



ERCİYES

Yeminli Mali Müşavirlik ve
Bağımsız Denetim A.Ş.

GevherNesibe Y.D. 342 028 6345
Ticaret Sicil No. 19263
www.erciyesymm.com.tr
bilgi@erciyesymm.com.tr

G.Nesibe Mh. Tekin Sk. İmtaş Park Kat: 5
No:4/15-16 Kocasinan / KAYSERİ
Tel: 0 352 235 24 84 Faks: 0 352 235 04 96

SİRKÜ : 2018/32

Konu : Taşınmazlarda yeniden değerlendirme imkânı

KAYSERİ

16.08.2018

25.05.2018 tarih ve 30431 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanmayan 7144 Sayılı Kanun ile tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinden kapsama girenlere; **25.05.2018 tarihi itibarıyla aktiflerinde bulunan taşınmazlarını (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar hariç) en geç 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerleyerek**, taşınmazların aktif değerlerini güncel değerlerine yaklaştırma imkânı getirilmiştir.

Yapılan bu düzenlemede;

- ✓ Yapılacak düzeltme sonucu oluşacak değer artışının pasifte özel bir hesaba kaydedilmesi ve üzerinden %5 oranında vergi ödenmesi halinde;
- ✓ Düzeltme yapılan taşınmazların satılması halinde değer artışının kurum kazancının tespitinde dikkate alınmaması,
- ✓ Amortismanına tabi taşınmazların düzeltilmiş değerleri üzerinden amortismanına tabi tutulması öngörülmektedir.

Aşağıda yer verilen bu geçici maddenin uygulama usul ve esasları 06.07.2018 tarih ve 30470 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu 500 Seri no.lu Genel Tebliği ile açıklanmış olup, yapılacak yeniden değerlendirme işlemleri için hazırlanan örnek bir Excel tablosuna <http://www.erciyesymm.com.tr> internet sitemizin tablolar bölümünde yer verilmiştir.

Düzenlemenin Amacı	Yeniden değerlendirme de ihtiyarilik hakkı
<ul style="list-style-type: none">✓ Yapılan düzenlemenin amacı, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak yeniden belirlenebilmesine imkân sağlanmasıdır.	<ul style="list-style-type: none">✓ VUK Geçici 31. Maddesi kapsamında taşınmazların yeniden değerlemeye tabi tutulması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerce ihtiyari olarak yararlanılabilecek bir uygulamadır.✓ Kapsama giren mükelleflerce taşınmazların tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilecektir.
Düzenlemeden Yararlanabilecekler	Düzenlemeden Yararlanamayacaklar
<ul style="list-style-type: none">✓ Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri	<ul style="list-style-type: none">✓ 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✓ Muhasebe kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler✓ Kanun metninde yer almamakla birlikte Tebliğ ile getirilen düzenleme ile taşınmazların alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki taşınmazlar için yeniden değerlendirme yapılmayacaktır.

<p>Yeniden Değerleme Kapsamına Giren Taşınmazlar</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Yeniden değerlendirme kapsamında 25.05.2018 tarihi itibarıyla aktifte bulunan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesi uyarınca arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler girmektedir. ✓ Boş arazi ve arsa gibi amortisman tabi olmayan taşınmazlar da yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. ✓ Taşınmazların maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları ile taşınmazın ömrünü ve kapasitesini artırıcı harcamalar da yeniden değerlendirme kapsamındadır. ✓ Taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların kiralama konusundaki taşınmazlar emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. 	<p>Yeniden Değerleme Yapılmayacak Taşınmazlar</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar yeniden değerlemeye tabi tutulmayacaktır. ✓ Taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki taşınmazlar için yeniden değerlendirme yapılmayacaktır. ✓ Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen ancak 25.05.2018 tarihi itibarıyla mülkiyet hakkı devredilmemiş olan taşınmazların aktifleştirilen kullanma hakları için yeniden değerlendirme yapılamayacaktır.
<p>Yeniden Değerlemeye Esas Değer</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Yeniden değerlemede, taşınmazların yasal defter kayıtlarındaki maliyet bedeli ve amortisman tutarı esas alınacaktır. ✓ Taşınmazların maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları da yeniden değerlendirme kapsamına girmektedir. ✓ Amortisman tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda eksik ayrılması veya hiç ayrılmamış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak değer bu amortismanlar tam ayrılmış varsayılarak belirlenecektir. ✓ Düzenlemenin amacı taşınmazların değerini güncel değerlerine yaklaştırmak olduğundan, amortisman ayrılmamış veya eksik amortisman ayrılmış taşınmazların sadece değerlendirme artışının kayda alınması, taşınmazın kayıtlı değerini güncel değerinin de üzerine çıkabilecektir. Bu sebeple, ayrılmayan veya eksik ayrılan amortismanların değerlendirme yapılmadan önce kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınmak üzere kayda alınarak birikmiş amortisman tutarlarının olması gereken tutarına getirilmesinden sonra yeniden değerlendirme yapılmasında fayda bulunmaktadır. 	<p>Yeniden Değerleme Yapılabilecek Tarih ve Ödenecek Vergi</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Yeniden değerlemenin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar için 30/09/2018 tarihine kadar yapılması ve pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur. Beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave taşınmazlar için ek beyanname verilmesi mümkündür. ✓ Ödenen bu vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınmayacaktır. ✓ Değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu düzenlemelerden yararlanılamayacaktır.

