

## **ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE YATIRIM VE DEVLET DESTEKLERİ, ELEKTRİK SATIŞLARI VE ELEKTRİK BORCUNA VERGİ İADESİ MAHSUPLARI**

### **1-GİRİŞ**

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda 5807 sayılı Kanunla yapılan değişiklik 23.10.2008 tarihinde 27050 Mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri kamu hukuku tüzel kişiliklerinin özelliği olması çerçevesinde niteliğinin “kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu” olarak belirlenmiştir. 26.Ağustos 2011 tarih ve 28037 sayılı Resmi Gazetede ise organize sanayi bölgelerinde yer alan parsellerin gerçek veya tüzel kişilere tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisine dair yönetmelik yayınlanmıştır.

Kanunda OSB'nin kuruluş, yapım ve işletim esasları ile bu bölgelerde faaliyette bulunabilme şartları da belirlenmiştir. Mevzuat uyarınca bu organize sanayi bölgelerinde faaliyette bulunmak isteyenlere, katılım belgesi veya tahsis belgesi karşılığında öncelikle arsa tahsis edilmekte, daha sonra gerekli inşaatın tamamlanması ve diğer şartların gerçekleşmesi ile ilgiliye tapu verilmektedir. Bu bölgelerde kendilerine yer tahsis edilenler, ilgili yerlerden de izin almak şartıyla bu taşınmazları satabilmektedirler.

Tapu Tahsis Belgesi ile temsil edilen organize sanayi bölgesindeki mülkiyet bir gayrimenkul mülkiyeti olarak kabul edilmediği gibi kooperatif hissesi olarak da kabul edilmemektedir.

OSB'lerinde faaliyette bulunan kurumlara tahsis edilen taşınmazlara (arsa) ise uygulamada “tahsis belgesi” veya “katılım belgesi” ile sahip olunmakta, bu taşınmazların tapularının alınabilmesi uzun bir süreç gerektirmekte ve bu nedenle de çoğu zaman tapu alınmadan söz konusu taşınmazlar uzun süre kullanılabilirler. Söz konusu taşınmazlar arsa olarak kaldıkları sürece yani üzerlerine herhangi bir inşaat yapılmadan üçüncü şahıslara satışa pek konu olamamakla birlikte, üzerine inşaat yapıldıktan sonra gerekli izinlerin de alınması şartıyla üçüncü kişilere satılabilmektedir. Bu nedenle de birçok vergisel tartışmalara neden olmaktadır.

### **2- ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNİN (OSB) KREDİ BORÇLARININ DEVLET TARAFINDAN KARŞILANACAK OLAN KISMI**

4562 sayılı OSB Kanunu'nun Geçici 9. Maddesinin 2. Fıkrası ile OSB'ler iki kategoriye ayrılmıştır.

Geçici 9. Maddesinin 2. Fıkrası (a) bendinde: Bakanlık kredisi kullanan ve halen kredi borcu bulunan OSB'ler,

Geçici 9. Maddesinin 2. Fıkrası (b) bendinde Bakanlığa kredi borcunu tamamen ödeyen OSB'ler ile Bakanlık kredisi kullanmamış OSB'ler düzenlenmiştir.

(a) Bendinde yer alan **kredi borcu bulunan** OSB'lerin, 12.04.2011 tarihinden önce yaptıkları parsel tahsislerine de bakanlığın tahsil edemediği kredi alacaklarının, OSB'lerin borçlarından mahsup yoluyla devlet desteği olarak yatırımcıya aktarılmasına karar verilerek 4562 sayılı kanunun geçici 9. Maddesiyle OSB de yatırımcıya tahsisi edilen arsa bedelinin **Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen orana isabet eden tutarının hazinece karşılanması kararlaştırılmıştır.** Bakanlar kurulu bu yetkisine istinaden **2011/1808 sayılı BKK** kararı olarak 02.06.2011 tarih ve 27952 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kararda Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler gruplandırması esas alınarak parselin değerinin ne kadarının devletçe karşılanacağına bölgesel olarak farklı oranlar belirlemek suretiyle karar verilmiştir.

a) Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler gruplandırmasında I. Bölgedeki il ve ilçelerden sosyo-ekonomik gelişmişlik endeks değeri 1 ve altında olan il ve ilçelerde %50,

b) II. Bölgedeki illerin merkez ilçelerinde %50, ilçelerinde %60,

c) III. Bölgedeki illerin merkez ilçelerinde %70, ilçelerinde %90,

ç) IV. Bölgedeki il ve ilçelerde %100,

d) Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamına giren büyük ölçekli yatırımlar için tüm bölgelerdeki il ve ilçelerde %100.

