



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 31.05.2018

Sirküler No : 2018/15

TAM MÜKELLEFİYETE TABİ VE BİLANÇO ESASINA GÖRE DEFTER TUTAN GELİR VE KURUMLAR VERGİSİ MÜKELLEFLERİNE AKTİFLERİNE KAYITLI TAŞINMAZLARINI YENİDEN DEĞERLEME OLANAĞI GETİRİLDİ

7144 Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31. madde hükmü ile tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerine 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazları yeniden değerlendirme olanağı getirildi.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilecek olan değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanacak verginin yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilmesi ve aynı süre içerisinde ödenmesi gerekiyor.

Taşınmazlarını yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini yeni değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam edecekler.

Düzenlemeden tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabilecek.

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 ile muhasebe kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler söz konusu düzenlemeden yararlanamayacaklar.

Yeniden değerlendirme sadece taşınmazlar için yapılabilecek.

Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar söz konusu düzenlemeden yararlanamayacaklar.

Mükellefler 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarının kıymetlerini 30 Eylül 2018 tarihine kadar aşağıdaki şartlarla yeniden değerleyebilecekler:

a) Yeniden değerlemede, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınacak.

Amortismanına tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenecek.



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

b) Taşınmazların yasal defterlerde görülen kayıtlı değerleri ve bunlara ilişkin amortismanları yeniden değerlendirme oranı ile çarpılmak suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunacak.

Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak;

- Enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuş bulunan bilançolarda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için 2018 yılı Nisan ayına ait Yİ-ÜFE değerinin, enflasyon muhasebesine tabi tutulmuş bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin (Ocak 2005) Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

- Enflasyon muhasebesine tabi tutulmuş son bilanço tarihinden sonra (31 Aralık 2004) iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için ise 2018 yılı Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacak.

Yİ-ÜFE ibaresi; Türkiye İstatistik Kurumu'nun her ay için belirlediği 1/1/2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) değerlerini, 1/1/2014 tarihinden itibaren ise yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade ediyor.

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 gösterilecek.

Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farkı ifade etmekte. Net bilanço aktif değeri ise taşınmazların bilançonun aktifinde yazılı değerlerinden, pasifte yazılı amortismanların tanzili suretiyle bulunan değeri ifade ediyor.

d) Taşınmazlarını yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam edecekler.

e) Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip aynı süre içerisinde ödenmek zorunda. Ödenecek olan bu vergi gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyecek, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınmayacak.

Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde madde hükümlerinden faydalanılamayacak.

f) 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



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacak.

g) Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, satış kazancının tespitinde dikkate alınmayacak.

Saygılarımızla,

Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN
SİNERJİ Bağımsız Denetim
Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.