

İZMİR
01.06.2018

Sayı : YMM.03.2018-38

Konu: 30.09.2018 tarihine kadar aktifte kayıtlı taşınmazlara % 5 vergi alınmak suretiyle değerlendirme hakkı getirilmiştir.

Muhasebe Müdürlüğüne,

25.05.2018 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7144 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun” 4. maddesi ile Vergi Usul Kanununa Geçici 31. Madde eklenmiş olup tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri **aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını** 30/9/2018 tarihine kadar yeniden **değerleyebilme imkanı** getirilmiştir.

Kanun maddesi yazımızın devamında yer almakta olup, değerlendirme ile ilgili hususlar kısaca aşağıdaki gibidir.

1- Mükellefler kanunun yayımlandığı 25.05.2018 tarihinden **30.09.2018 tarihine kadar değerlendirme** yapabilecekler olup, geçici bir düzenleme ve haktır. Zorunluluk yoktur.

2- Yeniden değerlemede, **taşınmazların ve bunlara ait amortismanların**, bu Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır. Amortismanına tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenir.

3- Taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin (2018/Nisan) Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran ile değerlendirilir. 2004 yılı ve öncesi alınmış ve dolayısıyla enflasyon düzelmesine tabi tutulmuş ise, enflasyon düzeltilmesine tabi en son bilanço takip eden ayın (normal hesap dönemim için 2005/Ocak) ÜFE oranı dikkate alınacaktır.

4- Yeniden değerlendirme neticesinde taşınmazların değerinde meydana gelecek değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir. Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.

5- **Değer artışı üzerinden hesaplanan %5 vergi** değerlendirme yapılan ayı takip eden ayın 25 ine kadar beyan edilir ve ödenir.

6- Değerlemeden dolayı oluşan pasifteki fon sermayeye eklenmesi dışında herhangi bir hesaba aktarılır veya işletmeden çekilirse yada tasfiye sırasında dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin kurum kazancına tabi tutulacaktır.

7- Yeni değerler üzerinden amortisman ayrılmaya devam edilir. Satış anında pasifteki fon dikkate alınmaz. Yani değerlendirme sonucu oluşan fark, gerekse amortisman ayrılarak gerekse satış anında gider unsuru olarak dikkate alınacaktır.

Başka bir anlatımla taşınmazın aktif değeri ile birikmiş amortismanı arasındaki farktan %5 vergi ödenecek olup, gerek amortisman, gerekse maliyet olarak dikkate alındığında (KV oranı %22 kabulü ile) %17 vergisel avantaj sağlanacaktır. Ancak vergi peşin ödenecek, gider de amortisman ayrılmak suretiyle ileriki yıllarda yazılacaktır. Taşınmaz satımında KVK 5/1-e maddesine göre %50 istisnadan yararlanılacak ise KV oranı %11'e denk gelecek ve avantaj (%11-5) %6 e düşecektir.

Bu işlemde;

- Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösterenler,
- Sigorta ve reasürans şirketleri,
- Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları,
- Mühürsüran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştiğal eden mükellefler,
- Kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler yararlanamayacaktır.

Yine sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar bu değerlemenin dışında bırakılmıştır.

Saygılarımızla.

Sun Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş

KANUN

BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun No. 7144

Kabul Tarihi: 16/5/2018

MADDE 5- 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 31- Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri (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 işigal eden mükellefler ile bu Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler hariç) bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar hariç) 30/9/2018 tarihine kadar aşağıdaki şartlarla yeniden değerleyebilirler.

a) Yeniden değerlemede, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların, bu Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır. Amortismanına tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenir.

b) Taşınmazların (a) bendine göre tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunur. Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak bu Kanunun mükerrer 298 inci maddesine göre enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan;

i) En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

ii) En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

dikkate alınır. Bu bent uyarınca dikkate alınacak Yİ-ÜFE ibaresi; Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği 1/1/2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) değerlerini, 1/1/2014 tarihinden itibaren yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade eder.

c) Yeniden değerlendirme neticesinde taşınmazların değerinde meydana gelecek değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir. Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır. Net bilanço aktif değeri, taşınmazların bilançonun aktifinde yazılı değerlerinden, pasifte yazılı amortismanların tenzili suretiyle bulunan değeri ifade eder.

Taşınmazlarını bu madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam ederler.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilir ve aynı süre içerisinde ödenir. Bu fıkra kapsamında ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez. Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.

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 tutulur.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmaz.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce bu Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca enflasyon düzeltilmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, bu madde gereğince oluşan değer artışı fonu özsermayeden düşülmek suretiyle mezkûr madde uyarınca enflasyon düzeltilmesi yapılır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.”