

SİRKÜLER
Sayı: 2018/221

İstanbul, 28.12.2018
Ref:4/221

Konu:

İMAR BARIŞI KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİ İÇİN ÖDENEN BEDELLER AKTİFLEŞTİRİLMEK SURETİYLE AMORTİSMANA TABİ OLACAKTIR

İşkânsız yapıların belli bir bedel karşılığında kayıt altına alınması amacıyla 7143 sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'na geçici 16. madde eklenmiştir. Yapılan düzenleme ile, 31.12.2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar için imar barışına başvurulabilecek ve Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Mükelleflerin **Yapı Kayıt Belgesi almak amacıyla ödeyecekleri bedellerin ne şekilde muhasebeleştirileceği uygulamada tartışma konusu olmuştur**. Yasal düzenlemelerde bu ödemenin doğrudan gider olarak mı yoksa taşınmazın maliyet bedeline eklenerek amortisman yoluyla mı gider yazılacağı açık değildir. Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından www.gib.gov.tr internet sitesinde yayınlanan 25.12.2018 tarihli bir özalgede konu ile ilgili aşağıdaki açıklamaya yer verilmiştir.

“Yukarıda yer verilen Kanun hükümleri çerçevesinde; şirketiniz adına kayıtlı taşınmaz için 7143 sayılı Kanununun 16 ncı maddesi uyarınca yararlanacağınız imar barışına istinaden ödenecek olan kayıt bedelinin, taşınmazın iktisadi kıymetini artıran giderler kapsamında değerlendirilmesi ve söz konusu taşınmazın maliyet bedeline eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, taşınmazın amortisman süresinin tamamlanmamış olması halinde, maliyet bedeline dahil edilecek söz konusu tutarın taşınmazın kalan amortisman süresine göre itfa edilmesi; taşınmazın amortisman süresinin tamamlanmış olması halinde ise, maliyet bedeline eklenen söz konusu tutarın taşınmaza ilişkin faydalı ömür ve amortisman oranı dahilinde aktife alındığı tarihten itibaren itfa edilmesi icap etmektedir.”

Buna göre, **Yapı Kayıt Belgesi almak amacıyla ödenen bedellerin 252-Binalar Hesabında aktifleştirilmesi** ve taşınmazın kalan amortisman süresine göre itfa edilmesi gerekmektedir. Taşınmazın amortisman süresinin tamamlanmış olması halinde ise, söz konusu ödeme tutarı 252-Binalar Hesabında aktifleştirilerek taşınmaz için ilgili genel tebliğlerde belirlenmiş faydalı ömür süresine göre itfa edilecektir.

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK:

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 25.12.2018 Tarihli Özelgesi

(*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETKİNER

YMM

Mazars/Denge, Ortak

evetkiner@mazarsdenge.com.tr

Güray ÖĞREDİK

SMMM

Mazars/Denge, Direktör

gogredik@mazarsdenge.com.tr

7143 sayılı Kanun'un 16'ncı maddesi kapsamında yapılan imar barışına istinaden ödenen kayıt bedelinin, taşınmazın maliyetine eklenip eklenemeyeceği ya da gider yazılıp yazılmayacağı hk.

Tarih:
25/12/2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

.....Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü)

.... 2018

Sayı :
Konu : 7143 sayılı Kanun'un 16'ncı maddesi kapsamında yapılan imar barışına istinaden ödenen kayıt bedelinin, taşınmazın maliyetine eklenip eklenemeyeceği ya da gider yazılıp yazılmayacağı hk.

..... ŞİRKETİ

.....

İlgi : tarihli ve sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuz, Şirketinize ait Kayseri'de bulunan taşınmaz için imar barışından yararlanılacağı, imar barışı kapsamında yapılacak %5 ödemenin gider yazılıp yazılmayacağı ya da taşınmazın maliyetine eklenip eklenemeyeceği hususlarında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

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 Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmış olup safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununun 8 inci maddesinde sayılan giderlerin indirilebilmesi mümkündür.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "İndirilecek Giderler" başlıklı 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasının; (6) numaralı bendinde işletme ile ilgili olmak şartıyla, bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi aynı vergi, resim ve harçlar, (7) numaralı bendinde ise Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan amortismanlar, ticari kazancın safi tutarının tespitinde indirilebilecek giderler arasında sayılmıştır.

Buna göre, şirketiniz aktifine kayıtlı taşınmaz için, 7143 sayılı Kanunun 16 ncı maddesine göre yararlanacağınız imar barışına istinaden ödenecek "Kayıt Bedeli" Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi kapsamına girmediğinden dolayı söz konusu ödemenin kurum kazancının tespitinde doğrudan gider olarak indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

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

- 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, satınalma 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."

- 272 nci maddesinde, "Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir.

..."

hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen Kanun hükümleri çerçevesinde; şirketiniz adına kayıtlı taşınmaz için 7143 sayılı Kanunun 16 ncı maddesi uyarınca yararlanacağınız imar barışına istinaden ödenecek olan kayıt bedelinin, taşınmazın iktisadi kıymetini artıran giderler kapsamında değerlendirilmesi ve söz konusu taşınmazın maliyet bedeline eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, taşınmazın amortisman süresinin tamamlanmamış olması halinde, maliyet bedeline dahil edilecek söz konusu tutarın taşınmazın kalan amortisman süresine göre itfa edilmesi; taşınmazın amortisman süresinin tamamlanmış olması halinde ise, maliyet bedeline eklenen söz konusu tutarın taşınmaza ilişkin faydalı ömür ve amortisman oranı dahilinde aktife alındığı tarihten itibaren itfa edilmesi icap etmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.