



SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ ile ALINAN BİNALARDA AMORTİSMAN UYGULAMASI

*AMORTISATION OF BUILDINGS ACQUIRED
BY PROMISE OF SALE AGREEMENT*

Esat YAMAÇ(*)

ÖZ

Dönemsellik kavramı gereğince, işletmenin sınırsız olarak kabul edilen ömrü belli dönemlere ayrılır ve her dönemin faaliyetleri birbirinden bağımsız olarak sürdürülür. Muhasebede bu dönem genellikle bir yıldır. Her dönem birbirinden bağımsızdır. Her dönemin gelir ve gideri birbiri ile karşılaştırılarak o döneme ait kar ya da zarar rakamı bulunur. Bu nedenle, işletmede bir yıldan uzun süre kullanılan başka bir deyişle işletmeye bir yıldan daha uzun bir süre faydası olan iktisadi kıymetlerin faydalı ömrü boyunca amorti edilmesi gerekmektedir. Vergi Usul Kanunu açısından, değerlendirme gününde envantere dahil olan ve kullanılma şartı aranmaksızın kullanılmaya hazır halde bulunan iktisadi kıymetler için amortisman ayrılacaktır. Ancak "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile alınan binalar için, henüz alım satım ve tapu devri gerçekleşmediğinden teknik olarak amortisman ayrılamaz. İdare de bu yönde görüş bildirmekle beraber konuya ilişkin farklı fikirler de mevcuttur.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Satış Vaadi, Amortisman, Envantere Alma

ABSTRACT

According to the matching principle, life of a business, which is deemed to be endless, is split into periods and each period's activities are performed independently. In accounting, this period is generally one year. Each period is independent from the other. Each period's incomes are set off against expenses thereby reaching that particular period's profit or loss. That is why assets utilised more than one year undergo an amortisation during their useful life. In accordance with Tax Procedure Law, busi-

(*) Vergi Müfettişi

nesses may depreciate their assets that are in inventory and ready to use on the day of valuation regardless of being used. However, buildings acquired by promise of sale agreements cannot be subject to amortisation since they are technically not purchased and the transfer of proprietorship is not executed yet. While the administration have this opinion, there are, nonetheless, different views on this issue.

Keywords: Promise of sale of immovable, amortisation, entry to inventory

1- GİRİŞ

Bilindiği üzere Vergi Usul Kanununa göre işletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya maruz bulunan gayrimenkullerin itfa edilmesi amortisman mevzuuna girer. Mezkur kanuna göre, bir iktisadi kıymet için amortisman ayrılabilmesi için, söz konusu iktisadi kıymetin işletmeye kayıtlı olması gerekmektedir. Daha çok gayrimenkullerin alımında kullanılan “Satış Vaadi Sözleşmesi” ise ileride yapılacak olan asıl satışın yapılmasına dair ön sözleşme niteliğindedir. Yani henüz gayrimenkul satılmamış sadece gayrimenkulün ileride satılacağına dair anlaşmaya varılmıştır. Dolayısıyla alıcı açısından gayrimenkul henüz devralınmamış ve işletmeye kaydedilmemiştir. İşte Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan ancak henüz tapuda devri gerçekleşmeyen binalar için amortisman ayrılıp ayrılmayacağı makalemizin konusunu oluşturmaktadır.

2-VERGİ USUL KANUNUNA GÖRE AMORTİSMAN UYGULAMASI

İşletmede bir yıldan uzun süre kullanılan ve bu süre içinde ister fiziki, ister ekonomik nedenlerle olsun bir değer kaybına uğrayan duran varlıkların değer kayıplarının bir döneme yüklenmesi, dönemsellik kavramı ile bağdaşmaz.