Hazinece ödenecek oranın uygulanacağı bedelin tespitinin nasıl yapılacağı yönetmeliğin 13. Maddesinin 1. Fıkrasında belirlenmiştir.

Parsellerin değerinin tespitinde OSB'nin **muhasebe kayıtlarındaki toplam yatırım harcamaları tutarından hareketle bulunan bedel ile, Bakanlıkça benzer işlerdeki kredi maliyetleri mukayese edilmek suretiyle tespit edilen bedelin karşılaştırılacağı, bu bedellerden düşük olanının Hazine ödemesine esas alınacağı belirtilmiştir.**

26.08.2011 tarih ve 28037 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu kaydına konulacak şerh

Başlıklı 14. Maddesinde “tamamen veya kısmen bedelsiz **tahsis edilen** parselde üretime geçilmeden tapu talep edilmesi halinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında

devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, teminat verilemez. İflas ve konkordato ile diğer aynı ve şahsi haklara da konu edilemez. Şerhi verilerek tapu sicilden devir yapılmaktadır. Devir yapılana kadar ise organize sanayi müteşebbis kurulunca tahsis işlemi yapılarak mükellefe yazı verilmektedir. Bu yazıdan tahsis belgesi olarak bahsedilecektir.

Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek veya Tüzel Kişilere Tamamen veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik” 26.08.2011 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Yönetmeliğin 5. Maddesinin 2. Fıkrası, 10. Maddesinin 4. Fıkrası ve 13. Maddesinin 1. Fıkrası incelendiğinde, Bakanlığa kredi borcunu tamamen ödeyen OSB’ler ile Bakanlık kredisi kullanmamış OSB’lerin uygulamadan yararlanabilmesi için; alt yapı yatırımlarının, en geç Hazine tarafından bedel ödemesinin yapılacağı tarihe kadar, tamamlanması, parsel maliyetlerinin muhasebe kayıtlarından tespit edilebilecek aşamaya gelinmiş olması gerekmektedir. hükmü bulunması nedeniyle **muhasebe kayıtlarının doğru yapılması önem arz etmekte olup, aşağıda muhasebe kayıtlarında dikkat edilmesi gereken hususlara yer verilecektir.**

### **3- ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNİN (OSB) KREDİ BORÇLARININ DEVLET TARAFINDAN KARŞILANAN VE KARŞILANMAYAN KISIMLARININ MUHASEBE KAYITLARI**

Maliye Bakanlığının 07.02.2008 tarih ve B.07.01.GIB.0.07.31/3185-186 sayılı görüş yazısına ve 176 numaralı VUK tebliğinde hibe kredilerinin (geri ödemesi olmayan krediler) **muhasebeleştirilme esasları açıklanmıştır.** 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde; **gayrimenkul olarak kabul edilemeyeceği belirtilmiştir.** Belirtilen bu mevzuatlar doğrultusunda devletin nakit verdiği hibe kaydı, tapu sicile tescil edilmeyen organize sanayi bölgesinde kısmen veya tamamen hibe yoluyla tahsis edilen arsa ve tapu sicile tescil edilen organize sanayi bölgesinde kısmen veya tamamen hibe yoluyla tahsis edilen arsa bedellerinin muhasebeleştirilmesi **aşağıdaki şekilde olacaktır**

#### **a) Nakit Hibe Alan Mükellefin Muhasebe Kayıtları:**

VUK.GT.176.’da; Hibe Kredilerinin muhasebeleştirilmesinde; iki yaklaşım belirlemiştir.

Gelir yazma yöntemini tercih eden mükellefler, söz konusu primlerin T.C. Merkez Bankasınca yatırımcı kuruluşa ödenebilir hale geldiği tarihte destekleme primlerini, sabit yatırımların maliyet bedellerinden düşmeden 602-Diğer Gelirler olarak doğrudan hasılat olarak muhasebeleştirilerek gelir tablosuna yansıtılmalıdır.

Gelir yazma yöntemini tercih etmeyerek aktifleştirilecek yatırım bedelinden alınan nakit hibe tutarını düşerek muhasebeleştirmek isteyen mükellefler kendilerine tahsis edilen arsanın OSB

tarafından belirlenen bedeli ile arsa üzerine yapılan harcama toplamından alınan hibe tutarını düşerek kalan bedeli aktifleştirirler.

