

Sirküler No: 2965
Tarihi:29.04.2020

Sirküler

KONU: TAPUDA CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAYAN FABRİKA BİNASI İÇİN AMORTİSMAN KAYDI HUSUSU.

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları, Usul ve Tahsilat Grup Müdürlüğünün 17.01.2020 tarih ve 95462982-105[VUK.ÖZLG-2019-15]-E.12105 sayılı özeldesinde;

... şirketi ile Organize Sanayi Bölgesi arasında metrekare alana sahip arsanın satışına ilişkin olarak ... TL bedelle arsa tahsis sözleşmesi tanzim edildiği, sözleşme bedelinin tamamının ödeneceği tarihte kesin satış ve tapunun şirket adına devrinin gerçekleşeceği,

Tapu devir işleminden sonra tahsis edilen sanayi arazisi üzerinde taban alanı ... metrekare ve toplam yapı inşaat alanı ... metrekare olacak şekilde fabrika binası inşaatı bitirilerek yapı kullanım izin belgesinin alındığı, yapı kullanım izin belgesinde yapının taşıyıcı sisteminin "prefabrik" olarak yer aldığı, inşaat mühendisleri tarafından düzenlenen bilirkişi raporunda ise betonarme-yarı prefabrik olarak inşa edildiği, tespitlerine yer verildiğinden bahisle;

-Bina inşaat harcamalarının kayıtlara intikali ve amortisman uygulamaları aşamasında, yapı kullanım izin belgesinde yapının taşıyıcı sistem bölümünde belirtilen "prefabrik" olarak mı yoksa "betonarme/yarı prefabrik/sökülemez ve taşınmaz" nitelikteki fabrika binası" olarak mı dikkate alınacağı,

-Henüz şirket adına tapu tescili yapılmamış olmasına rağmen kullanım hakkı şirkete ait olan arsa tahsis bedelinin fabrika bina inşaat maliyetine ilave edilip edilemeyeceği, ilave edilebilmesi halinde, diğer ticari alacaklar hesabında takip edilen bedel üzerinden m2 hesabı yapılmak suretiyle, fabrika binası taban metrekare payına ait arsa maliyet bedelinden fabrika binasına pay verilmesinin mümkün olup olmadığı,

-Arsa payının, bina maliyetine tapu tescilinden sonra dahil edilmesinin uygun bulunması halinde, amortisman uygulaması açısından, iktisadi kıymetlerin aktife girdikleri hesap dönemi itibarıyla, kalan faydalı ömrü üzerinden mi işlem yapılacağı hususlarında görüş talep edilmektedir.

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun;

-313'üncü maddesinde, işletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullerle gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin, amortisman konusunu teşkil ettiği,

-314'üncü maddesinde, boş arazi ve arsaların amortismanına tabi olmadığı,

-315 inci maddesinde, mükelleflerin amortismanına tâbi iktisadî kıymetlerini Hazine ve Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar üzerinden itfa edeceği, ilân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürlerinin dikkate alınacağı,

-320'nci maddesinde, amortisman süresinin kıymetlerin aktife girdiği yıldan itibaren başlayacağı,

Hüküm altına alınmıştır.

Buna göre;

-4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu kapsamında, bedelinin tamamen ödenmesini müteakiben tapu devri yapılmak üzere, ... OSB ile öngörülen şartlar dahilinde satış ve gerekli sabit yatırımların yapılması amacıyla arsa tahsis sözleşmesiyle şirketinize tahsis edilen arsa üzerinde inşa edilen fabrika binasının, tapuda şirketiniz adına bina olarak cins tashihi yapılmadığı (tapu kayıtlarında arsa olarak görüldüğü) sürece amortismanına konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

-Sözleşme kapsamında ödenen bedel ve yapılan yatırıma ilişkin harcamaların, fabrika binasının tamamlanıp kullanıma hazır hale gelene kadar yapılmakta olan yatırımlar içerisinde izlenmesi, bu tarihten sonra ise maliyet bedeli ile aktifleştirilmesi gerekmektedir.

-Şirketiniz adına tahsis edilen arsanın, üzerine inşa edilen fabrika binası ile birlikte kullanılma vasfına sahip olması ve fiilen de bu şekilde kullanılması, ayrıca söz konusu fabrika binası ile arsanın ayrılmaz bir bütünlük arz etmesi şartlarıyla şirketinize fatura edilen arsa ve inşa edilen fabrika binası bedellerinin toplamı üzerinden binalar hesabında kayıtlarda izlenmesi gerekmektedir.

-Fabrika binasının amortismanına tabi tutulmasında, binanın gerçek mahiyetinin (prefabrik veya betonarme) esas alınması gerekmektedir.

-Fabrika binasının üretim sürecinde oluşacak gelir ve giderlerinin Vergi Usul Kanunu ilgili hükümleri gereğince, aynı kanuna istinaden tutulacak yasal defterlere 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinden belirtilen açıklamalar çerçevesinde kaydedilmesi gerekmektedir.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.