

**S İ R K Ü L E R : 2 0 1 8 / 4 1**

**29.05.2018**

**7144 SAYILI KANUNLA TAŞINMAZLARIN YENİDEN  
DEĞERLEMESİ UYGULAMASI:**

25.05.2018 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7144 Sayılı Kanun'un 5. Maddesi ile V.U.K.'na Geçici 31. Madde ilave edilerek taşınmazların yeniden değerlendirilmesi imkanı getirilmiştir.

**1- Taşınmazların Yeniden Değerlemeye Tabi Tutabilecek Olanlar :**

Taşınmazların yeniden değerlendirilmesi **zorunlu olmayıp**, uygulamadan tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabilir.

Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösterenler, sigorta ve reasürans şirketleri, emeklilik şirketleri, emeklilik yatırım fonları, münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştiğal eden, mükellefler ile V.U.K.'nın 215. Maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında bir para birimi ile tutmasına izin verilenler uygulamadan yararlanamazlar.

Ayrıca sat-kirala-geri al işlemi ile kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar, yeniden değerlendirilmesine konu edilemez.

Uygulamadan yararlanmak isteyen mükellefler taşınmazlarını (arazi, tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler) 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerleyebilirler.

**2- Yeniden Değerlemenin Hesaplanması :**

Yeniden değerlemeye esas alınacak taşınmaz ve bunlara ait amortismanlarda 25.05.2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında V.U.K.'nın değerlendirilmesine göre belirlenmiş değerleri esas alınacaktır.

Taşınmazlar için amortisman ayrılmamış olan yıllarda yeniden değerlemeye esas tutarın belirlenmesinde amortismanlar tam olarak ayrılmış kabul edilecek ve hesaplama buna göre yapılacaktır.

Taşınmazların ve bunlara ilişkin amortismanların yeniden değerlendirilme oranı ile çarpılması sonrasında yeniden değerlendirilme sonrası değerleri bulunur.

Yeniden değerlendirilme oranı olarak V.U.K.'nın mükerrer 298. Maddesine göre enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan;

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için maddenin yürürlüğe girdiği 25.05.2018 tarihinden bir önceki aya (Nisan 2018) ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine (Enflasyon muhasebesi 2004 yılında uygulandığından Ocak 2005 Yİ-ÜFE değerine) bölünmesi ile bulunan oran,
- Enflasyon düzeltilmesi yapıldıktan sonraki En son bilanço tarihinden sonra (31.12.2004) iktisap edilen taşınmaz ve bunların amortismanları için Nisan 2018 Yİ-ÜFE değerinin taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran hesaplamada dikkate alınacaktır.

Yİ-ÜFE, Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği 01.01.2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) değerlerini, 01.01.2014 tarihinden itibaren yurt içi üretici fiyat endeksini (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade eder.

### **3- Değer Artış Fonu ve Bu Fon Üzerinden Alınan Vergi :**

Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır. Net bilanço aktif değeri, taşınmazların bilançonun aktifindeki değerinden, pasifindeki amortismanların tenzili suretiyle bulunan değeridir.

Yeniden değerlendirme sonucu, taşınmazların her birine isabet eden değer artışları bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir.

Yeniden değerlendirilen taşınmazlar, değerlendirme sonrası değerleri üzerinden amortismanına tabi tutulurlar.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları 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 edilir ve aynı süre içinde ödenir.

Ödenen vergi, gelir veya kurumlar vergisinden mahsup edilemeyeceği gibi, matrahın tespitinde gider olarak da dikkate alınamaz.

Beyanın ve ödemenin zamanında yapılmaması halinde madde hükmünden yararlanılamaz.

### **4- Değer Artış Fonunun İşletmeden Çekilmesi Veya Başka Bir Hesaba Nakli :**

Değer artış fonunun, sermayeye ilave dışında işletmeden çekilmesi veya başka bir hesaba nakledilmesi halinde çekilen veya nakledilen tutar, bu işlemin yapıldığı dönemin kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Dolayısıyla, değer artış fonunun sermayeye ilave dışında hiçbir şekilde başka bir hesaba nakledilmemesi gerekir.

### **5- Yeniden Değerlenen Taşınmazların Satışı :**

Bu durumda, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları kazancın tespitinde dikkate alınmaz. Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce V.U.K.'nın mükerrer 298. Maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, Geçici 31. Madde gereğince oluşan değer artış fonu öz sermayeden düşülmek suretiyle enflasyon düzeltilmesi uygulanır.

Saygılarımızla;