**b) Organize Sanayi Bölgesinde Hiçbir Bedel Alınmadan Arsa Tahsisi Edilen Ve Tahsis Edilen Arsa İçin Tapu Sicilde Tescil İşlemini Yaptırmış Mükellefin Muhasebe Kayıtları:**

VUK.G.T.176'da; Nakit hibe kredilerinin muhasebeleştirilmesi esasları birinci maddede belirtildiği şekilde belirlenmiştir. Organize sanayi bölgesinde yatırım yapacak yatırımcıya bedelsiz verilen arsanın bedeli de karşılıksız hibe olması nedeniyle aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir.

Yapılan bina yatırımlarında maliyet yapılan harcama toplamına arsa bedeli ilave edilerek bulunur ve bu bedel aktifleştirilir. Burada arsa bedeli ödenmemiş olsa da bina maliyeti arsa dahil hesaplanarak kayıtlara alınmalıdır. Yapılmakta olan yatırım için yapılan harcamalar 258 yapılmakta olan yatırımlar hesabında izlenmelidir. Hibe edilen arsanın bedeli ise önce 602 diğer gelirlere alındıktan sonra 602 hesaptan yapılmakta olan yatırımlara gönderilerek aktifleştirilmelidir. Bu işlemden sonra 258 yapılmakta olan yatırımlar hesabında arsa maliyeti de olacaktır.

**c) Organize Sanayi Bölgesinde Kısmi Bedel Alınarak Arsa Tahsisi Edilen Ve Tahsis Edilen Arsa İçin Tapu Sicilde Tescil İşlemini Yaptırmış Mükellefin Muhasebe Kayıtları:**

VUK.GT.176'da; Nakit hibe kredilerinin muhasebeleştirilmesi esasları birinci maddede belirtildiği şekilde belirlenmiştir. Organize sanayi bölgesinde yatırım yapan yatırımcıdan alınmayan arsa bedeli tutarı karşılıksız hibe olması nedeniyle aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir.

Yapılan bina yatırımlarında maliyet yapılan harcama toplamına arsa bedeli ilave edilerek bulunur ve bu bedeli aktifleştirilir. Burada arsa bedelinin kısmi ödenen kısmı 258 yapılmakta olan yatırımlar hesabına alınır. Kısmi olarak ödenmemiş kısmı da bina maliyeti arsa dahil hesaplanarak kayıtlara ikinci maddede belirtilen şekilde alınmalıdır. Yapılmakta olan yatırım için yapılan harcamalar 258 yapılmakta olan yatırımlar hesabında izlenmelidir. Hibe edilen arsanın kısmi bedeli ise önce 602 diğer gelirlere alındıktan sonra 602 hesaptan yapılmakta olan yatırımlara gönderilerek aktifleştirilmelidir. Bu işlemden sonra 258 yapılmakta olan yatırımlar hesabında arsa maliyeti de olacaktır.

**d) Organize Sanayi Bölgesinde Kısmi Bedel Alınarak Arsa Tahsisi Edilen Ve Tahsis Edilen Arsa İçin Tapu Sicilde Tescil İşlemini Yaptırmamış OSB Tahsis Belgesi Olan Mükellefin Muhasebe Kayıtları:**

Kanun ve diğer ilgili mevzuat uyarınca bu bölgelerde faaliyette bulunmak isteyenlere, katılım belgesi veya tahsis belgesi karşılığında öncelikle arsa tahsis edilmekte, daha sonra gerekli inşaatın tamamlanması ve diğer şartların gerçekleşmesi ile ilgiliye tapu verilmektedir. Bu bölgelerde kendilerine yer tahsis edilenler, ilgili yerlerden de izin almak şartıyla bu taşınmazları satabilmektedirler.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde; tapu sicil müdürlüğüne tescil işlemi yapılana kadar mükellefin elinde bulunan tahsisi belgesinin gayrimenkul olarak kabul edilemeyeceği belirtilmiştir. Bu nedenle 250 arazi ve arsalar hesabına veya 252 binalar hesabına alınmaması gerekir.

OSB de kendilerine yer tahsis edilenler, ilgili yerlerden de izin almak şartıyla bu tahsisi haklarını satabilmektedir. Satabilmeleri nedeniyle sahip olunan ve gayrimenkul sayılmayan bir hak bulunduğundan hak olarak kayıtlara alınması gerekir.

