



29.05.2018
Sirküler, 2018/15

Sayın Meslekdaşımız,

Konu : Bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazları bir defalık yeniden değerlendirilmeye tabi tutulabilecektir

7144 Sayılı kanun 25 Mayıs 2018 tarihli ve 30431 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Söz konusu kanunun 5’nci maddesiyle Vergi Usul Kanuna eklenen geçici 31 inci madde kapsamında; 30.09.2018 tarihine kadar;

Bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazları bir defalık yeniden değerlendirilmeye tabi tutulabilecektir.

- Sigorta ve reasürans şirketleri
- Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları
- Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile uğraşanlar
- Yabancı bir para birimiyle defter tutmasına izin verilen mükellefler bu uygulamanın dışında tutulmuşlardır.

Uygulama kapsamında yeniden değerlendirilebilecek taşınmazlar medeni kanunun 704 üncü maddesinde sayılan,

- Araziler
- Tapu siciline ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Sat-kirala-geri al işlemine veya Kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar yeniden değerlemeye konu edilemeyecektir.

Yeniden değerlemede, kanunun yürürlüğe girdiği 25.05.2018 tarihi itibarıyla taşınmazların yasal defterlerde kayıtlı değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların, yeniden değerlendirilme oranı ile çarpılarak yeniden değerlendirilme sonrası değerleri bulunacaktır. Taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda ayrılmamış olması durumunda uygulama amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak yapılacaktır.



Yeniden değerlendirme oranı;

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

– En son bilançoda yer alan taşınmazlar için, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu ayı takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünerek,

– En son bilanço tarihinden sonra edinilen taşınmazlar için, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünerek,

Bulunacaktır.

Yeniden değerlendirme sonrası ve öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki fark değer artışıdır. Değer artışı, yeniden değerlemeye konu her bir taşınmaz için bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında ayrı ayrı izlenecektir.

Pasifte özel bir fon hesabına alınacak ve bu tutar 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 edilerek, aynı süre içerisinde ödenecektir.

Bu kapsamda ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyecek, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmeyecektir.

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

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

7144 sayılı Kanun metnine aşağıdaki link yardımıyla ulaşabilirsiniz.

<http://www.resmiazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180525-18.htm>

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,
**PÜR BAĞIMSIZ DENETİM
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**