



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23294678-010.06-20879060
Konu : Tapu İşlemlerinde Damga Vergisi

30.07.2026

GENELGE
2026/2

- İlgi : a) 08.11.1971 tarihli ve 8264-8270 sayılı Duyuru.
b) 14.03.2003 tarihli ve B.09.01.TKG0100001-074-143-852 sayılı Duyuru.
c) 27.01.2004 tarihli ve B.09.01.TKG00001-074-517 sayılı Duyuru.
ç) 14.10.2004 tarihli ve B.09.01.TKG00001-074/1-3729 sayılı Duyuru.
d) 11.02.2013 tarihli ve 23294678-010.07/41-1170 sayılı Duyuru.
e) 22.09.2014 tarihli ve 23294678-010.07.02/51009 sayılı Duyuru.
f) 03.01.2017 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.2805749 sayılı Duyuru.
g) 03.04.2007 ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği.
ğ) Gelir İdaresi Başkanlığı' nın 22.05.2026 tarihli ve E-22690711-010.06[105.2]-54366 sayılı yazısı.

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu (Kanun) ve Gelir İdaresi Başkanlığı'nın görüşleri doğrultusunda damga vergisi konusunda uygulamaya yön vermek amacıyla farklı zamanlarda ilgi (a), (b),(c), (ç), (d), (e), (f) Duyurular yayımlanmıştır. Gerek Kanun'da ve diğer mevzuatta zaman içerisinde yapılan değişiklikler gerekse uygulamada karşılaşılan sorunlar dikkate alınarak konuya ilişkin daha ayrıntılı düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur. Bu suretle, damga vergisi uygulamalarında birliği sağlamak ve tereddüt edilen hususları netleştirmek amacıyla Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgi (ğ) görüşleri de dikkate alınarak işbu Genelge hazırlanmıştır.

I- GİRİŞ

1) Damga vergisinin konusu ve vergiyi doğuran olay

Damga vergisinin konusu ve vergiyi doğuran olay Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar ve bu kağıtların düzenlenmesidir. Kanun'un 1'inci maddesi ikinci fıkrasında kağıt terimi, "...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 eder." olarak tanımlanmıştır.

Resmi şekilde düzenlenip düzenlenmediğine bakılmaksızın taraflarınca yazılıp imzalanan, belli bir hususu ispata yönelik ve belli bir parayı ihtiva eden tüm sözleşmeler damga vergisine tabidir.

Damga vergisini doğuran olayın gerçekleşebilmesi için;

- a) Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı bir kağıdın düzenlenmesi,
- b) Kağıdın yazılıp imzalanarak veya imza yerine geçen işaret konularak düzenlenmiş olması,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





c) Düzenlenen kağıdın herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek nitelikte olması,
koşullarının birlikte gerçekleşmesi gerekir.

2) Damga vergisinin yükümlüsü

Damga vergisinin yükümlüsü, Kanun'un 3'üncü maddesi gereğince Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtları imza edenlerdir ve resmi daire ile kişiler arasındaki işlemlerde, damga vergisini kişiler öder. Kanun'un 24'üncü maddesi ikinci fıkrası gereğince, kağıtta birden fazla imza bulunması durumunda imza sahiplerinin hepsi müteselsilen sorumludur. Kişiler arasında vergiden müstesna olanların bulunması, damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmez. Damga vergisinden muaf kuruluşlar ile kişilerin Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yer alan işlemlere ilişkin düzenledikleri 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 da müteselsilen sorumludur.

3) Damga vergisinin istisnaları

Kanun'un 9'uncu maddesi gereğince, Kanun'a ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtlar damga vergisinden müstesnadır. Kanun'a ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 7'nci maddesi gereğince, gayrimenkullerin ve aynı hakların ferağ ve intikal zabıtları; 21'inci maddesi gereğince, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

4) Bir kağıtta birden fazla akit/işlem olması

Kanun'un 6'ncı maddesi gereğince, bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınır. 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. Ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işlemi de ayrıca vergiye tabidir.

5) Damga vergisinin oranı

Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasına göre belli parayı ihtiva eden mukavelenameler (sözleşmeler) nispi damga vergisine tabidir.

