

SAYI : 79

TARİH : 11.07.2018

TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN VUK (SIRA NO:500) TEBLİĞİ YAYINLANMIŞTIR

6 Temmuz 2018 tarihli ve 30470 sayılı Resmi Gazete’de taşınmazların yeniden değerlemeye tabi tutulmasına ilişkin 500 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği yayımlandı.

Hatırlanacağı üzere VUK **7144** sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile eklenen geçici 31 inci madde uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükellefleri aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerini Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınmak suretiyle yeniden değerleyebilmesi imkanı getirilmişti. Söz konusu değişikliği ilgili tarihteki sirkülerimiz ile duyurmuştuk.

Söz konusu Tebliğde;

- Yeniden değerlendirme yapabilecek mükelleflerin kimler olduğu,
 - Yeniden değerlemeye tabi iktisadi kıymetlerin neler olduğu,
 - Yeniden değerlemeye esas değer nasıl tespit edileceği,
 - Yeniden değerlendirme uygulamasının mükellefin isteğine bağlı olduğu ve zorunluluk arz etmediği,
 - Yeniden değerlemenin hangi süreler arasında yapılabileceği,
 - Yeniden değerlemenin nasıl yapılacağı,
 - Yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışının pasifte özel fonda gösterileceği ve % 5 oranında vergilendirileceği,
 - Yeniden değerlendirme sonrası iktisadi kıymetin yeni değeri üzerinden amortisman tabi tutulacağı
- hususlarında açıklamalar bulunmaktadır.

Yeniden Değerleme Yapabilecek Mükellefler

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan kolektif, adi komandit ve adi şirketler de dâhil olmak üzere ferdi işletme sahibi gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri bilançolarına kayıtlı taşınmazları, kanunda yazılı istisnalar dışında yeniden değerlendirme hakkına sahip bulunmaktadır.

Taşınmazlarını Yeniden Değerleme Yapamayacak Mükellefler

Aşağıda sıralanan mükellefler söz konusu uygulamadan yararlanamaz;

- Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler,
- İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dâhil) esasına göre defter tutan mükellefler,
- Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı mükellefler,
- Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösteren mükellefler,
- Sigorta ve reasürans şirketleri,
- Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları,
- Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler,
- 213 sayılı Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler

Yeniden Değerleme Yapılabilecek Süre

Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkını haiz mükelleflerin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle 30/9/2018 tarihine kadar yapılabilecektir.

Söz konusu tarihe kadar yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur.

Mükellefler tarafından geçici 31 inci madde kapsamında beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave taşınmazlar için ek beyanname verilmesi mümkündür.

Değer Artışının Vergilendirilmesi

Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen, hesap dönemi takvim yılı olan Uğur Seyahat Turizm Ticaret A.Ş.'nin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında maliyet bedeli 25.540.000 TL ve birikmiş amortismanı 3.192.500 TL olan ve 31/12/2004 tarihinden beri aktifinde yer alan taşınmazının 2018 yılı Haziran ayında yeniden değerlemeye tabi tutulması halinde, yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamalar şu şekilde olacaktır.

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Taşınmaz	$(341,88/114,83=2,97727)$	25.540.000	76.039.475,80
Birikmiş Amortisman	$(341,88/114,83=2,97727)$	3.192.500	9.504.934,48

Bu durumda, değer artışı taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerinden (76.039.475,8 – 9.504.934,48 = 66.534.541,32), yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerinin (25.540.00 - 3.192.500 = 22.347.500) indirilmesi suretiyle hesaplanacak olup, örneğimizde (66.534.541,32 - 22.347.500 = 44.187.041,32 TL) olarak gerçekleşecektir. Yapılan yeniden değerlendirme sonrasında 44.187.041,32 TL **değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan 2.209.352,07 TL verginin kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi gerekecektir.**

Özel Fon Hesabındaki Tutarlar

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, mükellefler tarafından istenildiğinde sermayeye ilave edilmesi mümkün bulunmaktadır. Ancak söz konusu fonun sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmı, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur.

Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazların Elden Çıkarılması

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, satış kazancına dâhil edilmez. Bu durumda fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam eder. (2) Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, pasifte özel bir fon hesabında tutulan değer artışı tutarları özsermayeden düşülmek suretiyle enflasyon düzeltmesi yapılır. Fon hesabının sermayeye eklenmesi halinde de, bu tutar sermaye hesabından düşülerek anılan madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılır.

Yeniden değerlendirilen taşınmazların envanter defterine yapılacak kayıtlarında aşağıda belirtilen şekilde gösterilmesi gerekmektedir.

1. İktisadi kıymetin cinsi,
2. Aktife giriş tarihi,
3. Amortisman oranı,
4. 25/5/2018 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri,
5. 25/5/2018 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir),
6. Yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değeri,
7. Yeniden değerlendirme oranı,
8. İktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeden sonra bulunacak değeri,
9. Birikmiş amortismanların yeniden değerlemeden sonraki değeri,
10. Yeniden değerlemeden sonraki net bilanço aktif değeri,
11. Değer artışı.

Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Sirkülerlerimizde yer alan bilgiler belli bir konunun çok geniş kapsamlı bir şekilde ele alınmasından ziyade bilgilendirme amaçlı olup özet bilgiler içermektedir. **Detayları için mutlaka ilgili tebliğe bakmanızı ve uzman bir danışmanımızdan görüş ve destek almanızı tavsiye ederiz.**