

Sirküler No : 2018/49

07.07.2018, Bursa

Konu : Taşınmazların Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulması Hakkında

26.05.2018 tarih ve 2018/34 sayılı sirkülerimizde; 7144 sayılı Kanun'un 5.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 ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

06.07.2018 tarih ve 30470 sayılı Resmi Gazete'de taşınmazların yeniden değerlemeye tabi tutulmasına ilişkin 500 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği yayımlanmıştır. Vergi Usul Kanununun mükerrer 298.maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi en son **2004 yılında yapılmış** olup, bu tarihten sonra enflasyon düzeltmesi şartları oluşmadığı için mükelleflerin kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetler tarihi maliyetle kalmıştır.

Buna göre, düzenlemeden faydalanmak isteyen mükellefler taşınmazlarının defter kayıtlarında yer alan değerlerini Yİ-ÜFE değerindeki artış oranına göre yeniden değerleyebileceklerdir. Değerleme sonrasında oluşacak olan değer artışı pasifte özel bir fon hesabında tutulacak ve söz konusu tutar **üzerinden % 5 olarak hesaplanan vergi**, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve aynı süre içerisinde ödenecektir. Yapılan ödeme tutarı Kurumlar ve ya Gelir Vergisinin matrahından indirilemeyeceği gibi herhangi bir vergiden mahsup da edilemeyecektir. Ayrıca ödemenin zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu maddeden faydalanma imkanı ortadan kalkacaktır.

500 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile söz konusu uygulamaya ilişkin olarak detaylı açıklamalara yer verilmiştir. Yapılan açıklamalardan öne çıkan hususlar ise aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

-Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan kollektif, adi komandit ve adi şirketler de dâhil olmak üzere ferdi işletme sahibi gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri bilançolarına kayıtlı taşınmazları, kanunda yazılı istisnalar dışında yeniden değerlendirme hakkına sahip bulunmaktadır.

- Aşağıda sıralanan mükellefler 213 sayılı Kanunun geçici 31. maddesi uygulamasından yararlanamaz;

- Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler,
- İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dâhil) esasına göre defter tutan mükellefler,
- Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı mükellefler,
- Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösteren mükellefler,
- Sigorta ve reasürans şirketleri,
- Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları,
- Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştilgal eden mükellefler,

• 213 sayılı Kanununun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.

- 213 sayılı Kanununun geçici 31 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarih (25/5/2018) itibarıyla aktife kayıtlı bulunan taşınmazlar (tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakları dâhil) bakımından söz konusu madde uygulamasından yararlanılabilir. Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar ile taşınmazların alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, bu kapsamda yeniden değerlemeye tabi tutulamaz. Kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu ettikleri taşınmazlar emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilir. Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, 213 sayılı Kanun uygulamasında amortisman tabi iktisadi kıymet mahiyetinde olması zorunluluğu bulunmadığından, müessese hükümlerinden faydalanmak isteyen mükelleflerce boş arazi ve arsalar da yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri için yeniden değerlendirme yapılması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerin tercihine bırakılmıştır. Dileyen mükellefler bilançolarında kayıtlı taşınmazları yeniden değerlemeye tabi tutmayarak mevcut durumlarını muhafaza edebilirler.) Maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilir.

- 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.

- **Taşınmazların Yeniden Değerlemesi düzenlemesinden** faydalanmak isteyen mükelleflerce, Geçici 31. maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların **tamamı veya bir kısmı için** bu uygulamadan yararlanılabilecektir.

-Vergi Usul Kanunu'nun 272. maddesi uyarınca maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca maliyet bedeline dâhil edilen **kredi faizleri ve kur farkları** da yeniden değerlendirme kapsamına girmektedir.

-Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlara ait **birikmiş amortismanlar da taşınmaza uygulanan katsayı ile yeniden değerlemeye** tabi tutulacaktır.

-Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkını haiz mükelleflerin 25.05.2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle **30.09.2018 tarihine kadar yapılabilecektir.**

-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.

-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.

-Geçici 31. madde uygulamasından yararlanılması için, söz konusu tarihe kadar yeniden değerleme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerleme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın **25. günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi** zorunludur.

-Değer artışı üzerinden **% 5 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi** veya tahakkuk eden verginin sresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamayacaktır.

Bilgilerinize Sunulur.

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 geçmeniz önerilir.
