MAKALE

Kefilsiz Kira Sözleşmesine Kefalet Oranıyla Damga Vergisi Tarh Edilebilir mi?

Haliç Global YMM A.Ş. • 12.10.2026 • Okuma süresi: 5 dk

Kefil imzası taşımayan bir kira sözleşmesi, kira mukavelenamesi olarak binde 1,89 oranında damga vergisine tabidir. Sözleşmeye yalnızca "kefil istenirse ayrıca kefalet sözleşmesi yapılacağı" yazılmış olması, binde 9,48'lik kefalet oranının uygulanmasına dayanak oluşturmaz.

Giriş

Damga vergisinde oran, kâğıdın mahiyetine göre belirlenir. Aynı tutar, kira sözleşmesi olarak vergilendirildiğinde binde 1,89, kefalet senedi olarak vergilendirildiğinde binde 9,48 oranına tabi olur. Aradaki fark beş katı aşar ve vergi ziyaı cezası ile gecikme faiziyle birlikte daha da büyür.

Son dönemde, kefil imzası bulunmayan kira sözleşmelerine kefalet oranı uygulanarak yapılan tarhiyatlarla karşılaşılmaktadır.

Bu yazıda şu sorulara cevap arıyoruz:

- Kira sözleşmesinde kefalet oranı hangi koşullarda uygulanır?
- "İleride kefalet sözleşmesi yapılacaktır" ifadesi kefalet doğurur mu?
- Hatalı tarhiyatın mali etkisi ne kadardır?
- Mükellef hangi yollara, hangi süreler içinde başvurabilir?

İlgili Damga Vergisi Oranları

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na (DVK) ekli (1) sayılı tablonun "Akitlerle ilgili kâğıtlar" bölümünde, konuyla ilgili oranlar şöyledir:

Tablo fıkrası	Kâğıt türü	Matrah	Oran
I/A-2	Kira mukavelenameleri	Mukavele süresine göre toplam kira bedeli (KDV hariç)	**Binde 1,89**
I/A-3	Kefalet, teminat ve rehin senetleri	Kefalet tutarı	**Binde 9,48**

Kira sözleşmesine kefil imza attığında, idare uygulamasında adi kefalette iki oran ayrı ayrı uygulanmakta, müteselsil kefalette ise DVK 6/2 uyarınca en yüksek vergiyi doğuran kefalet oranı esas alınmaktadır. Her iki durumun ortak koşulu, **aynı kâğıt üzerinde imzalanmış bir kefalet** bulunmasıdır.

Örnek Olay

Örnek dosyada taraflar arasında 10 yıl süreli bir işyeri kira sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin temel özellikleri şunlardır:

Kira bedeli

Yıllık 12.600.000 TL (KDV hariç); 10 yıllık toplam 126.000.000 TL.

İmzalar

Yalnızca kiraya veren ve kiracı. Kefil adı, imzası veya kefalet tutarı yoktur.

Kefaletle ilgili tek ifade

"...kefil talep etmeleri halinde ayrıca bir kefalet sözleşmesi tertip edilecektir."

Tarhiyat

126.000.000 TL × binde 9,48 = 1.194.480 TL damga vergisi ve aynı tutarda vergi ziyaı cezası.

Vergi dairesi, sözleşmeyi kefalet içeren bir kâğıt olarak değerlendirmiş ve toplam kira bedeline kefalet oranını uygulamıştır. Oysa sözleşmenin mahiyeti gereği uygulanması gereken oran binde 1,89'dur: 126.000.000 TL × binde 1,89 = **238.140 TL**.

Tarhiyat Neden Hatalı?

1. Kefalet senedinin mükellefi, onu imzalayan kefildir

DVK'nın 3. maddesine göre damga vergisinin mükellefi kâğıtları imza edenlerdir. Kefalete ilişkin damga vergisi, kefilin imzasıyla doğar. Sözleşmede kefil imzası bulunmadığından, kefalet oranını doğuracak bir imza ve dolayısıyla bir mükellef de yoktur.

2. Ortada geçerli bir kefalet sözleşmesi yoktur

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 583. maddesi uyarınca kefalet sözleşmesi yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefil, sorumlu olacağı azami miktarı ve kefalet tarihini kendi el yazısıyla belirtmedikçe geçerli olmaz. Örnek sözleşmede bu unsurların hiçbiri bulunmamaktadır.

3. Gelecekte yapılacak bir sözleşme taahhüdü, bugünkü kâğıdın mahiyetini değiştirmez

"Kefil talep edilirse ayrıca kefalet sözleşmesi yapılacaktır" ifadesi, kefalet değil, olası bir ayrı sözleşmeye yapılmış bir atıftır. Böyle bir kefalet sözleşmesi ileride imzalanırsa, o kâğıt kendi tarihinde ve kendi tutarı üzerinden ayrıca vergilendirilir. Mevcut kira sözleşmesi ise DVK 4. madde uyarınca mahiyetine göre, yani kira mukavelenamesi olarak vergilendirilir.

