

Sirküler No : 2018/34

26.05.2018, Bursa

Konu : Taşınmazların Yeniden Değerlemesi

25.05.2018 tarih ve 30431 sayılı Resmi Gazete’de 7144 Sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu sirkülerimizde taşınmazların yeniden değerlendirilmesine imkan sağlamasına ilişkin uygulamaya ilişkin açıklamalar yapılacaktır.

A-Uygulamanın Kapsamı :

Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesi uyarınca enflasyon düzeltilmesi en son 2004 yılında yapılmış olup, bu tarihten sonra şartlar oluşmadığı için mükelleflerin kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetler tarihi maliyetle kalmıştır. 7144 Sayılı Kanun’un 5.i maddesiyle, **bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak yeniden belirlenebilmesine imkan sağlanmaktadır.** Uygulama sadece taşınmazların yeniden değerlendirilmesine imkan sağlamaktadır. “Taşınmazlar” Türk Medeni Kanunu’nda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

B- Uygulama Dışında Tutulan Mükellefler:

Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösterenler, sigorta ve reasürans şirketleri, emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları, münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler ile Vergi Usul Kanunu’nun 215. maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler müesseseden faydalanamayacaktır.

C-Yeniden Değerleme İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Açıklamalar:

Değerleme işlemlerinin, **30.9.2018** tarihine kadar yapılması öngörülmektedir. Taşınmazların yeniden değerlendirilmesi sonrası ve yeniden değerlendirilmesi öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki fark tutarı pasifte özel bir fon hesabına alınacak ve bu tutar üzerinden % 5 oranında hesaplanan vergi; yeniden değerlendirilmesi işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilerek, aynı süre içerisinde ödenecektir. Bu kapsamda ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyecek, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmeyecektir.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, **sermayeye ilave edilme dışında** herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmı, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin, bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır. Pasifteki özel fonun sermayeye ilavesi mümkün olup başka hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dağıtılması kazançla ilişkilendirilmeksizin vergiye tabi tutulacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate **alınmayacaktır**. Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için, **yeni değer üzerinden** amortisman ayrılabilir.

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŐAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ő

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir.