

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1124

22/03/2012

**Konu : Mülkiyeti şahsa ait olan ve üzerine
inşaat yapmak amacıyla alınan arsanın
bedelinin ne şekilde hesaplanacağı.**

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 20... yılında inşaat yapmak amacıyla belediyeden satın aldığınız arsa için belediyeye katma değer vergisi ödediğiniz, söz konusu arsa üzerinde belediyeden satın alma önceliği (zilyetlik hakkı) olan şahsın bu hakkını bedelini ödeyerek satın aldığınız, arsa üzerine inşaat yapmak amacıyla ... tarihinde işletme hesabı esasına göre mükellefiyet tesis ettirdiğiniz, Vergi Usul Kanununun 180 inci maddesinde belirtilen hadleri aşmanız dolayısıyla 2010 takvim yılı itibariyle bilanço hesabı esasına göre vergilendirilmeye başladığınız belirtilerek, söz konusu arsanın maliyet bedelini nasıl belirleyeceğiniz hususunda özelge talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 187 nci maddesinde, ferdi teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu fabrika, ambar, atelye, dükkan, mağaza ve arazinin -işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar- değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınacağı

- 227 nci maddesinde, bu Kanun'da aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu,

- 229 ve müteakip maddelerinde, söz konusu kayıtların yer alan fatura, gider pusulası, müstahsil makbuzu şeklindeki belgelerden herhangi biri ile tevsik edilmesi gerektiği,

- 234 üncü maddesinde; 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 tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulası vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmünde olduğu,

- 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, iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği

- 270 inci maddesinde ise gayrimenkullerde maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makine ve tesisattan gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderlerin gireceği, ayrıca noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları

hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, 20... yılında şahsınız adına satın aldığınız arsayı gider pusulası düzenlemek suretiyle işletmenize dahil etmeniz ve bu dahil ettiğiniz tarih itibarıyla maliyet bedeli üzerinden değerleyerek kayıtlarınıza almanız gerekmekte olup arsanın maliyetine Vergi Usul Kanununun 270 inci maddesinde belirtilen giderleri eklemeniz mümkün bulunmaktadır. Öte yandan, söz konusu arsayı belediyeden öncelikle satın alma hakkına sahip olan kişiye ödediğiniz bedel arsanın satın alınmasıyla ilgili olduğundan, bu bedelin arsa maliyetine eklenmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, söz konusu arsa için ödediğiniz katma değer vergisi anılan 270 inci madde de sayılmadığından arsa maliyetine eklenmesi mümkün değildir.

Öte yandan, Katma Değer Vergisi Kanununun;

- 29/1 maddesinde, mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden bu kanunda aksine hüküm olmadıkça faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisini indirebilecekleri,

- 29/3 maddesinde, indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılacağı,

- 34/1 maddesinde ise, yurt içinden sağlanan veya ithal edilen mal ve hizmetlere ait katma değer vergisinin alış faturası veya benzeri vesikalar üzerinden ayrıca gösterilmek ve kanuni defterlere kaydedilmek suretiyle indirilebileceği

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, katma değer vergisinin indirim konusu yapılabilmesi için, indirime konu olan verginin fatura ve benzeri vesikalarda ayrıca gösterilmesi, kanuni defterlere kaydedilmiş olması ve vergiyi doğuran olayın meydana geldiği takvim yılının aşılması gerekmektedir.

Bu hükümler çerçevesinde, 20... yılında özel amaçlarla aldığınız bir arsaya ilişkin ödenen KDV nin ... tarihi itibarıyla faaliyete başlayan işletmenize kayıt edilmek suretiyle indirim ve iade konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, söz konusu arsanın maliyet bedelinin hangi hesapta takip edileceğine ilişkin açıklamalar Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerinde yapılmıştır.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.