

SİRKÜLER 2018/50 : Bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerine aktiflerine kayıtlı taşınmazları bir kerelik yeniden değerlendirme olanağı tanındı

25 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7144 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 5. Maddesi ile Vergi Usul Kanunu’na eklenen Geçici 31. Madde hükmü ile, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerine 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı **taşınmazları** bir defalık olmak üzere yeniden değerlendirme olanağı tanınmıştır. İsteğe bağlı olarak yararlanılabilecek bu yeniden değerlendirme imkanına ilişkin yasal düzenleme aşağıda özetlenmiştir:

1- Yeniden Değerleme Yapabilecek Mükellefler

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yeniden değerlendirme yapabilecektir. Yeniden değerlendirme zorunlu olmayıp, mükellefler istemeleri halinde yeniden değerlendirme yapabileceklerdir.

2- Yeniden Değerleme Yapamayacak Mükellefler

Aşağıda sayılan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yeniden değerlendirme yapamayacaktır.

- 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
- Vergi Usul Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler

3- Yeniden Değerleme Yapılabilecek İktisadi Kıymetler

Kanun’la sadece **25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktifte kayıtlı** taşınmazların yeniden değerlendirilmesine olanak sağlanmıştır. Taşınmaz tanımı kapsamına girmeyen varlıkların yeniden değerlendirilmesi söz konusu değildir. Taşınmaz tanımı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesinde;

- Arazi
- Tapu siciline ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Olarak sayılmıştır. Bu tanım çerçevesinde yeniden değerlendirilebilecek taşınmazlar bunlardan ibarettir.

4- Yeniden Değerlenemeycek Varlıklar

Taşınmaz tanımı kapsamına girmekle birlikte;

- Sat-kirala-geri al işlemine veya
- Kira sertifikası ihracına

Konu edilen taşınmazlar yeniden değerlemeye tabi tutulamayacaktır.

5- Yeniden Değerleme Zamanı

Kapsama giren taşınmazlar, 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulabilecektir.

6- Yeniden Değerleme Uygulaması Ve Kullanılacak Oran

Yeniden değerlemede, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesine göre enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar için, Nisan 2018 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu ayı takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan,
- En son bilanço tarihinden sonra edinilen taşınmazlar için, Nisan 2018 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan,

Oran kullanılacaktır.

Kanunun yürürlüğe girdiği 25.05.2018 tarihi itibarıyla taşınmazların yasal defterlerde kayıtlı değerleri ve bunlara ilişkin birikmiş amortismanlar, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılarak yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunacaktır.

Taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda ayrılmamış olması durumunda uygulama amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak yapılacaktır.

7- Yeniden Değerleme Sonucu Oluşacak Özel Fon

Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerleri ile yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olmak üzere bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilerek izlenecektir.

8- Fon Hesabının Akıbeti

Fon hesabında gösterilen değer artış tutarı sermayeye ilave edilebilecektir. Fon hesabının sermayeye ilave dışında;

- Herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya
- İşletmeden çekilmesi durumunda, bu tutar bu işlemin yapıldığı tarihte dönem kar-zararı ile ilişkilendirilmeksizin gelir veya kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancında tespitinde dikkate alınmayacaktır. Ayrıca taşınmazların elden çıkarılmasından önce enflasyon düzeltmesi yapılması gerekirse, söz konusu değer artışı öz sermayeden düşülecektir.

9- Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazlarda Amortisman Uygulaması

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar yeniden değerlendirme sonrasında, yeni değerleri üzerinden amortismanına tabi tutulacaktır.

10- Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazın Satışı

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazın satışı durumunda, özel fon hesabında tutulan değer artışı, kazancın hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

11- Fon Tutarı Üzerinden Ödenecek Vergi

Yeniden değerlendirme sonucu özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarı üzerinden **%5 oranında** vergi ödenecektir. Hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar bir beyanname ile bağlı olunan vergi dairesine beyan edilerek aynı süre içerisinde ödenecektir. Ödenen bu vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilemeyecek, vergi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmeyecektir. Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde uygulamadan faydalanılamayacaktır.