Kanun'un 4'üncü maddesi birinci fıkrası gereğince, herhangi bir kağıdın tabi olacağı damga vergisinin tayini için, o kağıdın niteliğine bakılır ve Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda bu kağıda tekabül eden vergi tespit edilir.

Nispi vergide, kağıtların türüne ve niteliğine göre bu kağıtlarda yazılı olan para miktarı, matrah olarak kabul edilir. Bu miktara, Kanun'da yazılı oranın uygulanması suretiyle ödenecek vergi tespit edilir.

Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun "IV-Makbuzlar ve diğer kağıtlar" başlıklı bölümünün 3'üncü maddesi gereğince, tabloda yazılı kağıtlardan aslı 1,00 Türk Lirasından fazla maktu ve nispi vergiye tabi olanların resmi dairelere ibraz edilecek özet, suret ve tercümeleri maktu damga vergisine tabidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Ancak her bir kağıt için hesaplanacak vergi tutarı Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere cari yıl için belirlenen üst sınırı aşamaz.

6) Damga vergisi uygulamasında nüsha ve suret ayrımı

Damga vergisine tabi kağıtlar bakımından düzenlenecek nüsha ve/veya çıkarılacak suret sayısına ilişkin olarak 488 sayılı Kanun'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Damga Vergisi Kanunu uygulamasında nüsha ve suret konulu, 30.03.2010 tarih ve 19 sayılı (DV-19/2010-1/ Nüsha ve suret) Damga Vergisi Sirküleri'nde nüsha ile suret ayrımı açıklanmıştır.

Buna göre;

Nüsha, Kanun uygulamasında aynı hüküm ve kuvvete haiz olmak üzere birden fazla düzenlenmiş ve taraf/tafırlarınca ayrıca imzalanmış olan kağıtların her biridir. Bu kapsamda nüshalar, belli bir hususu ispat ve belli etmek üzere müstakilen ve aynı zamanda farklı mekanlarda ibraz edilebilir mahiyette olan kağıtlardır. Taraflarca ayrıca imzalanması halinde kağıdın nüsha olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Suret, aslında bulunan ibarelerin aynısını taşıyan, fakat aslında bulunan imzaları taşımayıp aslına uygun olduğuna ilişkin onaylayanın imzasını veya kaşesini ihtiva eden kağıtlardır. Taraf/tafırlarınca düzenlenerek imzalanmış, diğer bir ifadeyle hukuken tekemmül etmiş bir kağıdın usulüne uygun olarak çıkarılmış, ancak taraflarınca imzalanmamış örnekleri surettir.

Kağıtların fotokopi ile çoğaltılmış örneklerinin de "Aslına uygundur" ya da "Aslı gibidir" şerhi ile onaylayanın imzası veya kaşesini ihtiva etmesi halinde mahiyeti itibarı ile suret; kağıdın taraflarınca ayrıca imzalanması halinde ise nüsha olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Damga vergisinin konusunu Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar oluşturmakta olup belli parayı ihtiva eden sözleşmeler de söz konusu tabloda yer almaktadır. Dolayısıyla, resmi şekilde düzenlenmesi gereken bir sözleşme öncesinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca taraflarınca karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamasıyla yazılıp imzalanmak suretiyle düzenlenen belli parayı ihtiva eden nispi vergiye tabi kağıtlar bir nüshası itibarıyla damga vergisine tabidir.

Kanun'un 5'inci maddesi "*Bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kâğıtlardan, maktu vergiye tabi olanların her bir nüshası ayrı ayrı aynı miktarda; nispi vergiye tabi olanların ise sadece bir nüshası damga vergisine tabidir...*" hükmü gereğince, bir nüshadan fazla olarak düzenlenerek işlem için ibraz edilen kâğıtlardan, maktu vergiye tabi olanların her bir nüshası ayrı ayrı aynı miktarda; nispi vergiye tabi olanların ise sadece bir nüshası damga vergisine tabidir. Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı şartları haiz kağıtların resmi dairelere ibraz edilen suretleri ise Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun IV/3 maddesi uyarınca maktu damga vergisine tabidir.

