Genel Tebliğinde sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirmesi gereken mükellefler belirlenmiştir.

Bunlar: Kamu kuruluşları, Bankalar, Anonim şirketler, Kurumlar vergisine tabi diğer şirketler, Kollektif ve adi komandit şirketler, Diğer mükelleflerden isteyenler sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirebilirler.

b) (a) bendi dışındaki hallerde (sürekli vergi mükellefiyeti olmayan), kağıdın (kira sözleşmesi dahil) düzenlendiği tarihi izleyen onbeş gün içinde vergi dairesine bir beyanname ile bildirilir ve aynı süre içinde ödenir. (DVK Md.22)

Not.1

46 seri No'lu Damga Vergisi Genel Tebliği ile sürekli damga vergisi mükellefleri ile ihtiyari olarak sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettiren mükelleflerin, kanuni süresi içinde beyan etmeleri gereken damga vergisi bulunmaması halinde, keyfiyeti bir yazı ile vergi dairesine bildirmeleri zorunluluğu kaldırılmıştır.

Not.2

Sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirmesi zorunlu olan mükelleflerin, Vergi Usul Kanununun 205'nci maddesinde yer alan damga vergisi defteri tutmaları zorunludur.

İhtiyari olarak damga vergisi mükellefiyeti tesisi ettiren mükellefler damga vergisine ilişkin kayıtlarını 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre tutmak zorunda oldukları defterlerinde ayrıntılı olarak göstermek şartıyla damga vergisi defteri tutmayacaklardır.

19-Vergi ve Cezada Sorumluluk

- Vergiye tabi kağıtların (kira sözleşmeleri dahil) Damga Vergisinin ödenmemesinden veya noksan ödenmesinden dolayı alınması lazım gelen vergi ve cezadan, mükelleflere rücu hakkı olmak üzere, kağıtları ibraz edenler sorumludur.
- Birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara (Kira sözleşmesi dahil) ait vergi ve cezanın tamamından imza edenler müteselsilen sorumludurlar.
- Bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunması Damga Vergisinin noksan ödenmesini gerektirmez.
- Damga Vergisinden muaf kuruluşlarca kişilerin (1) sayılı tabloda yer alan işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen ve sadece bu kurumların imzasını taşıyan kağıtlara ait verginin tamamı kişiler tarafından ödenir.
- Ancak bu kağıtlara ait verginin hiç ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte kurumlar müteselsilen sorumludurlar.(DVK Md.24)

20-Resmi Dairelerin Mecburiyeti

Resmi dairelerin ilgili memurları kendilerine ibraz edilen kağıtların (Kira sözleşmesi dahil) Damga Vergisini aramaya ve vergisi hiç ödenmemiş veya noksan ödenmiş olanları bir tutanakla tespit etmeye veya bunları tutanağı düzenlemek üzere, vergi dairesine göndermeye mecburdurlar.(DVK Md.26)

21-Madde 27

- Noterler, damga vergisi ödenmemiş veya noksan ödenmiş kâğıtları vergi ve cezası ödenmedikçe tasdik edemezler veya bunların suretlerini çıkarıp veremezler.

- Birinci fıkra hükmüne aykırı olarak işlem yapılması halinde, mükellef hakkında Vergi Usul Kanunu hükümleri uygulanmakla birlikte, noterlerden de tasdik ettikleri veya üzerinde işlem yaptıkları her kâğıt için kanunen alınması gereken cezası ayrıca alınır.

- Bankalar, kamu iktisadi teşebbüsleri ve iştirakleri ile 22 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında (Sürekli Damga vergisi mükellefleri) bulunanlar, vergisi ödenmemiş veya noksan ödenmiş kâğıtları usulüne uygun olarak vergi ve cezası ödenmedikçe işleme koyamazlar. (DVK Md.27)

22-Kağıtların Terki

Vergi cezası alınması gereken kağıtların hamilleri tarafından terk edilmesi bu cezanın alınmasına mani değildir.(DVK.Md.28)

IV-SONUÇ, KATKI VE SORULAR

Damga Vergisinin Kanununun Özet Özellikleri

- 1-Damga vergisinin konusu kağıtlardır (işlemler değildir)
- 2-Dahili işlemlerde düzenlenen kağıtlar vergiye tabi değildir.
- 3-İşlemin geçerli sayılmaması damga vergisinin ödenmemesi ile ilgili değildir.
- 4-Kağıdın hükümlerinin uygulanmaması vergi iadesini gerektirmez.
- 5-Kağıtların terk edilmesi verginin alınmasına engel değildir.
- 6-Kağıt düzenlendikten sonra işlemin fesh edilmesi verginin ödenmesine engel değildir.
- 7-Kağıdın varlığı tespit edilememesi halinde vergi alınamaz.

.....