**4- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDEN KULLANILAN VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİMİNE ÖDENEN ELEKTRİK BORÇLARI VE VERGİ İADE ALACAĞINDAN MAHSUP TALEBİ**

KDVK'nın 29. maddesinde vergi nispetleri indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olan, söz konusu işlemin gerçekleştiği vergilendirilme döneminde indirilmeyen ve tutarı bakanlar kurulunca belirlenen sınırı aşan verginin, söz konusu mükellefin vergi ve sosyal sigorta prim borçlarına, sermayesinin % 51'i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmeler ile organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsuben ödeneceği hükme bağlanmıştır. KDV'si Uygulama Tebliğinin 3.2.2. Mahsubu Talep Edilebilecek Borçlar başlıklı bölümünde ise;

İndirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV iade alacakları, mükellefin kendisine ait; ithalde alınanlar da dahil vergi borçlarına, sosyal sigorta primi borçlarına ve (**% 51**) veya daha fazla hissesi kamuya ait kuruluşlardan temin ettikleri elektrik ve doğalgaz borçlarına mahsup edilebilecektir.

Elektrik ve doğalgazı, (% 51) veya daha fazla hissesi kamuya ait kuruluşlardan temin eden iade hakkı sahipleri, bu kuruluşlara başvurarak fatura bedellerini KDV iade alacaklarına mahsup suretiyle ödemek istediklerini belirtecekler ve bağlı oldukları vergi dairesine ibraz etmek üzere fatura bedellerinin yatırılacağı bir banka hesap numarası talep edeceklerdir.

Satıcı kuruluşlar, (% 51) veya daha fazla hisselerinin kamuya ait olduklarını da belirtmek suretiyle fatura bedellerinin yatırılacağı banka hesap numarasını gösteren yazıyı mükellefe vereceklerdir. Mükellefler, satıcılardan alacakları yazı veya yazıları, bir defaya mahsus olmak üzere, bir dilekçe ekinde bağlı oldukları vergi dairesine verecekler, dilekçede indirimli orana tabi işlemlerinden doğan iade alacaklarını doğalgaz ve/veya elektrik borçlarına mahsup suretiyle ödemek istediklerini belirteceklerdir. Dilekçe ve eki, vergi dairesince doğalgaz/elektrik satıcısı işletmeden alınacak teyit sonrasında geçerlik kazanacaktır. Dilekçede yer alan bilgilerde değişiklik olması halinde, mükellefler tarafından değişiklikler gecikmeden vergi dairesine bildirilecektir.

Yukarıda belirtilen kanun metni ve uygulama tebliğinin ilgili bölümü hükmünden de anlaşılacağı üzere, indirimli orana tabi teslimler dolayısıyla yüklenilen ve indirimle giderilemeyen KDV iade alacağının, **organize sanayi bölgesi müdürlüğüne olan doğalgaz ve elektrik harcama** bedeli borçlarına mahsup talebi indirimli orana tabi teslimler dolayısıyla yapılacak KDV iadelerinde mümkün olup, bunun dışındaki iadelerde mümkün değildir. Yine KDV uygulama tebliğinin yukarıda belirtilen ilgili bölümünde satıcı kuruluş olan organize sanayi bölgesinin, (% 51) veya daha fazla hisselerinin kamuya ait olduklarını da belirtmek suretiyle fatura bedellerinin yatırılacağı banka hesap numarasını gösteren yazıyı mükellefe vereceklerdir demesinin sebebi (% 51) veya daha fazla hisselerinin kamuya ait olmadan organize sanayi bölgesi müdürlüğüne ödenecek elektrik borçlarına indirimli orana tabi teslimler dolayısıyla oluşan iadede de mahsup imkanı bulunmaması nedeniyledir.

Organize sanayi bölgeleri müteşebbis heyeti olarak ilk kurulduğunda kamu kurumu niteliğinde olan belediye başkanlıkları ile meslek odaları hisseleriyle kurulduğundan mahsup imkanı bulunmaktayken özelleştirme kapsamında hisseler devredilmesi nedeniyle özel şahıs veya şirketlere geçmesi nedeniyle **organize sanayi bölgesi müdürlüğüne olan doğalgaz ve elektrik harcama** bedeli borçlarına mahsup talebi imkanı ortadan kalkmasına rağmen hataen devam eden mahsuplar tespit edilerek vergi incelemeleri yapılmış ve mahsuplar iptal edilmesi üzerine mükellefler mukteza talebinde bulunmuş verilen tüm muktezalarda mahsup hakkınız bulunmamaktadır denilmiştir. Bunun üzerine mükellefler olayı yargıya taşınması üzerine yargı mahsup imkanı olmadığını kabul etmiş fakat olmayan mahsubu talep eden her ne kadar mükellef olsa da yapan idaredir. Bu nedenle mahsubun iptali hukuka aykırıdır kararları vermiştir.

