

Satış vaadi sözleşmesi ile alınan fabrika binasının aktife alınarak amortisman ayrılması ve belge düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	47285862-VUK-6-3
Tarih	20.03.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAHRAMANMARAŞ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 47285862-VUK-6-3

20/03/2013

Konu : Satış vaadi sözleşmesi ile alınan fabrika binasının aktife alınarak amortisman ayrılması ve belge düzeni hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, noter aracılığıyla yaptığınız satış vaadi sözleşmesi ile aldığınız ... fabrikasının (fabrika binası, makine-teçhizat ve demirbaşlar) şirket aktifine alınarak amortisman ayrılıp ayrılmayacağı ile bu fabrikanın üretim sürecinde oluşacak gelir ve giderlerin yasal defterlere kaydının yapılıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

I-VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "İşletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullerle 269

uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değ erlenen iktisadi kıymetlerin, alet, edevat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değ erinin, bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesi amortisman mevzuunu teşkil eder." hükmü yer almaktadır.

Mezkur Kanunun 189 uncu maddesinde; " zerinden amortisman yapılan kıymetler ve bunların amortismanları aŗağıda yazılı şekillerden herhangi biri ile gösterilir:

- 1.Envanter defterinin ayrı bir yerinde;
- 2.Özel bir amortisman defterinde;
- 3.Amortisman listelerinde.

Amortisman kayıtları, amortismanla başlandığı tarihten itibaren her yılın amortismanı ayrı ayrı gösterilmek şartı ile birbirine bağlanır. İşletmeye yeniden giren iktisadi kıymetlerle bunların amortismanlarının evvelki yıllara ait kayıtlarda devam ettirilmesi caizdir.

Amortisman defteri veya listelerinin kayıtları envanter kaydı h km ndendir. Yukarıdaki esaslara göre kayıtlarda gösterilen iktisadi kıymetlere ait değ erler envanter defterine toplu olarak geçirilebilir." hükmü yer almaktadır.

Mezkur Kanunun 315 inci maddesine göre mükelleflerin amortismanla tabi iktisadi kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilan edeceği oranlar üzerinden itfa edecekleri ve ilan edilecek oranların tespitinde iktisadi kıymetlerin faydalı ömürlerinin dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükme istinaden belirlenen oranlar, iktisadi kıymetlerin kullanıldıkları yerler itibarıyla 333, 339, 365, 389, 399, 406 ve 418 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğleri ekindeki listelerde gösterilmiş ve uygulamayla ilgili gerekli açıklamalara yer verilmiştir.

Satış vaadi sözleşmesi, noter önünde resen düzenlenmesi gereken, başka bir anlatımla ge erliğı resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde, Türk Medeni Kanununun 716 ncı maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilmektedir.

Satış vaadi sözleşmeleri, sözleşme alacaklısına şahsi hak veren sözleşmeler olup, alıcı tarafça yapılan satış vaadi sözleşmelerinin, mahkeme ilamlarıyla geçerli olduğunun tespit edilmesi mümkün bulunmaktadır.

İlgide kayıtlı  zelge talep formu ekinde Başkanlığımıza sunulan Noterliğince onaylı .../2011 tarih ve ... No.lu "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi"nin incelenmesinden; bahse konu taşınmazın, sözleşmede 16 madde halinde belirtilen şartlar dahilinde ve ... TL'lik taşınmaz bedelinin alıcı

tarafından ödenmesi halinde mülkiyet devrinin yapılacağı hususunda karşılıklı olarak mutabakata varıldığı anlaşılmıştır.

Yapılan açıklamalar doğrultusunda, iktisadi kıymetin amortisman konusu yapılabilmesi için envantere alınıp, işletmede kullanılabilir olması gerekmektedir. Envantere alınmayan bir iktisadi kıymet fiilen işletmede kullanılsa dahi amortisman konusu yapılamaz.

Öte yandan; fabrika binasının üretim sürecinde oluşacak gelir ve giderlerinin ise Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesi gereğince ve aynı Kanuna istinaden tutulacak yasal defterlere 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinden belirtilen açıklamalar çerçevesinde kaydedilmesi gerekmektedir.

II-KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde ise Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükmüne yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinde; safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılmış olup, birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin, (7) numaralı bendinde de, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanların ticari kazancın tespitinde gider olarak indirilebileceği hükümlerine yer verilmiştir. Aynı Kanunun 41 inci maddesinde ise gider kabul edilmeyen ödemelere ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

Yapılan genel giderlerin indirim konusu yapılabilmesi için, söz konusu giderlerle kazancın elde edilmesi ve idamesi arasında doğrudan ve açık bir illiyet bağının bulunması gerekmekte olup, bu mahiyette olmayan giderlerin ticari kazancın tespitinde indirim konusu yapılabilmesi mümkün değildir. Ayrıca indirim konusu yapılabilecek giderlerin Vergi Usul Kanununun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan fatura, gider pusulası, müstahsil makbuzu vb. belgelerden herhangi biri ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Buna göre, şirketiniz ile ... arasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesi uyarınca şirketiniz kullanımına bırakılan fabrika binasının işletilmesi dolayısıyla elde edilecek gelirler ile bu gelirlerin elde edilmesi için yapılan giderler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre tespit edilecek kazancın vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, fabrika binası ile ilgili olarak banka adına düzenlenen belgelere istinaden sözleşme çerçevesinde ödeyeceğiniz emlak vergisi ve sigorta gibi giderler ise, şirketiniz ile banka arasında imzalanan sözleşmeye istinaden banka tarafından şirketinize dekont düzenlenmek suretiyle yansıtılması

halinde şirketiniz safi kurum kazancının tespitinde gider olarak indirim konusu yapılabilecektir.

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