7) Genel bütçeli idarelerle kişiler arasında düzenlenen kağıtlara ilişkin damga vergisi uygulaması

44 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği gereğince; genel bütçeli idareler ile kişiler arasında düzenlenen (ihale kararları hariç) kağıtlara ait damga vergisinin, anılan idarece kağıdın mahiyeti ve nispi veya maktu vergi tutarını gösteren formüle edilmiş bir yazıyla, kişinin tabi olduğu ödeme usulüne bakılmaksızın, kişiler tarafından, kağıdın düzenlenmesinden önce peşin olarak, genel bütçeli idarelere

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etilik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





hizmet veren saymanlıklara veya mükellefin gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesine makbuz karşılığı ödenmesi gerekir.

II- DAMGA VERGİSİ ARANACAK BAZI SÖZLEŞMELER

1) Aracılık (iş takip, tellaliye, simsarlık) sözleşmeleri

Emlakçılar tarafından ibraz edilen aracılık sözleşmeleri, Kanun'un l'inci maddesi ve Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle İlgili Kağıtlar" bölümünün A/1 fıkrası gereği damga vergisine tabidir.

Bedel içermeyen sözleşmeler damga vergisine tabi olmadığından tapu müdürlüğünün bedel içermeyen aracılık sözleşmelerinde damga vergisinin ödenip ödenmediğini arama yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ancak, sözleşmede açıkça bedel yok ise de, damga vergisinin alınacağı matrahın vergi dairesince belirlenmesi için ilgili vergi dairesine bildirimde bulunulması gerekmektedir.

İş takipçileri, aracılık ettikleri akitli veya akitsiz işlemlerde, resmi senedin veya tescil belgesinin düzenlenmesinden önce işlemin tamamlanabilmesi için gerekli olan damga vergisinin eksiksiz ödenmesinden sorumludur.

Damga vergisinde vergiyi doğuran olay Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların düzenlenmiş olması olduğundan, sözleşmelere ait nüshaların bir kısmının müdürlükte kalıp kalmamasının vergilendirmede bir önemi bulunmamaktadır. Bu nedenle belli bir bedel içeren aracılık sözleşmesinin ibraz edene iade edildiği hallerde de bu sözleşmeler bir nüshası itibarıyla damga vergisine tabidir.

Aracılık sözleşmesinin müdürlüğe ibraz edilmesinden doğacak damga vergisinin, iş takipçisi ile aracılık hizmeti alan hak sahibi arasında yapılan aracılık sözleşmesinde yer alan hizmet bedeli üzerinden alınması gerekir. Sunulan aracılık sözleşmesinde hizmet bedelinin yanı sıra alım-satım hususunda anlaşmaya varılan taşınmazın satış bedeline de yer verilmiş olması halinde, Kanun'un 6'ncı maddesi ikinci fıkrası *"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."* hükmü gereğince, en yüksek vergi alınmasını gerektiren işlem olan taşınmazın satış bedeli üzerinden damga vergisine tabi tutulması gerekir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde işletme hesabı esasına göre defter tutanlar ile serbest meslek erbabının damga vergisi ödeme usul ve esaslarını da düzenleyen ve 04.02.2005 tarih ve 25717 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 43 Seri No'lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği gereğince sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirilerek damga vergisi defterinin tasdik ettirilmesi koşulu ile serbest meslek erbabı ya da işletme hesabı esasına göre defter tutan iş takipçileri 43 Seri No'lu Tebliğde belirtilen *"... TL damga vergisi tarafımızdan makbuz mukabili ödenecektir. Defter sıra no ..."* veya *"... TL damga vergisi tarafımızdan istihkaktan kesinti şekliyle ödenecektir. Defter sıra no..."* ifadesini içerir kaşesinin aracılık sözleşmesi üzerinde bulunması ve kağıdı düzenleyen iş takipçisi tarafından imzalanıp onaylanması halinde bu sözleşmeyi işleme koyan tapu müdürlüğünün ayrıca damga vergisinin ödenip ödenmediğini araştırma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Üzerinde damga vergisi defteri tuttuğuna dair kaşe bulunan aracılık sözleşmelerinin ibrazında düzenlenen başvuru belgesinde yer alan "Emlakçı/Lisanslı Aracı Başvurusu" bölümünün işaretlenmesi gerekmekte olup ayrıca iş takipçisi tarafından damga vergisinin ödenmiş olmasının aranılmaması gerekir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etilik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Damga vergisi defteri tutmayan iş takipçilerinin başvurularında ise aracılık sözleşmesiyle damga vergisinin ödendiğini gösterir makbuz birlikte aranmalı, damga vergisi makbuzu olmaksızın ibraz edilen aracılık sözleşmeleri ile yapılan başvurular işleme alınmamalıdır.

