

Adi Yazılı Şekilde Düzenlenen Taşınmaz Satışlarında Damga Vergisi

Bilindiği üzere 488 Sayılı Damga Vergisi Kanununun 1.inci maddesinin birinci fıkrasında; bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu belirtilmiştir. Kanuna ekli (1) sayılı tablo incelendiğinde akitlerle ilgili kağıtların, Kararlar ve mazbataların, Ticari işlemlerde kullanılan kağıtların, Makbuzlar ve diğer kağıtların damga vergisine tabi olduğu görülmektedir. Diğer yandan Damga Vergisi Kanunu'nun 1.inci maddesinin ikinci fıkrasında; bu kanundaki kağıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak ve ya imza yerine geçen bir işaret konulmak 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 ettiği hükme bağlanmıştır; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun, "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünde de, belli parayı ihtiva eden kağıtlardan, mukavelenamelerin, taahhütnamelerin ve temliknamelerin binde 7,5 oranında damga vergisine tabi olduğu açıklanmıştır.

Kanunda belirtilen bu düzenlemelerden; damga vergisinin konusuna her hangi bir kağıdın girmediği, aksine kağıdın imzalanması fiilinin aranması sebebiyle ispat edici bir güce sahip olması gerektiği anlaşılmaktadır.

Yapılan açıklamalardan sonra konumuzla ilgili diğer bir husus olan taşınmaz satış sözleşmelerini de inceleyecek olursak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705'inci maddesinin birinci fıkrasında, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı öngörüldükten sonra, aynı kanunun 706'ncı maddesinin birinci fıkrasında, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olmasının, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı olduğu hükmüne yer verilmiştir. Taşınmaz satışlarının resmi şeklini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinde "Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimalle elverişli bir bölümünden munhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisine vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir."belirtilmiş yine Damga Vergisi Konusuna giren taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60'ncü maddesinde Noterlerin görevleri arasında olduğu belirtilmiştir.

Tüm bu açıklamalardan sonra gerek taşınmaz satışı sözleşmesi gerekse de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapılması gerekli işlemlerden olduğu

anlaşılmaktadır. Yukarıda belirtilen şekilde ve kanunlarda bahsedilen merciler önünde gerçekleştirilmeyen sözleşmelerin hukuk aleminde bir karşılığı olmadığı çok açıktır. Bu sebeplerden ötürü taraflar, kanunlarda belirtilen şekillerde ve kanunlarda gösterilen merciler dışında kendi aralarında adi şekilde taşınmaz satış sözleşmeleri ve ya taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri yapması halinde her hangi bir ispat edici bir delil olmaması ve böyle bir gücünün varlığından da söz edilemeyeceğinden ötürü Damga Vergisinin konusunu oluşturmayacağı dşnlmelidir.