İşletmede kullanılmak üzere edinilen bir duran varlığın bedelinin; alındığı dönemde ya da ekonomik ömrünü tamamladığı dönemde gider yazılması düşünülebilir. Ancak, kullanma süresi boyunca işletme gelirlerinde bir artış doğurduğu halde bu varlık için yapılan harcamanın bir dönemde gider yazılması, söz konusu giderin ilgili dönemin gelirleri ile karşılaştırılması olanağını ortadan kaldıracaktır. Ayrıca işletmenin bilançosunda duran varlıklar ya olduğundan düşük ya da olduğundan yüksek değerle yer alacaktır.¹

213 sayılı Vergi Usul Kanununun “Değerleme” başlıklı üçüncü kitabının üçüncü kısmı “Amortismanlar” başlığını taşımakta olup, Vergi Usul Kanunu açısından amortisman uygulaması ile detaylarına burada yer verilmiştir. Amortismanlar da tıpkı iktisadi kıymetlere ilişkin yapılan “Değerleme” işlemleri gibi vergi matrahının hesaplanması ile doğrudan ilgili olan bir işlem olup aslında kendisi de bir değerlendirme işlemidir.

Vergi Usul Kanununun “Amortisman Mevzuu” başlıklı 313’üncü maddesine göre: “İşletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz kalan gayrimenkullerle 269’uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin, alet edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki (iktisadi kıymet değerleri kısmı) esaslara göre tespit edilen değerinin bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesi amortisman mevzuunu teşkil eder.”

Aynı Kanunun “Envanterlerde Amortisman Kayıtları” başlıklı 189’uncu maddesinde de amortisman

¹ Nalan Akdoğan, Genel Muhasebe (Tekdüzen Muhasebe Sistemi İle Uyumlu), Lazer Ofset, Ankara 1995, Sayfa 351

kayıtlarının nasıl yapılacağına ilişkin bilgiler verilmiştir. Mezkur maddeye göre; üzerinden amortisman ayrılan kıymetler ve bunların amortismanları

- Envanter defterinin ayrı bir yerinde
- Özel bir amortisman defterinde veya
- Amortisman listelerinde gösterilir.

Aynı maddenin devamı şöyledir: “Amortisman kayıtları, amortisman başlandığı tarihten itibaren her yılın amortismanı ayrı ayrı gösterilmek şartıyla birbirine bağlanır. İşletmeye yeniden giren iktisadi kıymetlerle bunların amortismanının evvelki yıllara ait kayıtlarda devam ettirilmesi caizdir.

Amortisman defteri veya listelerinin kayıtları envanter kaydı hükmündedir. Yukarıdaki esaslara göre kayıtlarda gösterilen iktisadi kıymetlere ait değerler envanter defterine toplu olarak geçirilebilir.”

Vergi Usul Kanununun mezkur 313’üncü maddesinde geçen taşınmazlar (gayrimenkuller) 4721 sayılı Medeni Kanunun 704. maddesinde arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak belirlenmiştir. Binalar bu tanım kapsamında gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir. Vergi Kanunlarında ayrı bir gayrimenkul tanımı yapılmamakla beraber Gelir Vergisi Kanununun 70’inci maddesinde gelir vergisi uygulaması açısından binalar gayrimenkuller arasında sayılmıştır. (Vergi Usul Kanununun 270’inci maddesinde “gayrimenkul” kavramını bir nebze tanımlayıp açıklayan bir düzenleme mevcuttur) Dolayısıyla binaların aşınmaya ve yıpranmaya maruz bir gayrimenkul olduğu dolayısıyla üzerinden amortisman ayrılması gerektiğine ilişkin bir duraksama yoktur.

Kanunun 320’nci maddesinde amortisman süresinin, kıymetlerin aktife girdiği yıldan başlayacağı hükme bağlanmıştır. Buna göre, mükellefler tarafından iktisap edilerek defter kayıtlarına geçirilen, değerlendirme gününde envantere dahil olan ve kullanılma şartı aranmaksızın kullanılmaya hazır halde bulunan iktisadi kıymetler için amortisman ayrılacaktır.