2) İrtifak hakkı sözleşmeleri

Hazine ile yükleniciler arasında resmi senetten önce düzenlenerek tapu müdürlüğüne gönderilen irtifak hakkı sözleşmeleri Kanun'un 1'inci maddesi ve Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle İlgili Kağıtlar" bölümünün A/7 fıkrası gereği damga vergisine tabidir.

Hazine ile yükleniciler arasında resmi senetten önce düzenlenen irtifak hakkı sözleşmelerine ilişkin damga vergisinin bu Genelgenin I-7'nci maddesine göre ödenmesi gerekmektedir.

3) Kira sözleşmeleri

a- Genel olarak

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu ve aynı tarifenin I/10'uncu bendinde, adi veya hasılat kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde sözleşme süresine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden binde 6,83 olarak harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanun'un 1'inci maddesinde, bu Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu ve aynı Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun "I- Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, kira sözleşmelerinin (Sözleşme süresine göre kira bedeli üzerinden) binde 1,89 nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Kira sözleşmeleri nispi damga vergisine tabi olduğundan, Kanun'un 5'inci maddesi gereğince sözleşmenin sadece bir nüshası damga vergisine tabi olup bu kapsamda, kira sözleşmelerinin şerhinde birden fazla düzenlenen nüshalar için tek bir damga vergisi alınması gerekmektedir.

Bu suretle, başka bir akit veya işlem içermemesi kaydıyla sadece kiralama nedeniyle düzenlenen kira sözleşmelerinin şerhinde yukarıdaki açıklamalar kapsamında işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

b- İşyeri kira sözleşmeleri

Başka bir akit veya işlem içermemesi kaydıyla sadece işyeri kiralaması nedeniyle düzenlenen işyeri kira sözleşmelerinin şerhinde;

- Harç ve damga vergisinin gelir vergisi stopajı dahil edilerek brüt kira bedeli üzerinden tahakkuk ettirilmesi,

- Sözleşmede net kira bedelinin belirtilmesi ya da kira bedeli belirtildikten sonra gelir vergisi stopajının ayrıca kiracı tarafından ödeneceğinin belirtilmesi halinde, öncelikle brüt kira bedelinin hesaplanması ve harç ile damga vergisinin bu bedel üzerinden tahakkuk ettirilmesi,

- İşyeri kiralarında gelir vergisi stopajının brüt kira bedeli üzerinden hesaplanması ve güncel oranın % 20 olması nedeniyle kira bedelinin net olarak belirtildiği durumlarda, net kira bedelinin 0,80'e bölünmesi ya da 1,25 ile çarpılması suretiyle brüt kira bedelinin hesaplanarak bulunan brüt bedel üzerinden (Sözleşme süresine göre veya süre belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden) harç ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



damga vergisi tahakkuk ettirilmesi, (**Örnek-** Taraflar sözleşmede kira bedelini aylık net 1.000 TL olarak kararlaştırmışlarsa, harç ve damga vergisinin hesaplanacağı brüt tutar $1000/0,80 = 1250$ ya da $1000 \times 1,25 = 1250$ TL şeklinde hesaplanır.)

- Sözleşmede kira bedelinin net olduğu belirtilmemiş ise kira bedelinin brüt olarak kabul edilmesi, harç ve damga vergisi tahakkuku için bu bedelin esas alınması gerekmektedir.

