

Adres
Yeminli Mali Müşavirlik
Denetim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.

Tarih Sayı :28/01/2015
Konu : Arsa ve üzerindeki bina için amortisman ayrılması

Boş arsa ve araziler amortismanına tabi tutulamaz (VUK md 314).

Ancak bina ile birlikte kullanılma vasfına sahip olması ve fiilen de bu şekilde kullanılan, ayrıca söz konusu bina ile arsanın ayrılmaz bir bütünlük arz eden bina maliyeti içindeki arsa bedellerinin toplamı üzerinden amortisman ayrılması mümkündür.

Arsanın bina ile birlikte kullanılması, ayrılmaz bir bütünlük arz etmesi; her olayın kendi içinde makul ve ticari teamüllere uygun olarak tespit edilir. Örneğin 100 dönüm bir arsanın içine yapılmış, 30 metrekarelik bir güvenlik kulübesinin amortisman uygulaması açısından arsa ile birlikte, ayrılmaz bir bütünlük arz ettiği, gelirin elde edilmesinde birlikte kullanıldığından bahsedilmesi zordur. Ancak bu güvenlik binası ile birlikte üretim , idare ve depolama binaları bunlar etrafındaki yollarla, dinlenme vs alanların çevre duvarları içinde kalan kısmın (arsasının) bina maliyeti içinde amortismanına tabi tutulması mümkündür.

Saygılarımla,

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

TARİH : 18.07.2014

SAYI : 11395140-019.01.1900

KONU : Arsa ve üzerindeki bina için amortisman ayrılması hk.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formunuzda, 20.. yılında satın alınan binaya ilişkin olarak Kurumunuz adına arsa ve bina için iki ayrı fatura düzenlendiğini ve bu iki fatura bedelinin "binalar" hesabında aktifleştirildiğini belirterek,

- Sadece bina için düzenlenen fatura bedeli üzerinden mi yoksa arsa ve bina toplam bedeli üzerinden mi amortisman ayrılacağı,

- 20.. yılı için kıst dönem (6 ay) dikkate alınarak amortisman ayrılması nedeniyle bakiye kıst döneme ilişkin amortisman tutarının 2011 yılında dikkate alınıp alınamayacağı,

hususlarındaki Başkanlığımız görüşleri sorulmuş olup konuyla ilgili olarak ilgi (b)'de kayıtlı yazımıza cevaben alınan ilgi (c)'de kayıtlı dilekçenizde;

- Satın alınan arsanın yüzölçümünün ... m2 arsa içindeki binanın taban alanının ise ... m2 olduğu,
- Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesi gereğince arsa ile ilgili faturada katma değer vergisi hesaplanmadığı ve bu nedenle arsa ve bina için ayrı ayrı olmak üzere Şirketiniz adına iki fatura düzenlendiği ifade edilmiştir.

Katma Değer Vergisi Yönünden

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,
- 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin katma değer vergisinden istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu istisna hükmüne göre, kurumların aktifinde bulunan taşınmaz teslimlerinin katma değer vergisinden istisna tutulabilmesi için satışa konu taşınmazın kurumun aktifinde en az iki tam yıl süreyle kayıtlı bulunmuş olması ve bu kurumun istisna kapsamındaki taşınmazın ticaretini yapmaması gerekmektedir.

Özelge talep formunuzun incelenmesinden; Şirketinizin, ... Ltd. Şti. den 20.. yılında satın aldığı binaya ilişkin arsa ve bina için 2 ayrı fatura düzenlendiği, arsa için düzenlenen faturada KDV Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca KDV hesaplanmadığı, bina için düzenlenen faturada ise KDV hesaplandığı anlaşılmıştır.

Buna göre, satışa konu edilen arsanın üzerindeki bina ile birlikte kullanılma vasfına sahip olması ve fiilen de bu şekilde kullanılması ayrıca söz konusu bina ile arsanın ayrılmaz bütünlük arz etmesi durumunda satışı yapılan binanın en az iki tam yıl (730 gün) şirket aktifinde kayıtlı olması halinde KDV Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisna hükmünden yararlanması mümkün olabilecektir.

Vergi Usul Kanunu Yönünden

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği, 269 uncu maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun "Amortisman Mevzuu" başlıklı 313 üncü maddesinde, işletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullerle 269 uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin, alet, edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin aynı Kanunun üçüncü kitabının birinci kısmındaki esaslara göre tespit edilen değerinin bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesinin amortisman mevzuunu teşkil ettiği, 314 üncü maddesinde de boş arazi ve boş arsaların amortismanına tabi olmadığı hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanunun 320 nci maddesi hükmüne göre, amortisman süresi kıymetlerin aktife girdiği yıldan başlar. Bu sürenin yıl olarak hesaplanması için (1) rakamı mükellefçe uygulanan nispete bölünür. Her yılın amortismanı ancak o yıla ait değerlendirilmede nazara alınabilir ve amortismanın herhangi bir yıl yapılmamasından veya ilk uygulanan nispetten düşük bir hadle yapılmasından dolayı amortisman süresi uzatılamaz.

Bu hükümler çerçevesinde, özgelge talep formunuza ve dilekçenize konu edilen arsanın, üzerindeki bina ile birlikte kullanılma vasfına sahip olması ve fiilen de bu şekilde kullanılması, ayrıca söz konusu bina ile arsanın ayrılmaz bir bütünlük arz etmesi şartlarıyla, Kurumunuza fatura edilen bina ve arsa bedellerinin toplamı üzerinden amortisman ayrılması mümkün olup 2010 yılında ayırmadığınızı ifade ettiğiniz amortisman tutarının 2011 ve sonraki yıllarda ayrılmasına imkân bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.