

**Finansal kiralama maksadıyla düzenlenen Düzenleme
Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat
Sözleşmesine istinaden yapılacak işlemlerde noter harcı
istisnası**

Sayı:

E-97895701-140.04.01[2022/1660]-252439

Tarih:

27/02/2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2022/1660]-252439

27.02.2023

Konu : Finansal kiralama maksadıyla düzenlenen
Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış
Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat
Sözleşmesine istinaden yapılacak
işlemlerde noter harcı istisnası

İlgi : a) 19.10.2022 tarih 4252285 sayılı özelge talep formu.
b) 24.11.2022 tarih ve 1380850 sayılı özelge.
c) 5.12.2022 tarih ve 5034410 sayılı özelge talep formu.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formu ile ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın maliki (arsa sahibi) ile şirketiniz arasında "Finansal Kiralama Maksadıyla Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" akdedildiği belirtilerek, noterde düzenlenen "Finansal Kiralama Maksadıyla Düzenleme Şeklinde Kat (İnşaat) Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi" ile "Finansal Kiralama Maksadıyla Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Satış Vaadi Sözleşmesi"nin 6361 sayılı Kanununun 37 nci maddesi hükmüne göre noter harcından istisna olup olmayacağı hususunda görüş talep edilmesi üzerine, özelge talep formu ekinde ibraz edilen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yönünden görüşümüz ilgi (b)'de kayıtlı özelge ile şirketinize bildirilmiş olup, bu defa ilgi (c)'de kayıtlı özelge talep formunda, söz konusu sözleşme ile illiyet bağı olduğu belirtilen finansal kiralama sözleşmelerinin ibraz edilerek konunun yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu; 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 hükme bağlanmıştır. Aynı Kanununun 123 üncü maddesinde "Özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç

alınmaz." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun 18 inci maddesinde, finansal kiralama sözleşmesinin, kiralaayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olduğu; 37 nci maddesinde, finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralaayan ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtların damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemlerin (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralaayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda yer alan 492 sayılı Harçlar Kanununun uygulamasına yönelik düzenlemelere ilişkin açıklamaların yapılması hakkında 77 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında, 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla yapılan düzenleme ile 6361 sayılı Kanunda tanımlanan kiralaayanlar ile finansal kiralama konusu malların tedarikçileri arasında imzalanan sözleşmeler ve bunların teminatına ilişkin kâğıtlarla ilgili işlemlerin de istisna kapsamına alındığı belirtilerek, söz konusu işlemler nedeniyle harç alınmayacağı açıklanmıştır.

Diğer taraftan, özelge talep formunuz ekinde yer alan 31/3/2021, 6/6/2022 ve 29/7/2022 tarihli Gayrimenkul Edinimine ilişkin Finansal Kiralama Sözleşmelerinin incelenmesinden, sözleşmelerin ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazda bulunan muhtelif bağımsız bölümlerin finansal kiralama suretiyle kiralanmasına ilişkin olarak şirketiniz ile muhtelif müşteriler ve satıcı olarak ... arasında imzalandığı, sözleşmelerin 3 üncü maddesinde, müşterinin işbu sözleşmenin lejantında yazılan gayrimenkulü edinmek amacıyla satıcıyı bulduğu, satıcı ile gayrimenkulün fiyatı, nitelikleri, teslim şartları, teknik özellikleri ve gayrimenkule ilişkin sair konularda ve bu sözleşme ekinde bulunan Gayrimenkul Sözleşmesi Genel Şartlar ve gayrimenkulün teknik şartnamesi çerçevesinde tam bir mutabakat sağladığı hususlarının ifade edildiği anlaşılmıştır.

Yine özelge talep formunuz ekinde yer alan 20/10/2022 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin de ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı arsa karşılığında inşaat yapılmasına ilişkin olarak arsa sahibi ... ile müteahhit firma olarak şirketiniz arasında düzenlendiği, ayrıca şirketinizden mail yoluyla edinilen 31/10/2022 tarihli "... Projesi, ... parsel Ana Yüklenici Sözleşmesi"nin incelenmesinden, söz konusu sözleşmenin ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde inşa edilerek yaşama geçirilecek konut projesinin (konut, sosyal altyapı, teknik altyapı, çevre tanzimi, peyzaj ve gölet vb. tüm inşaat işleri) proje yönetim hizmetlerini ve inşaat işlerini ve projeye ilgili tüm özel ve resmi kurum ve kuruluşlar ile özel kişiler nezdinde tüm sorumluluklarını yükleniciye devretmek amacıyla iş sahibi şirketiniz ile yüklenici ... arasında akdedildiği, sözleşmenin konusunun "*Bu sözleşme ...'ya ait ..., ... Mah. ... pafta, ... ada, ... Parsel sayılı yerde inşa edilecek olan ... PROJESİ, ... PARSEL ile ilgili iş bu sözleşme eki YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ'nde ve ÖZEL İDARİ VE TEKNİK ŞARTNAME'de tarif edilen işlerin ANA YÜKLENİCİ tarafından "ANAHTAR TESLİMİ" usulü ile ve bir bütün olarak iş bu sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlar çerçevesinde tüm inşaat öncesi tedarik, imalat ve hizmetlerini, inşaat dönemi tedarik, imalat ve hizmetlerini ve İş sonu ve Garanti Süresi tedarik, imalat ve hizmetlerini ve bununla ilgili diğer idari, teknik, mali, hukuki vb. sorumlulukların ve iş güvenliği ile ilgili tüm*

sorumlulukların yerine getirilmesini düzenleyen hükümleri ve Proje'nin, Sözleşme ve eklerine ve Sözleşmede tanımlanmış olan amaçlarına uygun olarak tamamlanması için ANA YÜKLENİCİ VE ALT YÜKLENİCİLER arasında akdedilen sözleşmeler uyarınca ALT YÜKLENİCİLER tarafından üstlenilen tüm inşaat öncesi hazırlık, mobilizasyon, inşaat, imalat, tedarik, montaj, test, işletmeye alma, düzeltme, taşıma, sosyal altyapı, teknik altyapı, çevre tanzimi, peyzaj ve gölet vb. işlerini içeren fakat bunlarla sınırlı olmayan kalıcı ve geçici inşaat işlerini içerir." şeklinde ifade edildiği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, şirketinizin; muhtelif müşterilerle ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde inşa edilecek binalarda yer alan bağımsız bölümlerin finansal kiralama suretiyle kiralanmasına ilişkin olarak finansal kiralama sözleşmeleri imzaladığı, daha sonra aynı parselde kayıtlı taşınmazın arsa sahibi ... ile müteahhit firma olarak "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" sözleşmesi imzaladığı ve son olarak 31/10/2022 tarihinde ... ile Ana Yüklenici Sözleşmesi imzalayarak daha önce inşaat sözleşmesi ile yükümlendiği inşaat işlerinin yapımını adı geçen firmaya devrettiği hususları dikkate alındığında, şirketinizin müşterileri ile imzaladığı finansal kiralama sözleşmelerine konu bağımsız bölümlerin teminine ilişkin olduğu anlaşılan söz konusu 20/10/2022 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne noter harcı istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.