Yeniden Değerlemede Uygulanacak Yİ-ÜFE Katsayıları

✓ Yİ-ÜFE; 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 etmektedir.

✓ Uygulanacak yeniden değerlendirme katsayısı, Nisan 2018 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88) her bir taşınmaz için aşağıdaki tarihlerin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunacaktır.

- Enflasyon düzeltilmesi yapılan taşınmazlar için, enflasyon düzeltilmesi yapılan en son bilanço tarihini (hesap dönemi takvim yılı olanlar için 31.12.2004) takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE esas alınacaktır.

- Enflasyon düzeltilmesi yapıldıktan sonra aktifte giren taşınmazlar için taşınmazın aktifte girdiği ayı takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE esas alınacaktır.

- Enflasyon düzeltilmesi yapıldıktan sonra inşa edilerek aktifleştirilen binaların yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, bina maliyet bedeline dâhil edilen arsa payı için arsanın iktisap tarihine (arsa enflasyon düzeltilmesi yapılmış en son bilanço tarihinden önce iktisap edilmiş ise enflasyon düzeltilmesi 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.

- Devir, tam ve kısmi bölünme, birleşme, nevi değişikliği suretiyle iktisap edilen taşınmazların devir eden, bölünen veya nevi değiştiren işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarih esas alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.

- 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.

- Taşınmazların maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları ile taşınmazın ömrünü ve kapasitesini artırıcı harcamalar için bu unsurların yasal defter kayıtlarına dahil edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE esas alınacaktır. Bu unsurların her biri üzerinden ayrılan amortisman için de ilgili maliyet unsurunun düzeltilmesinde kullanılan oran dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.

Yeniden değerlendirme uygulaması ve değer artış fonu ile muhasebe kayıtları

✓ Yeniden değerlendirme, 25.05.2018 tarihi itibarıyla aktifte bulunan ve kapsama giren taşınmazların yasal defter kayıtlarındaki değerleri ve birikmiş amortismanların her bir taşınmaz için bulunacak yeniden değerlendirme katsayısı ile çarpılması suretiyle yapılacaktır.

✓ Yapılacak bu değerlendirme işlemi sonucunda taşınmazın defter değerinde ve birikmiş amortisman tutarında meydana gelecek artışlar, taşınmazın defter değerine ve birikmiş amortisman tutarına ilave edilecek, bunlar arasındaki fark içinde pasifte özel fon hesabı oluşturulacaktır. Tek düzen hesap planına göre yapılacak değerlendirme işlemi sonucunda oluşan fon tutarı 522-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışı hesabına kaydedilecektir.

✓ Amortisman tabi taşınmazlarda yeniden değerlendirme sonrasında bulunan tutar üzerinden amortisman ayrılacaktır.

✓ Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artış tutarı sermayeye ilave edilebilecektir. Sermaye dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen özel fon hesabı bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin vergilendirilecektir. Devir, birleşme, bölünme ve nevi değişikliği işlemleri hariç olmak üzere Şirketin tasfiyesi halinde de fon hesabının vergilendirilmesi öngörülmektedir.

✓ Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarları, satış kazancına dâhil edilmez. Bu durumda fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam edecektir.

✓ Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri, envanter defterlerinin ayrı bir sahifesinde müfredatlı olarak gösterilecektir.



ERCİYES

Yeminli Mali Müşavirlik ve
Bağımsız Denetim A.Ş.