- İşyeri kira sözleşmesinde kira bedeli "kira bedeli+KDV" ya da KDV dahil kira bedeli olarak belirtilmiş ise harç ve damga vergisi matrahı hesabına KDV dahil edilmez. Diğer bir deyişle KDV üzerinden harç ve damga vergisi tahakkuk ettirilmez. Güncel KDV oranı %20 olduğundan örneğin KDV dahil olarak belirtilen bedellerde KDV hariç bedel (KDV hariç bedel = KDV dahil bedel/1,20) şeklinde hesaplanır.

c- Özel durumlar

İlgi (g) Tebliğin;

15.3.2.1'inci maddesinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden %20 gelir vergisi kesintisinin yapılacağı, söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmamasının bir öneminin bulunmadığı,

15.3.2.2'nci maddesinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca, vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, bunlara yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılacağı, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerektiği,

Diğer taraftan, sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemelerinden de gelir vergisi kesintisi yapılması gerektiği,

15.3.2.3'üncü maddesinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisinin yapılmayacağı ve bu kurumların elde ettikleri kira gelirlerinin ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceği,

Dernek veya vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde ise oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacağı,

15.3.2.4'üncü maddesinde Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, anılan kamu kurumlarına yapılan kira ödemeleri üzerinden de vergi kesintisi yapılmayacağı düzenlenmiştir.

Bu suretle;

Gerçek kişilere ait işyeri kiralarında ve kooperatiflere, vakıflara (mazbut vakıflar hariç), derneklere, sendikalara, ticaret odalarına, sanayi odalarına, ticaret borsalarına, esnaf odalarına ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birliklerine, siyasi partilere, emekli ve yardım sandıklarına ait taşınmazların kiralanmasında, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi uyarınca kiracı tarafından brüt kira tutarı üzerinden %20 gelir vergisi kesilerek vergi dairesine yatırılması gerektiğinden, bu sözleşmelerin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



şerhinde harç ve damga vergisinin gelir vergisi dahil brüt kira tutarı üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan;

Kooperatifler hariç kurumlar vergisi mükelleflerine (sermaye şirketleri, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları) ait taşınmazların kiralanması durumunda gelir vergisi kesintisi yapılmadığından bu sözleşmelerin şerhinde damga vergisi ve tapu harcının net ve brüt ayrımı yapılmaksızın sözleşmede yazan bedel üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, anılan kamu kurumlarına yapılan kira ödemeleri üzerinden de vergi kesintisi yapılmadığından bu sözleşmelerin şerhinde damga vergisi ve tapu harcının net ve brüt ayrımı yapılmaksızın sözleşmede yazan bedel üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

4) İpotek tesisi ve temlik

Tapu müdürlükleri tarafından düzenlenen resmi senede istinaden yapılan ipotek tesisi veya 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesi gereğince düzenlenen ipotek sözleşmelerinin tapu müdürlüğü tarafından onama suretiyle yapılan ipotek tesisi işlemi Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun A/3 fıkrasına göre, ipotek temlik işlemi de Kanun'a ekli (1) sayılı tablonun A/1 fıkrasına göre ipotek bedeli üzerinden nispi damga vergisine tabidir.

Ancak;

- Kanun'a ekli (2) sayılı tablonun "IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (23) numaralı fıkrası gereğince, bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin teminatlarına, devrine ve krediden doğan alacakların temlikine ilişkin kâğıtlar; (30) numaralı fıkrası gereğince finansman şirketlerince kullanılacak kredilerin teminatlarına, devrine ilişkin kâğıtlar,

- Kanun'a ekli (2) sayılı tablonun "IV- Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (18) numaralı fıkrası gereğince Türkiye Halk Bankasının, Esnaf Kefalet ve Küçük Sanat Kooperatifleri ve ortakları ve bu kooperatiflerin kendi ortakları ile münasebetlerinde tanzim olunacak ipotek ve rehin senetleri,

- Kanun'a ekli (2) sayılı tablonun "III- İşçiler, çiftçiler ve göçmenlerle ilgili kağıtlar" başlıklı (5) numaralı fıkrası gereğince Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası'na çiftçiye, Tarım Kredi ve Satış Kooperatifleri ile birliklerine açılacak kredilerle bunlara ait gayrimenkul ipotegi ile ilgili her türlü kağıtlar,

damga vergisinden müstesnadır.

Söz konusu istisnaların uygulanabilmesi için ilgili kredi kuruluşlarının işlemin kredi ile ilgili olduğunu belgelemesi gerekir.