## 5- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE TAPU TAHSİS BELGESİ BULUNAN GAYRİMENKULÜN SATIŞINDA KDV'Sİ VE KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASININ UYGULANMASI

1 no.lu KV Genel Tebliği'nin 5.6.2.2.1. bölümündeki şu ifadeden anlaşılmaktadır.

“Organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir. Hükmüne göre istisna uygulanması için fiiliyatta cins tashihihinin kurum adına tapuya tescilinin durumunda tapu tahsisi belgesine bağlanmış taşınmazın **işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının**, tespiti gerekmektedir. Bu tespit yine KDV uygulama tebliğine göre işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi gerekmektedir. Yapı ruhsat bulunması durumunda tespit kolaydır, ruhsat tarihinden 2 yıl (730 gün) geçmiş olması durumunda istisna uygulanacaktır. Resmi kurum tespiti olarak da vergi dairesi müdürlüğünce yapılan yoklama fişinde detay yazılarak orada fiili bir bina tespiti belirtilmiş ise bu tespit tarihinden 2 yıl (730 gün) geçmiş olması durumunda yine istisna uygulanacaktır. Üçüncüsü ise kamu kurumu olan veya kamu kurumu niteliğinde sayılan kurumlarca yapılmış bir tespit bulunması gerekir.

Bu tespitlerin olması durumunda olayın gerçek mahiyetine göre istisna uygulanacak olup, sayılan tespitlerin hiçbirinin bulunmaması durumunda bina inşaatlarında binanın tapuya tescili (cins tashihi) işlemi muhtelif nedenlerle gecikebilmektedir. 1 no.lu KDV Genel Tebliği'nin 5.6.2.2.1. bölümünde şu açıklamalarda istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır. denildiğinden istisna uygulanması mümkün değildir.

**6- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İÇERİSİNDE BEDELİ KARŞILIĞI YAPILAN MAL VE HİZMET TESLİMLERİNDE KAR ALINMAMIŞ OLSA DAHI BİR İSTİSNA SÖZ KONUSU DEĞİLDİR, ORGANİZE SANAYİ YÖNETİMİ TARAFINDAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI DIŞINDA OLAN ARSA, ARAZİ VE İŞ YERİ TESLİMLERİNE İSTİSNA BULUNMAMAKTADIR**

Organize sanayi bölgelerinin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendindeki istisnanın kapsamı organize sanayi bölgesi içerisinde gerçekleştirilen arsa ve arazi teslimleri nedeniyle oluşan iktisadi işletmeleri kapsamaktadır. Organize sanayi bölgesi içerisinde gerçekleştirilen arsa ve arazi teslimleri dışında üyelerine kar koymadan dahi olsa bedeli karşılığı bir iş yapılması durumunda iktisadi işletme olduğu kabul edilerek dernek ve vakıfların iktisadi işletmelerinin vergilenmesi usul ve esasları çerçevesinde vergilenirler.

KDV Kanununun;

- 1/1 maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu;

- 17/4-k maddesinde, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve arazi teslimlerinin KDV den istisna olduğu; hükmü bulunmaktadır.

- Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendi ile organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin alt yapılarını hazırlamak ve buralarda faaliyette bulunanların; arsa, elektrik, gaz, buhar ve su gibi ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla **kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce birlikte oluşturulan** ve kazancının tamamı bu yerlerin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılan iktisadi işletmeler kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Kamu kurumu olmadan sadece gerçek ve tüzel kişilerce kazancının tamamı bu yerlerin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılmak üzere kurulan iktisadi işletme kazançlarına istisna bulunmayıp, organize sanayi bölgesi içerisinde yapılan mal ve hizmet satışlarında genel hükümler çerçevesinde vergi uygulanacaktır.

b) Organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitesi müteşebbis heyet, kooperatif veya diğer isimler altında oluşturulan iktisadi işletmelerin organize sanayi bölgesi içerisinde arsa teslimleri ile arazi teslimleri istisna kapsamında olup, organize sanayi bölgesi dışında yapılan arsa ve arazi teslimleri istisna kapsamında değildir.

Organize sanayi bölgeleri, tüzel kişilikleri bulunmadığından kurumlar vergisinin konusuna girmemekle beraber 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (2.4.) bölümüne göre organize sanayi bölgelerinin bulunan iktisadi işletmeler kurumlar vergisine tabi olacaktır.