Yukarıda yer alan yasal düzenlemelerden de açıkça anlaşılacağı üzere bir iktisadi kıymetin amortisman tabii tutulabilmesi için envantere alınıp işletmede kullanılabilir olması gerekmektedir. Konu TMS (Türkiye Muhasebe Standartları) açısından değerlendirildiğinde de amortisman uygulaması açısından vergi kanunları ile paralellik arz ettiği görülecektir. TMS 16 No’lu Maddi Duran Varlıklar standardına göre maddi duran varlıklar, mal veya hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, (yatırım amaçlı gayrimenkul olmadığı sürece) başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan fiziki varlıklardır. Amortisman uygulamasında ise aynen Vergi Usul Kanununda olduğu gibi; varlığın işletmede bir yıldan veya bir faaliyet döneminden fazla kullanılması, yıpranma aşınma veya kıymetten düşmeye maruz bulunması ve aktife kayıtlı ve kullanıma hazır olması gerekmektedir.²

Ancak satış vaadi sözleşmesi ile alınan binalar çoğunlukla henüz işletmeye kayıtlı değildir. Söz konusu binaların vergi uygulaması açısından amortisman tabii tutulup tutulmayacağı değerlendirilmeden önce Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin hukuki niteliği üzerinde biraz durulması gerekmektedir.

² Akın Akbulut, Karşılaştırmalı TMS/TFRS Vergi Uygulamaları ve Sonuçları. Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Ankara 2012, s.527

3- GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi alıcı ve satıcının karşılıklı olarak, satıcının, taraflarca belirlenen bir bedel karşılığında gayrimenkulün satışını vermek, alıcının da bu gayrimenkulü satın almak ve bedelinin ödemek konusunda tapu sicil memuru karşısında tarafların taahhüt ve beyanlarını kapsayan ve noterlerce düzenlenen yazılı bir sözleşmedir.³

Taraflar noterde düzenlenecek ön sözleşme niteliğindeki satış vaadi sözleşmesi ile ana sözleşmeyi akdetme iradelerini ortaya koyarlar.

Satış vaadi sözleşmesinin ana satış sözleşmesi açısından bağlayıcılık unsurunu taşıyabilmesi için kanunda belirtilmiş olan şekil şartına uygun olarak düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Noterlik Kanununun 60/3'üncü ve 89'uncu maddelerine göre gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin geçerlilik kazanabilmesi için noterde düzenlenmesi gerekir.

Satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesini sözleşme taraflarından herhangi biri talep edebilir. Sözleşme noterde usulüne uygun olarak düzenlendiği takdirde tapu kütüğüne şerh edilmese dahi geçerli olacaktır. Tapuya şerh edilen gayrimenkul satış vaadi üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir. Ancak alıcı satış vaadi sözleşmesine dayanarak tek taraflı olarak asıl satışın yapılmasını isteyemez.

Satış vaadi sözleşmesinin temel geçerlilik şartlarından biri de satış bedelinin sözleşmede belirlenmiş olmasıdır. Tarafların hak ve borçları sözleşmede açıkça tereddüde meydan vermeyecek şekilde belirtilmelidir. Gayrimenkulün bedelinin yanı sıra ödenme şekli de sözleşmede belirtilmelidir.

Sözleşmenin yapılması anında sözleşme kapsamındaki gayrimenkulün kullanıma bırakılması ve satış bedelinin önceden ödenmesi satış vaadi sözleşmesinin ana unsurları değildir.

Tarafların birinin cayması halinde diğer tarafın zararını karşılaması açısından gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine cezai şart da konulabilir.

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi vadin yerine getirilmesi veya sözleşmenin feshi ile sona ermektedir.

Satış vaadi sözleşmesine göre vaad edilen gayrimenkul bedelini ödeyerek, vaad eden ise sözleşme konusu gayrimenkulün mülkiyetini vaad edilene devrederek edimlerini ifa etmiş olurlar.⁴

4- SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE ALINAN BİNALARDA AMORTİSMAN UYGULAMASI

Makalenin 2. bölümünde yer alan yasal düzenlemelerden de açıkça anlaşılacağı üzere; maddi duran varlığa amortisman ayrılabilmesi için, maddi duran varlık işletmede bir yıldan fazla kullanılmalı, yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunmalı ayrıca maddi duran varlık aktife girmiş ve kullanıma hazır halde bulunmalıdır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan binaların, henüz alış satış işlemi ve tapuya tescili gerçekleşmediğinden satın alanlarca genelde aktife kaydedilmezler. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine konu edilen gayrimenkullerde edinim tarihi satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarih değil, gayrimenkulün tapuda alıcıya intikal ettiği tarihtir. Çünkü bu sözleşme mülkiyeti edinmeye yönelik kuvvetli bir hak sağlamakla birlikte mülkiyet intikali tapuda gerçekleşmediği için sözleşmenin yapıl-