III- İDARE VE MEMUR SORUMLULUĞU

Damga vergisine konu kağıdın/sözleşmenin müdürlüklerimize sunulması durumunda tarafların damga vergisini ödediklerine dair beyanları yeterli olmayıp, damga vergisi tahsilatına ilişkin makbuzun sunulmasından veya müdürlükçe tahsilinin sağlanmasından sonra işlemin karşılanması gerekir.

Kanun'un 26'ncı maddesi "*Resmi dairelerin ilgili memurları kendilerine ibraz edilen kağıtların Damga Vergisini aramaya ve vergisi hiç ödenmemiş veya noksan ödenmiş olanları bir tutanakla tesbit*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



etmeye veya bunları tutanağı düzenlemek üzere, vergi dairesine göndermeye mecburdurlar." ve 8'inci maddesi *"Bu kanunda yazılı resmi daireden maksat, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları, belediyeler ve köylerdir."* hükümleri gereğince İdaremiz damga vergisinin ödendiğini aramakla yükümlüdür. İdaremize ibraz edilen sözleşmelerin damga vergisinin ödendiğini arama ve vergisi hiç ödenmemiş veya noksan ödenmiş olanları vergi dairesine bildirimde bulunma zorunluluğu bulunmaktadır. Damga vergisine konu kağıt daha önce başka idarelere ibraz edilmiş olsa dahi İdaremizin damga vergisinin ödendiğini arama zorunluluğu bulunmaktadır. Aksi takdirde ödenmeyen vergiden İdaremiz ve personelimiz sorumlu olacaktır.

Kanun'un 27'nci maddesi birinci fıkrası *"Noterler, damga vergisi ödenmemiş veya noksan ödenmiş kağıtları vergi ve cezası ödenmedikçe tasdik edemezler veya bunların suretlerini çıkarıp veremezler."* hükmü gereğince noterlerce düzenlenen veya onaylanan kağıtlara ilişkin damga vergisi noterlerce aranacağından müdürlüklerimizce ayrıca damga vergisi tahakkuk ettirilmeyecektir. Ancak, noterlerce damga vergisinin hiç tahsil edilmemiş veya noksan tahsil edilmiş olması durumunda Kanun'un 26'ncı maddesi gereğince işlem tesis edilecektir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 114'üncü maddesi birinci fıkrası *"Vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğrar."* hükmü dikkate alınarak, tarh zamanaşımı süresinin vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl olması nedeniyle, işlemler esnasında, damga vergisinin hiç ödenmediğinin ya da eksik ödendiğinin zamanaşımı süresi içerisinde tespit edilmesi halinde bu durumun vergi dairesine ivedilikle bildirilmesi gerekmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 114'üncü maddesinin dördüncü fıkrası *"Damga vergisine tabi olup vergi ve cezası zamanaşımına uğrayan evrakin hükmünden tarh zamanaşımı süresi dolduktan sonra faydalanıldığı takdirde mezkur evraka ait vergi alacağı yeniden doğar."* hükmünde olup, zamanaşımı süresi dolduktan sonra, tapu müdürlüklerine ibraz edilerek kağıdın hükmünden yararlanılması durumunda bu kağıt için ibraz tarihi itibarıyla damga vergisi yeniden doğacak olup, damga vergisinin hiç ödenmediğinin ya da eksik ödendiğinin tespiti halinde bu durumun vergi dairesine bildirilmesi, zamanaşımı süresinde tereddüt edilmesi halinde vergi dairesine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir. Sözleşme süresi (5 yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri) itibarıyla yararlanılmasına devam edilen sözleşmelerde ise eksik damga vergisi alındığının tespiti halinde bu durumun vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir.

IV- DİĞER HÜKÜMLER

İşlem için ibraz edilen belgenin damga vergisine tabi olup olmadığı, yükümlüsü, oranı ve istisna uygulamaları konusunda ve iş bu Genelge'de düzenlenen hususlarda tereddüde düşülmesi halinde, ilgili vergi dairesine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

İlgi (a), (b), (c), (ç), (d), (e), (f) Duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Merkez Birimlere (BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
DAİRESİ BAŞKANLIĞI Hariç)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E895DEF2-4AD6-451C-BC70-468A96A1ECFC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi

