



MENTAL

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE DENETİM
HİZMETLERİ A.Ş.

DUYURU

Sayı : 2018-22

28.05.2018

KONU : TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULMASI

25 Mayıs 2018 Tarihli ve 30431 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak aynı gün yürürlüğe giren 1744 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile 213 sayılı Vergi Usul Kanununa eklenen geçici 31 inci madde ile taşınmazlar ile sınırlı olarak Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflere yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanma imkanı sağlanmıştır. Buna göre:

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri düzenlemeden yararlanabilirken, 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 iştirak eden mükellefler ile bu Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler hariç söz konusu düzenlemeden yararlanamayacaktır.

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefler 25.05.2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar hariç) 30.09.2018 tarihine kadar aşağıdaki şartlarla yeniden değerleyebilecektir.

- a) Yeniden değerlendirme uygulaması, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların, Vergi Usul Kanununda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve 25.05.2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınarak yapılacaktır. Amortismanına tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak tespit edilecektir.
- b) Taşınmazların yukarıdaki şekilde tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların **yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması** suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunacaktır. Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesine göre enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

- i. En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, 2018 yılı Nisan ayına 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, 2018 yılı Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,
- dikkate alınacaktır.

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 gösterilecektir.

Taşınmazlarını Vergi Usul Kanununun geçici 31 inci maddesi kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler anılan taşınmazlarını, yeniden değerlemeye tabi tutulan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutulmaya devam edilecektir.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında vergi hesaplanacaktır. Hesaplanan vergi tutarı 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 edilecek ve hesaplanan vergi aynı süre içerisinde ödenecektir.

Değer artışı tutarı üzerinden hesaplanarak ödenen vergi tutarları; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

Değer artışı tutarının zamanında beyan edilmemesi ya da beyan edilen değer artışı tutarları nedeniyle tahakkuk eden vergiyi süresinde ödenmeyen mükellefler Vergi Usul Kanununun geçici 31 inci maddesi hükümlerinden faydalanamayacaklardır.

Pasifte özel bir fon hesabında tutulması gereken değer artışı tutarının, sermayeye ilave edilmesi dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi halinde söz konusu işleme konu olan değer artışı kısmına, işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.

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

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, geçici 31 inci madde gereğince oluşan değer artışı fonunun özsermayeden düşülmesi suretiyle mezkûr madde uyarınca enflasyon düzeltmesine tabi tutulacaktır.

Saygılarımızla...