

Gayrimenkulün ipotekli olarak satın alınması sonrasında satıcının bankaya olan borcunun ödenmesi durumunda karşılık ayrılması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[323-2012/VUK-1- . . .]-880
Tarih	11.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[323-2012/VUK-1- . . .]-880

11/04/2014

Konu : İpotekli olarak alınan gayrimenkul için sonradan yapılan faiz ödemeleri ve şüpheli alacak karşılığı ayrılması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirketinizin 20.. yılında ... İnşaat firmasından ... TL'ye fatura karşılığı ipotekli arsa satın alarak şirket aktifine kaydettiği ve söz konusu tutarın büyük bir kısmını ödediği, arsayı satan firmanın kredi borcunu ödeyememesi nedeniyle arsanın banka tarafından satılmasını engellemek amacıyla arsayı satan firmanın bankaya olan kredi taksitlerinin şirketiniz tarafından ödeneceği ve kredinin tamamı ödendiği zaman ... TL fazla ödemede bulunulacağı belirtilerek fazla ödenen ... TL alacak için karşılık ayrılıp ayrılamayacağı hususunda Başkanlığımızdan bilgi talep edildiği anlaşılmıştır.

I-GELİR VE KURUMLAR VERGİSİ KANUNLARI YÖNÜNDEN;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde de Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında,

"Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;
2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41inci maddeleri hükümlerine uyulur."

hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 40 inci maddesinde ise safi kurum kazancının tespit edilmesi sırasında indirilecek giderler tadadi olarak sayılmış olup maddenin (1) numaralı bendi ile ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin safi kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılacağı hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği, 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği ve 270 inci maddesinde de gayrimenkullerin maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; şirketinizin satın aldığı ipotekli arsaya ilişkin arsayı satın aldığı ... İnşaat firmasının bankaya olan borcunu ödeyeceği veya bu borcu yüklendiğine ilişkin ... İnşaat firması ile ya da banka ile yapılan bir sözleşmesi bulunmadığından, fazladan ödeneceği belirtilen tutarların gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınması mümkün değildir.

II- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN;

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 323'üncü maddesinde; "Ticari ve zirai kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi ile ilgili olmak şartıyla;

1. Dava veya icra safhasında bulunan alacaklar;

2. Yapılan protestoya veya yazı ile bir defadan fazla istenilmesine rağmen borçlu tarafından ödenmemiş bulunan dava ve icra takibine değmeyecek derecede küçük alacaklar;

şüpheli alacak sayılır.

Yukarıda yazılı şüpheli alacaklar için değerlendirme gününün tasarruf değerine göre pasifte karşılık ayrılabilir.

Bu karşılığın hangi alacaklara ait olduğu karşılık hesabında gösterilir. Teminatlı alacaklarda bu karşılık teminattan geri kalan miktara inhisar eder.

Şüpheli alacakların sonradan tahsil edilen miktarları tahsil edildikleri dönemde kar-zarar hesabına intikal ettirilir." hükmü yer almaktadır.

Madde hükmünden anlaşıldığı üzere, şüpheli alacak karşılığı ayrılmasında temel unsur, ticari ve zirai kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi ile ilgili olmak şartıyla ortada bir alacağın söz konusu olması ve bu alacağın tahsilinin şüpheli hale gelmiş bulunmasıdır.

Alacağın tahsili güçlüğüne, objektif olarak inandırıcı belgelerle ortaya konması, şüpheli alacak uygulaması açısından ikinci önemli şart olup, kanun koyucu şüpheli hale geldiği ileri sürülen alacağın, ciddi olarak takip edildiğinin yargıdan veya icra organlarından alınacak belgelerle tevsikini öngörmüştür.

Diğer taraftan, bir alacağın ticari ve zirai kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi ile ilgili olması için işletme kayıtlarına hasılat olarak girmesi veya ticareti yapılacak mal veya hizmetin maliyetiyle ilgili bulunması gerekir. Kurumunuzca satın alınan arsanın üzerinde mevcut ipotek dolayısıyla banka tarafından satılmasını önlemek amacıyla yapılan ödemeler ticari ve zirai kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi ile ilgili olmadığından bu işlem karşılığında işletme kayıtlarına hasılat olarak giren bir kıymet de bulunmamaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, şirketinize arsayı satan firmanın kredi borcunu ödeyememesi nedeniyle arsanın banka tarafından satılmasını engellemek amacıyla arsayı satan firmanın bankaya olan kredi taksitlerinin kurumunuzca ödenmesi ticari kazancın elde edilmesiyle ilgili olmadığından, söz konusu alacağınız için şüpheli alacak karşılığı ayrılması mümkün bulunmamaktadır.

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 özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026