

SİRKÜLER 2018/60: Bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerine kayıtlı taşınmazların yeniden değerlemesine dair Vergi Usul Kanunu Tebliği

7144 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 5. Maddesiyle 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 konusunda 2018/50 sayılı sirkülerimizle bilgi sunulmuştur. Anılan yasal düzenleme kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasına dair usul ve esaslar konusunda 06.07.2018 tarihli Resmi Gazetede 500 seri no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği yayınlanmıştır. VUK Geçici 31. Madde kapsamında yapılacak yeniden değerlendirme uygulaması konusundaki 2018/50 no.lu sirkülerimizdeki açıklamalarımıza ilave olarak tebliğde yapılan düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir:

1- Taşınmazın Maliyet Bedeli İçindeki Arsa Payının Değerlemesi

En son enflasyon düzeltmesi yapılan bilanço tarihinden sonra inşa edilerek aktifleştirilen binaların yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, mükelleflerce bina maliyet bedeline dâhil edilen arsa payı bedeli ile diğer maliyet unsurları ayrıştırılacak, arsa payı için arsanın iktisap tarihine (arsa enflasyon düzeltmesi yapılmış en son bilanço tarihinden önce iktisap edilmiş ise enflasyon düzeltmesi yapılmış son bilanço tarihine) göre bulunacak yeniden değerlendirme oranı, diğer maliyet unsurları için ise binanın aktifleştirildiği tarihe göre bulunacak yeniden değerlendirme oranı dikkate alınacaktır. Bu binaların amortismanında kullanılacak yeniden değerlendirme oranı ise, binanın aktifleştirildiği tarihe göre bulunacaktır.

2- Taşınmazların Maliyet Bedeline Eklenen Kur Farkı ve Faizlerin Değerlemesi

Taşınmazların 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan maliyet bedeline dâhil edilen kur farkı ve faizlerin yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, Nisan 2018 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, maliyet bedeline eklenen kur farkı ve faizlerin aktifleştirildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacaktır. Söz konusu taşınmazlara ait amortismanların yeniden değerlendirilmesinde ise yeniden değerlemeye esas alınan toplam amortisman rakamı içerisinde yer alan her bir maliyet unsuruna tekabül eden amortisman tutarı için ilgili maliyet unsurunun düzeltilmesinde kullanılan oran dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.

3- Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Mülkiyeti Devredilmiş Taşınmazlarda Değerleme

Finansal kiralama yoluyla edinilen taşınmazlar mülkiyet hakkı kiracıya geçmiş ise değerlemeye tabi tutulabilecektir. Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen ve mülkiyeti devredilmiş olan taşınmazlara ait yeniden değerlendirme oranının belirlenmesinde iktisap tarihi olarak, kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih esas alınacaktır.

4- Yeniden Değerlemede İhtiyariliğin Taşınmazlar İtibariyle Ayrı Ayrı Kullanılabileceği

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri için yeniden değerlendirme yapılması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerin tercihinin bırakılmıştır. Maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilecektir.

5- Taşınmazlar 30.09.2018 Tarihine Kadar Farklı Tarihlerde Yeniden Değerleme İşlemine Tabi Tutulabilecektir

Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkını haiz mükelleflerin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle 30/9/2018 tarihine kadar yapılabilecektir. Söz konusu tarihe kadar yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur.

Mükellefler tarafından geçici 31 inci madde kapsamında beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave taşınmazlar için ek beyanname verilmesi mümkün görülmüştür.

6- Devir, Tür Değiştirme Ve Bölünme Hallerinde Yeniden Değerleme

Gelir Vergisi Kanunun 81 inci maddesinde sayılan devir ve tür değiştirme halleri ile Kurumlar Vergisi Kanuna göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, devrolunan veya bölünen işletmeler/şirketler tarafından iktisap edilen taşınmazların devralanlar tarafından yeniden değerlendirilmesinde kullanılacak yeniden değerlendirme oranının hesabında söz konusu taşınmazların devir eden, tür değiştiren veya bölünen işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarih esas alınacaktır.

7- Devir, Tür Değiştirme Ve Bölünme Hallerinde Fon Hesabının Akıbeti

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı şirketin tasfiyesi halinde tasfiye kazancı ile ilişkilendirilmeksizin tasfiyenin kapandığı dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır. Ancak Gelir Vergisi Kanunun 81 inci maddesinde sayılan devir ve tür değiştirme halleri ile Kurumlar Vergisi Kanuna göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, fon hesabında yer alan tutarlar işletmeden çekilmiş veya başka bir hesaba nakledilmiş sayılmayacaktır.