³ Onur Elele , Vergisel Açından Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesi, www.ekonomist.com.tr, Erişim tarihi:21.10.2014

⁴ Onur Elele, Vergisel Açından Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesi, www.ekonomist.com.tr, Erişim tarihi:21.10.2014

ması edinim sayılamaz.⁵Vergi Usul Kanuna göre amortisman ayırmanın temel şartlarından birisi maddi duran varlığın aktifte kaydedilmesi olduğundan, Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan binalara amortisman ayrılması mümkün değildir. Muhasebe mantığı ve temel ilkeleri açısından değerlendirildiğinde de aktifte yer almayan bir varlığa amortisman ayrılmaması gerekir. Keza makalenin önceki bölümlerinde belirtildiği üzere amortismanın konusu, iktisadi kıymetin belirlenen değerinin ekonomik ömrü boyunca yok edilmesidir. Dolayısıyla var olmayan başka bir deyişle işletmenin aktifinde bulunmayan bir iktisadi kıymetin değerinin yok edilmesinden de bahsedilemez. Bununla beraber vergi uygulamaları açısından satış vaadi ile alınan gayrimenkuller bazı tartışmalara neden olmaktadır. Örneğin tapuda devir gerçekleşmemiş olsa bile gayrimenkulün kullanımı alıcıya bırakılmışsa yani fiili teslim gerçekleşmişse faturanın 7 gün içinde düzenlenmesi gerektiği yönünde görüşler mevcuttur.

Bilindiği üzere; Kurumlar Vergisi Kanununa göre; kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin satışından doğan ve sermayeye eklenmesine karar verilen kazançların %75 oranındaki kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Katma Değer Vergisi Kanununda da paralel bir düzenleme mevcut olup söz konusu gayrimenkullerin teslimi katma değer vergisinden istisnadır. Bu istisnanın uygulanmasında iki tam yıl sürenin hesabı yapılırken, satış vaadi sözleşmesi ile satış yapılan gayrimenkulün tasarruf hakkının alıcıya devredildiği tarihin esas alınması gerektiği yönünde görüşler mevcuttur. Kanun metninde “iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan” ifadesine açıkça yer verilmekle beraber gayrimenkul aktifte girmese dahi fiili kullanımın bir diğer ifadeyle zilyetliğin alıcıya bırakılmasının yeterli olduğu yönünde yaygın bir görüş vardır. Ancak Tekirdağ Vergi Dairesi Başkanlığı Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü tarafından verilen 01.10.2013 tarih ve 75497510-125[5-2013-18]-62 sayılı muktezada tapuya tescil edilen ancak aktifte daha sonra alınan taşınmazın satışında aktifte alınma tarihinin iki yıllık sürenin başlangıcı olarak kabul edileceği belirtilmiştir. Yine söz konusu muktezada “fiilen kullanılmakta olursa bile aktifte alınmamış gayrimenkullerin satışından doğan kazancın, kurumlar vergisinden müstesna tutulması mümkün değildir.” denilmiştir. Görüleceği üzere çeşitli vergi uygulamaları açısından “gayrimenkulün aktifte alındığı tarihe” ilişkin güncel tartışmalar mevcuttur. Benzer bir mantıkla acaba amortisman uygulaması açısından da “varlık aktifte alınmasa dahi fiili kullanım gerçekleşmişse amortisman ayrılabilir mi?” sorusu gündeme gelmektedir. Satış vaadi ile alınan binalarda ise şayet bina sözleşme akabinde alıcının kullanımına terk edilmişse alıcı amortisman ayırabilir mi?

