

İZMİR
06.07.2018

Sayı : YMM.03.2018-49

Konu: Taşınmazlara 30.09.2018 tarihine kadar bir defaya mahsus getirilen yeniden değerlendirme imkanı hakkında VUK tebliği yayınlanmıştır.

Muhasebe Müdürlüğüne,

06.07.2018 tarihli Resmi Gazetede Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ (Sıra No:500) yayınlanmıştır.

Tebliğde 7144 sayılı Kanun ile 213 sayılı Vergi Usul Kanununa eklenen Geçici 31 inci madde ile bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin **aktiflerinde yer alan taşınmazlarının** değerlerinin **Yİ- ÜFE değerindeki artış oranı** dikkate alınmak suretiyle yeniden hesaplanması uygulamasına ilişkin usul ve esaslar açıklanmıştır.

Uygulamadan yararlanmak isteğe bağlıdır. 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktifte kayıtlı taşınmazlar yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. **Öte yandan, aktifte kayıtlı taşınmazların sadece bir tanesi veya birkaç tanesi de yeniden değerlemeye tabi tutulabilir.** Yeniden değerlendirme bir defaya mahsus olarak **30 Eylül 2018 tarihine kadar** yapılabilecektir.

Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artış fonu (net değer artışı) üzerinden % 5 oranıyla vergi hesaplanacak ve yeniden değerlendirme **işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 i akşamına kadar elektronik ortamda beyan edilerek ödenecektir.** (Zamanında beyan edilmez ve ödenmezse yeniden değerlendirme hakkı kaybolmaktadır) Söz konusu vergi, gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilemeyeceği gibi gider olarak da kabul edilmemektedir.

Taşınmazın 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla defterde kayıtlı değerleri dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır. Bu bağlamda, taşınmaz için 2018 yılı 1. Geçici vergi döneminde ayrılan amortismanlar da dikkate alınacaktır.

Taşınmazların değerlemeye tabi tutulması durumunda net değer artışı üzerinden %5 vergi yükü olmakla beraber, satış anında maliyet olarak dikkate alınacağından kar bu tutar kadar azalacaktır. Dolayısıyla (KV oranı %22 kabulü ile) %17 gibi bir avantaj olacaktır. Satılan taşınmazın KVK 5/1-e maddesine göre %50 istisna kapsamında olması durumunda vergi avantajı (%11-5=)%6 olacaktır. Ayrıca artırılan değer üzerinden kalan faydalı ömrüne göre amortisman ayrılmasına devam edilecektir.

Öte yandan, yıllardır gündemde olan Vergi Usul Kanunu taslağında; herhangi bir şarta bakılmaksızın tüm mükelleflerin bilançolarını bir defaya mahsus enflasyon düzeltmesine tabi tutmalarına ilişkin bir geçici madde mevcuttur. Bu yasallaşması durumunda herhangi bir vergi ödemeksizin taşınmazların değerlendirme imkanı olacaktır. Ancak uzun zamandır yasallaşmayan bu tasarının yasallaşıp yasallaşmayacağı ve ne zaman yasallaşacağı belirsizdir.

Saygılarımızla.

Sun Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.