

Sirküler No: 2820

Sirküler Tarihi:25.12.2019

KONU: SAT-GERİ KİRALA İŞLEMİ YAPARAK FİNANSAL KİRALAMA ŞİRKETİNE SATIŞI YAPILAN GAYRİMENKULE AİT TAPU HARCININ GİDER YAZILMASI.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğünün 25.07.2019 tarih ve 62030549-125-E.603555 sayılı özelgesinde;

Şirket aktifinde bulunan gayrimenkulü ... tarihinde, finansal kiralama kapsamında sat-geri al işlemi yaparak finansal kiralama şirketine sattığınızı belirterek söz konusu gayrimenkul ile ilgili ilk satışta oluşan binde 4,55 oranındaki tapu harcı ve benzeri harcamaların, bu işlemle ilgili karın fonda tutulduğu gibi, gider yazılıp yazılmayacağı ya da oluşan fon gelirlerinden mahsup edilip edilmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda kurumlar vergisi mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından doğan kazançlar ve bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançların kurumlar vergisinden istisna olduğu,

İstisnadan yararlanan satış kazancının, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabında tutulacağı ve özel fon hesabında tutulan bu tutarın sadece kiracı tarafından bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılacağı, istisna edilen kazançtan herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifinin I-20/g bendinde, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden tapu harcı alınacağı belirtilmiştir.

Bu itibarla, şirket aktifine kayıtlı bulunan taşınmazın 6361 sayılı Kanun kapsamında, geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketine satışı sırasında 492 sayılı Harçlar Kanununa istinaden ödenen tapu harcı vb. giderlerin, söz konusu satıştan doğan kazanç kurumlar vergisinden istisna olduğundan, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesine göre, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi veya söz konusu ödemelerin özel fon hesabına alınması gereken tutardan mahsup edilmesi mümkün bulunmamakta olup, söz konusu giderlerin kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.