Tekirdağ Vergi Dairesi Başkanlığınca verilen ve görece yeni tarihli muktezaya bakılırsa idare kurumlar vergisi istisnası uygulaması açısından bile katı bir yorum yapmıştır. Kaldı ki amortisman uygulaması açısından meselenin tartışılması kurumlar vergisi istisnası açısından yapılan tartışma ile kıyaslandığında yoruma çok fazla açık değildir. Hemen belirtmek gerekir ki muhasebe tekniği açısından değerlendirildiğinde aktifte yer almayan bir varlığa zaten amortisman ayrılması mümkün değildir. Kaldı ki her ne kadar Satış Vaadi Sözleşmesi yapılmış ise de Satış Vaadi Sözleşmesinin hukuki niteliği dikkate alındığında henüz alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Fiilen alıcı kullansa dahi alım-satım ve tapuda devir gerçekleşmediğinden varlık alıcının değil satıcının aktifinde kayıtlıdır. Dolayısıyla amortisman ayırma hakkı yasal olarak satıcıya aittir. Alıcıya amortisman ayırma hakkı tanınması halinde hukuki

⁵ Mehmet Maç, 2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabında Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti, www.vergi.tc.com.tr, Erişim tarihi:20.10.2014

bir karmaşa ortaya çıkacaktır. Yasal olarak amortisman ayırma hakkı başkasına ait iken bir diğerine bu hakkın tanınması mümkün değildir.

İdarede konuya ilişkin vermiş olduğu muktezalarda aynı yönde görüş bildirmiştir. Kahramanmaraş Vergi Dairesi Başkanlığı, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan fabrika binası için amortisman ayrılıp ayrılamayacağı" konusunda görüş soran bir mükellefe vermiş olduğu 20.03.2013 tarih ve 47285862-VUK-6-3 sayılı muktezada özetle: "İktisadi kıymetin amortisman konusu yapılabilmesi için envantere alınıp, işletmede kullanılabilir olması gerekmektedir. Envantere alınmayan bir iktisadi kıymet fiilen işletmede kullanılsa dahi amortisman konusu yapılamaz." demiştir.

Ancak gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmakla yetinilmeyip bu sözleşmede belirlenen paranın tamamen tahsil edilmesi, dolayısıyla vaade taraf olan alıcı adayının tek taraflı iradesiyle bu sözleşmeyi ibraz ederek kendi adına tapu alabilecek hukuki güce ulaşması, medeni hukuk açısından mülkiyet geçişi sayılmasa da ekonomik açıdan bu satış işleminin tamamlandığını (vaad ve tahsilata rağmen satışın gerçekleşmediği iddiasının muvazaa içerdiğini) göstereceği için edinim tarihi (ve buna paralel olarak satış tarihi) tapu tarihi değil, satış vaadi yanında tahsilatın yapıldığı tarih olarak dikkate alınabilir mi?⁶Bu şekilde edinilen bina şayet alıcı tarafından aktife kaydedilirse bu bina için amortisman ayrılabilir mi?

TMS açısından bu soruya olumlu cevap vermek mümkündür. Keza 16 No'lu Maddi Duran Varlıklar Standardına göre; bir maddi duran varlık kaleminin maliyeti, bu kalemlerle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve ilgili kalemin maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda varlık olarak finansal tablolara yansıtılır. Satış bedelinin belirlenmiş olması, Satış Vaadi Sözleşmesinin geçerlilik şartlarından biri olduğundan maliyetin güvenilir olarak ölçümü mümkündür. Yukarıda yer alan soruda belirtildiği üzere sözleşmeye istinaden alıcı bedeli ödemişse, bu gayrimenkulle ilgili ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olduğu da açıktır. Dolayısıyla gayrimenkulün envantere alınması ve varlık olarak finansal tablolara yansıtılması mümkün olduğundan bizce amortisman ayrılması da mümkündür.