Kazanç sağlama amacı olmasa dahi işletmenin konusunun ve faaliyetinin, her türlü mal ve hizmet satışı ya da bunlara benzer şekillerde ticari iş yapılması ve karşılığında bedel alınması durumlarında üzerine kar koymaması durumu dahil dernek veya vakıflara ait iktisadi işletme kabul edilerek genel esaslara göre vergilenecektir. Maliyet bedeli de dahil hiçbir bedel almadan yapılan teslimler ise vergilenmemektedir.

Organize sanayi bölgelerinin mutad giderlerini karşılamak için organize sanayi bölgesi bünyesinde faaliyet gösteren veya gösterecek olan katılımcılardan sunulan bir hizmetin karşılığı olmaksızın alınan aylık aidatlar dolayısıyla ticari, sınai ve zirai bir faaliyetten söz edilemeyeceğinden iktisadi işletme oluşmayacağından vergilenmesi söz konusu değildir.

Teslim edilen arsa ve arazi ve işyerlerinin bölge dışında bulunması durumunda arsa ve bu arsalarla ilişkin arsa katılım payları ile işyeri teslimlerinin ise genel oranda (%18) KDV ye tabi tutulması gerektiğinden bulunduğu alanın organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde olup olmadığının iyi tespit etmesi önemlidir.

## **7-ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİMİNE YAPILAN HİZMET VE MAL TESLİMLERİNDE KDV ÖDENECEKTİR**

Organize sanayi yönetimi tarafından yaptırılan kanalizasyon, yol, su ve haberleşme hizmetlerle ilgili olarak organize sanayi yönetimine yapılan mal teslimleri ve hizmet ifalarında genel hükümler göre KDV ödenecektir.

## **8-MÜLKİYETİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNİZE AİT OLAN GAYRİMENKULLERİN KİRA GELİRİ VE FAİZ GELİRLERİNİN VERGİLENMESİ VE KDV'Sİ HESAPLANMASI**

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "15.3.2. Taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı bölümünde,

Dernek ve vakıf hükmünde olan mülkiyeti Organize Sanayi Bölgesine ait olan gayrimenkullerin kiraya verilmesi faaliyetinin, hacim ve ehemmiyet bakımından ticari nitelik arz etmesi veya ticari amaç güdülerek yapılması ya da bu kiralamanın sermaye tahsisi, iş yeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle ticari organizasyon çerçevesinde gerçekleştirilmesi halinde Organize Sanayi Bölgesine bağlı bir iktisadi işletme söz konusu olacaktır dediğinden ve Organize Sanayi Bölgesinize ait olan gayrimenkul sayısı çok olduğundan mükellef olması gerekecektir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 2 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendiyle, 1/1/2008 -31/12/2020 tarihleri arasında uygulanmak üzere, dernek veya vakıflarca elde edilen Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlar dolayısıyla iktisadi işletme oluşmayacağı hüküm altına alınmış olduğundan vergi uygulamaları açısından dernek veya vakıf

olarak değerlendirilen organize sanayi yönetiminin Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlardan ibaret olması halinde, elde edilen bu gelirler dolayısıyla, 1/1/2008 -31/12/2020 tarihleri arasında dernek veya vakfa bağlı iktisadi işletme oluşması söz konusu olmayacağından, adına kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmeyecek ve söz konusu vergi kesintileri de nihai vergileme niteliğinde olacaktır.

Organize Sanayi Bölgenizce elde edilen gelirlerin münhasıran Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlardan ibaret olması halinde, elde edilen bu gelirler dolayısıyla, 1/1/2008 -31/12/2020 tarihleri arasında Organize Sanayi Bölgenize bağlı bir iktisadi işletme söz konusu olmayacağından organize sanayi bölgesi yönetiminin kiralama işlemleri katma değer vergisine de tabi olmayacaktır.

Organize Sanayi Bölgenizce elde edilen gelirlerin münhasıran Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlardan ibaret olması halinde, elde edilen bu gelirler dolayısıyla 1/1/2008 -31/12/2020 tarihleri arasında Organize Sanayi Bölgenize bağlı bir iktisadi işletme oluşmaması nedeniyle, Organize Sanayi Bölgenizin kurumlar ve katma değer vergileri yönünden mükellefiyeti olmayacağından söz konusu kiralama işlemi karşılığında fatura düzenlenmesi gerekmeyecektir.