> **Not:** Kefil imzası bulunan sözleşmelerde dahi kefalet oranının matrahı, kefilin sorumlu olduğu azami tutarla ilişkilidir. Azami tutarı toplam kira bedelinden düşük olan bir kefalette, toplam kira bedeline binde 9,48 uygulanması ayrıca tartışmaya açıktır.

Mali Etki

Hatalı oran uygulaması; vergi aslı, bir kat vergi ziyaı cezası ve gecikme faizi toplamında yaklaşık 3,3 milyon TL'lik bir farka yol açmaktadır.

Kalem	İhbarnameye göre (TL)	Olması gereken (TL)
Damga vergisi aslı	1.194.480,00	238.140,00
Vergi ziyaı cezası (bir kat)	1.194.480,00	238.140,00
Gecikme faizi (yaklaşık)	1.704.895,43	339.900,04
Toplam	**4.093.855,43**	**816.180,04**

Fark

3.277.675,39 TL

Oran farkı

~5 kat

Gecikme faizi, bilgi notunun hazırlandığı tarih itibarıyla yaklaşık olarak hesaplanmıştır; ödeme tarihine göre değişir.

Çözüm Yolları ve Süreler

Mükellefin önünde başlıca üç yol bulunmaktadır. Hangi yolun seçileceği, hatanın açıklığına ve dava açma süresine göre belirlenmelidir.

Yol	Dayanak	Süre ve başvuru yeri	Dikkat edilecek husus
Düzeltme talebi	VUK 116-126	İhbarnameyi düzenleyen vergi dairesine yazılı başvuru	Yalnızca hukuki yorum gerektirmeyen açık hatalar için kabul edilir; tahsilatı durdurmaz
İptal davası	İYUK 7	Tebliğden itibaren 30 gün içinde vergi mahkemesinde	Vergi aslı ve ceza birlikte dava konusu yapılabilir
Uzlaşma	VUK Ek 1 vd.	Tebliğden itibaren 30 gün içinde	7524 sayılı Kanun sonrası yalnızca cezaları kapsar; vergi aslı uzlaşma konusu olamaz

Dikkat: Danıştay, düzeltme yolunu yalnızca hukuki yorum gerektirmeyen açık hatalarla sınırlı tutmaktadır. İdare tarhiyatı bir "nitelendirme" sonucu yaptığını savunursa, düzeltme talebi reddedilebilir ve bu sırada dava açma süresi kaçmış olabilir. Bu nedenle 30 günlük dava açma süresinin takip edilmesi ve gerektiğinde düzeltme talebiyle birlikte dava yolunun da değerlendirilmesi önerilir.

Uygulama Önerileri

Sözleşme hazırlarken

- Kefalet istenecekse, ayrı mı yoksa aynı kâğıtta mı yapılacağı bilinçli olarak belirlenir.
- Kefalette azami tutar ve tarih, kefilin el yazısıyla yazılır.
- Kefil yoksa sözleşmede kefalete ilişkin belirsiz ifadelerden kaçınılır.

İhbarname geldiğinde

- Tebliğ tarihi not edilir; 30 günlük süre hemen hesaplanır.
- Uygulanan oran ve matrah, sözleşmedeki imzalarla karşılaştırılır.
- Vergi inceleme raporu veya tarhiyatın gerekçesi temin edilir.

Başvuru yaparken

- Olması gereken vergi her kâğıt için ayrı ayrı gösterilir.
- Vergi aslıyla birlikte cezanın da düzeltilmesi talep edilir.
- Düzeltme talebinin reddi riskine karşı dava yolu açık tutulur.

Sonuç

Kefil imzası bulunmayan bir kira sözleşmesi, **binde 1,89 oranında** damga vergisine tabidir. "İleride kefalet sözleşmesi yapılabilir" yönündeki bir ifade, ne bir kefalet ne de kefalet oranını uygulamak için bir dayanak oluşturur.

Bu tür tarhiyatlarda fark, cezası ve faiziyle birlikte milyonlarca liraya ulaşabilmektedir. İhbarnamenin tebliğinden itibaren sürelerin titizlikle takip edilmesi ve doğru başvuru yolunun seçilmesi, mükellefin hakkını korumanın en önemli koşuludur.

Yasal Uyarı: *Bu makalede yer alan bilgiler yalnızca genel bilgilendirme amaçlıdır ve profesyonel vergi, hukuk veya muhasebe tavsiyesi teşkil etmez. Bu içerikteki bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden doğabilecek zararlardan yazar veya şirketimiz sorumlu tutulamaz.*