Vergi uygulaması açısından da bizce, gayrimenkulün alıcının tasarrufuna bırakılmasına müteakiben satıcı tarafından fatura tanzim edilmişse ve bu faturaya istinaden satıcı gayrimenkulü aktifinden çıkarmış, alıcı da aktifine kaydetmişse, alıcı tarafından amortisman ayrılabilir. Ancak idarenin görüşünün bu yönde olmadığını düşünüyoruz. İdare 365 Sıra Nolu VUK Genel Tebliğinde benzer bir konuya ilişkin bir düzenleme yapmıştır. 30.09.2006 tarih ve 26392 sayılı Resmi Gazetede sayılan söz konusu tebliğin ilgili kısmı aynen şöyledir:

"Kanunun 320'nci maddesinde amortisman süresinin, kıymetlerin aktife girdiği yıldan başlayacağı hükme bağlanmıştır. Buna göre, mükellefler tarafından iktisap edilerek defter kayıtlarına geçirilen, değerlendirme gününde envantere dahil olan ve kullanılma şartı aranmaksızın kullanılmaya hazır halde bulunan iktisadi kıymetler için amortisman ayrılacaktır. Bu kapsamda kullanılabilmesi kayıt ve tescile tabi taşınmazların, ilgili sicillerine yasal süresi içerisinde kayıt ve tescil işlemi yapılmak şartıyla; aktife alındıkları dönemden itibaren amortisman tabi tutulması mümkün bulunmaktadır."⁷

⁶ Mehmet Maç, 2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabında Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti, www.vergi.tc.com.tr, Erişim tarihi:20.10.2014

⁷ .http://www.gib.gov.tr/index.php?id=1028, Erişim tarihi:20.10.2014

Yukarıda yer alan tebliğde kayıt ve tescile tabi taşılardan bahsetmekle birlikte idarenin benzer konulara ilişkin görüşü hakkında da fikir vermektedir .İdarenin amortisman ayırma açısından aktife kayıtlı olmayı bile yeterli saymadığı kayıt ve tescile tabi olan varlıklar için ayrıca tescil şartını aradığı düşünülmektedir.

5- SONUÇ

Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan binalar vergi kanunlarının uygulanması açısından zaman zaman tartışmalara sebep olsa da idarenin son zamanlarda vermiş olduğu görüşler ile tartışmalar azalmıştır. Söz konusu binalar için amortisman ayrılıp ayrılmayacağı ise görece daha az tartışmaya açık olan bir mevzuu olup bu konudaki görüşler benzer tartışmalara göre daha da nettir. İdarenin gerek tebliğler gerekse de vermiş olduğu muktezalarla konuyu nasıl değerlendirdiği açıktır. İdarenin görüşü, “Satış Vaadi Sözleşmesi” ile alınan ve kullanılmaya hazır halde bulunan binalarda, söz konusu bina alıcının aktifine kaydedilmediği müddetçe hatta aktife kaydedilse bile tapu kütüğüne kayıt ve tescil edilmediği sürece amortisman ayrılamayacağı yönündedir. Bununla beraber şahsi kanaatimiz, satış vaadi sözleşmesiyle alınan ve kullanılmaya hazır halde bulunan binalarda, şayet, alıcı sözleşmenin üzerine yüklediği ödevleri yerine getirmiş (bedel ödenmiş) ve tapu devri gerçekleşme bile satıcı tarafından düzenlenen faturaya istinaden bina aktife alınmışsa alıcının amortisman ayırabilmesi yönündedir.

KAYNAKÇA

- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- 365 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği
- 4721 sayılı Medeni Kanun
- AKBULUT Akın, Karşılaştırmalı TMS/TFRS Vergi Uygulamaları ve Sonuçları. Maliye Hesap Uzmanları Derneği. Ankara 2012
- AKDOĞAN Nalan. Genel Muhasebe(Tekdüzen Muhasebe Sistemi İle Uyumlu). Lazer Ofset . Ankara 1995
- ELELE Onur . Vergisel Açıdan Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesi. www.ekonomist.com.tr. Erişim tarihi:21.10.2014
- <http://www.gib.gov.tr/index.php?id=1028>. Erişim tarihi:20.10.2014
- MAÇ Mehmet. 2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabında Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti. www.vergi.tc.com.tr. Erişim tarihi:20.10.2014