

Yap-İşlet-Devret'e Vergi Şoku

MALİYE, kiraladıkları arsa üzerine otel, fabrika, okul, hastane, öğrenci yurdu, eğlence merkezi, akaryakıt istasyonu gibi binaları inşa edenlere "vergi şoku" yaratacak bir düzenleme yaptı. - 06.02.2014

MALİYE, kiraladıkları arsa üzerine otel, fabrika, okul, hastane, öğrenci yurdu, eğlence merkezi, akaryakıt istasyonu gibi binaları inşa edenlere "vergi şoku" yaratacak bir düzenleme yaptı.

Kira süresi bitiminde, kira bedeline karşılık bu tesisleri arsa sahiplerine devredenler, yüksek tutarda peşin Kurumlar Vergisi ve KDV ödeme durumu ile karşı karşıyalar.

OLAY NEYDİ?

Öteden beri süregelen uygulamaya göre;

1. Kiracı, yap-işlet-devret sözleşmesiyle kiraladığı arsaya, bina inşaatı için yaptığı harcamaları "özel maliyet bedeli" olarak defterine kaydediyor (aktifleştiriyor).
2. Ardından bu özel maliyet bedelini kira sözleşmesi süresine, örneğin 10 yıla ya da 25 yıla bölerek belirlediği oran üzerinden her yıl "gider" yazıyor.
3. Kira süresi bitiminde, yaptıkları bina ve tesisi arsa sahibine 10 - 25 yıllık kiraya karşılık "emsal bedeli" üzerinden "bedelsiz" devrediyorlardı.
4. Bu aşamada kiracının, kiralayana bedelsiz devrinde KDV hesaplanıyordu (Kiraya veren gerçek kişi ise yüzde 20'de stopaj hesaplanıyordu).
5. Kiraya veren de aynî (bina ve tesis) olarak tahsil ettiği kira gelirini, beyan edip vergi ödüyordu.

NE OLDU?

1. Kiracı, kiraladığı arsa üzerine inşa ettiği bina ve tesisi, “fiilen kullanmaya başladığı” tarihte; bina inşaatı harcamalarına, kâr marjı (örneğin yüzde 20) ekleyerek bulacağı tutarı (+ yüzde 18) KDV’siyle bina yapım hizmeti olarak kiralayana fatura edecek.
2. Kiracı şirket, inşaat harcamalarını, “özel maliyet bedeli” olarak aktifine alamayacak.
3. Bina ve tesisin yapım hizmeti nedeniyle oluşacak yüzde 20 kazanç, faturanın düzenlendiği yılın kurum kazancına dahil edilecek (Örneğin 50 milyon TL maliyeti olan bina ve tesis için 10 milyon TL, kazanç bildirilip, kurumlar vergisi ödenecek) ve % 18 KDV beyan edilecek.
4. Kiracı, arsa sahibine fatura ettiği ancak tahsil etmediği tutarı “alacak olarak” kayıtlarına intikal ettirecek. Bu tutarı kira süresine bölerek alacak tutarından düşüp gider yazacak.
5. Arsa sahibi hesaben yapılan kira ödemesi yüzde 20 stopaja tabi tutulacak.
6. Arsa sahibi her yıl hesaben elde ettiği kira gelirini beyan edip, vergisini ödeyecek (Bkz. www.vergi.com.tr)

BÜYÜK ŞOK

Vergi Usul Kanunu’nun, yap-işlet-devret modeline ilişkin uygulamayı “özel maliyet bedeli” çerçevesinde açıklayan 272 ve 327. maddeleri halen yürürlükte.

Maliye Bakanlığı, mevcut yasalar yürürlükte olmasına rağmen, bir özelge ile “yap-işlet-devret” şeklindeki yatırımların vergilendirilmesini, özellikle Kurumlar Vergisi ve KDV yönüyle yeniden (bir özelge ile) belirliyor. (7.8.2013 tarih ve 2013/391-1213 sayılı. Bkz. www.yaklasim.com).

Yatırımcıya, yatırımı tamamladığı anda, Kurumlar Vergisi ve KDV yükü getiriyor.

Özelge ile yapılan düzenlemeler, bu güne kadar olan uygulamayı neredeyse bütünüyle değiştiriyor.

Yatırımcılar için “vergi şoku” yaratan ve Maliye Bakanlığı’nın uygulamaya ilişkin görüşlerini yansıtan bu düzenlemeler, geriye dönük olarak 2009’dan bu yana uygulanırsa ve özellikle 3996 sayılı yasaya göre yap - işlet ve devret modeliyle yatırım yapanları da kapsarsa, birçok şirket perişan olur.

Böylesine önemli konuların, özelge ile değil yasa ile yapılması bunun da önceden

bilinmesi gerekir. Aksi halde ortalık toz-duman olur. Yerli ve yabancı şirketler, yatırım yapmaktan uzaklaşır.

hurriyet.com.tr

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA