

İmar planı değişikliği nedeniyle belediyeye fabrika binalı arsanın devri karşılığında belediyeden yeni arsa alımında belge düzeni ve vergilendirme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK-1-21173]-402303
Tarih	20.05.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK-1-21173]-402303

20.05.2021

Konu : İmar Planıyla Belediyeye Devredilen Fabrika Binalı Arsa Karşılığında Belediyeden Alınan Yeni Arsanın Kayıtlara Alınması, Satılması, Üzerine Bina Yapılması veya Kat Karşılığı Verilmesinde Vergilendirme

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesi neticesinde, ...'de bulunan ve şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan fabrika binasının kısmi olarak yeşil alan ilan edilmesi nedeniyle bölgede yapılan imar uygulamasına istinaden şirketinize sıfır bedel ile yeni bir arsa verildiği belirtilerek, karşılığında bedelsiz arsa verilen yeriniz ile ilgili nasıl bir işlem yapacağınız, bedelsiz olarak tarafınıza verilen arsanın

kayıtlara ne şekilde alınacağı ve söz konusu arsanın satılması, üzerine bina yapılması veya kat karşılığı verilmesi halinde ne şekilde vergilendirileceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Safi kurum kazancı" başlıklı 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde ise, *"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 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinde, *"Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir."* hükmü yer almakta olup, söz konusu kayıtların ise, esas itibarıyla, aynı Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde düzenlenen veya Bakanlığımıza verilen yetkiye dayanılarak düzenlenmesi uygun görülen belgelerden uygun olanı ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, Kanunun;

- 229 uncu maddesinde, faturanın satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu,
- 231 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenmesi gerektiği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,
- 232 nci maddesinde, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin; birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere ve vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlarda fatura istemek ve almak mecburiyetinde olduğu, bu sayılanlar dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya

onlara yaptırdıkları iş bedelinin 2019 yılı için 1.200 TL'yi (2018 yılı için 1.000 TL'yi) geçmesi veya bedeli 2019 yılı için 1.200 TL'den (2018 yılı için 1.000.-TL' den) az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu,

- 234 üncü maddesinin birinci fıkrasında, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan serbest meslek erbabının ve çiftçilerin, vergiden muaf esnafa yaptırdıkları işler veya onlardan satın aldıkları emtia için de tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulasının vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmünde olduğu

hükme bağlanmıştır.

Bunun yanı sıra, mezkur Kanunun;

- 262 nci maddesinde, "*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.*",

- 267 nci maddesinde, "*Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan, veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.*

Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

Birinci sıra: (Ortalama fiyat esası) ...

İkinci sıra: (Maliyet bedeli esası) ...

Üçüncü sıra: (Takdir esası) ...",

- 269 uncu maddesinde, "*İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir.*

Bu kanuna göre, aşağıdaki yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirilir:

1. Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı;

2. Tesisat ve makinalar;

3. Gemiler ve diğer taşıtlar;

4. Gayrimaddi haklar.",

- 270 inci maddesinde, "*Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, aşağıda yazılı giderler girer:*

1. Makina ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri;

2. Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedelini ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.",

- 328 inci maddesinde, "Amortisman tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde alınan bedel ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri arasındaki fark kar ve zarar hesabına geçirilir. İşletme hesabı esasında defter tutan mükelleflerle serbest meslek kazanç defteri tutan mükellefler bu farkı defterlerinde hasılat veya gider kaydederler.

Amortisman ayrılmış olanların değeri ayrılmış amortismanlar düşüldükten sonra kalan meblağdır.

Devir ve trampa satış hükmündedir."

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre;

- İmar uygulamaları nedeniyle şirketiniz tarafından Belediye'ye devredilen taşınmazın (fabrika binasının) teslim tarihinden (taşınmazın tapuya tescil tarihinden, tapuda tescil tarihinden önce fiili kullanıma bırakılması halinde fiilen Belediyenin kullanımına bırakıldığı tarihten) itibaren yedi gün içinde, şirketiniz tarafından belediye adına emsal bedel üzerinden fatura düzenlenmesi,

- Belediye'ye devredilen taşınmazın (fabrika binasının), emsal bedeli ile net aktif değeri (deftere kayıtlı değerinden, ayrılmış amortismanlar düşüldükten sonra kalan değer) arasındaki fark tutarın ilgili dönem kurum kazancınıza dahil edilmesi,

- Söz konusu fabrika binasının devri karşılığında adı geçen Belediye tarafından şirketinize yapılan yeni arsa teslimi/devri için, şirketiniz tarafından emsal bedel üzerinden Belediye adına gider pusulası düzenlenmesi, arsanın kayıtlara intikalinde söz konusu tutarın satın alma bedeli olarak dikkate alınması

gerekmektedir.

Bunun yanı sıra, Tekdüzen muhasebe sisteminin uygulanmasına ilişkin açıklamalar, 26.12.1992 tarih ve 21447 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ve daha sonra bu konuda yayımlanan diğer Tebliğlerde yapılmış olup, söz konusu işlemlerinizin bahse konu mevzuat dahilinde kayıtlara intikal ettirilmesi gerektiği tabiidir.

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