

# Taşınmazların Yeniden Değerlemesine Olanak Veren Kanun Teklifi

## Özet

**11 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla TBMM gündemine giren Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifiyle;**

- **Bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazların bir defalık yeniden değerlemesine olanak sağlanmış,**
- **Katma değer vergisinde hasılat esaslı vergilendirme kapsamına alınacak mükelleflerin belirlenmesinde Bakanlar Kuruluna verilen yetkide değişiklik yapılmıştır.**

11 Mayıs 2018 tarihinde TMBB gündemine giren Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifiyle;

- Bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazların bir defalık yeniden değerlemesine olanak sağlanmış,
- Katma değer vergisinde hasılat esaslı vergilendirme kapsamına alınacak mükelleflerin belirlenmesinde Bakanlar Kuruluna verilen yetkide değişiklik yapılmıştır.

Teklifte önerilen bu düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir.

### **1. Taşınmazların Yeniden Değerlenmesi**

Kanun teklifiyle, bazı kurumlar hariç, bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazlarının bir defalık yeniden değerlendirilmesine olanak sağlayan bir düzenleme yapılmaktadır.

#### **a) Yeniden değerlendirilebilecekler**

Teklife göre, sayılan mükellefler dışında, bilanço esasına göre defter tutan bütün gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri, aktiflerinde yer alan taşınmazları yeniden değerleyebileceklerdir.

#### **b) Yeniden değerlendirilemeyecek olanlar**

Teklife göre aşağıda sayılan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yeniden değerlendirilemeyecektir:

- 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 uğraşanlar

- Yabancı bir para birimiyle defter tutmasına izin verilen mükellefler

#### **c) Yeniden değerlendirilecek varlıklar**

Kanun teklifinde sadece taşınmazların yeniden değerlendirilmesine olanak sağlanmaktadır. Taşınmaz tanımına kapsamina girmeyen varlıkların yeniden değerlendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

#### **d) Yeniden değerlendirme zamanı**

Kapsama giren taşınmazlar, 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerlendirilecektir.

#### **e) Yeniden değerlemede kullanılacak oran**

Teklif göre, yeniden değerlemede, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesine göre enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar için, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu ayı takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan,
- En son bilanço tarihinden sonra edinilen taşınmazlar için, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan,

oran kullanılacaktır.

#### **f) Yeniden değerlendirme uygulaması**

Taşınmazların düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defterlerde kayıtlı değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılarak yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunacaktır. Taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda ayrılmamış olması durumunda uygulama amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak yapılacaktır.

#### **g) Yeniden değerlendirme sonucu oluşacak fon**

Yeniden değerlendirme sonucunda oluşacak değer artışı, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilecektir. Değer artışı, yeniden değerlendirme sonrası ve öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.

Fon hesabı, yeniden değerlemeye konu her bir taşınmaz için ayrı izlenecektir.

#### **h) Fon tutarı üzerinden ödenecek vergi**

Teklifte, özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarı üzerinden % 5 oranında vergi ödenmesi öngörülmektedir.

#### **i) Fon hesabının başka bir hesaba nakledilmesi veya ortaklara dağıtılması**

Teklif göre fon hesabında gösterilen değer artış tutarının, sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda, bu tutar gelir veya kurumlar vergisine tabi olacaktır.

#### **j) Amortisman uygulaması**

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar yeniden değerlendirme sonrasında, yeni değerleri üzerinden amortismanına tabi tutulacaktır.

#### **k) Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazın satışı**

Teklif göre, yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazın satışı durumunda, özel fon hesabında tutulan değer artışı, kazancın hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

### **2. KDV'de Hasılat Esaslı Vergilemede Bakanlar Kurulu Yetkisi**

Kanun teklifiyle, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girecek olan hasılat esaslı vergileme düzenlemesinde, uygulamanın kapsamı konusunda Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin kapsamının değiştirilmesi önerilmektedir. Yetki düzenlemesinin mevcut hali ile Kanun teklifiyle önerilen şekli aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Mevcut düzenleme	Önerilen düzenleme
<p><b>Hasılat esaslı vergilendirme</b></p> <p><b>Madde 38 - ...</b></p> <p>Bakanlar Kurulu Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca bilanço esasına göre defter tutan gelir vergisi mükelleflerinden, yıllık iş hacimleri Vergi Usul Kanununun 178 inci maddesine göre ikinci sınıf tüccarlar için geçerli olan haddin iki katına kadar olanları, hasılat esaslı vergilendirme usulü kapsamına almaya, Maliye Bakanlığı bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.</p>	<p><b>Hasılat esaslı vergilendirme</b></p> <p><b>Madde 38 - ...</b></p> <p>Bakanlar Kurulu Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca bilanço esasına göre defter tutan gelir <b>ve kurumlar</b> vergisi mükellefleri, <b>sektörler ve meslek grupları itibariyle belirleyeceği</b> yıllık iş hacimlerine göre hasılat esaslı vergilendirme usulü kapsamına almaya, Maliye Bakanlığı bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.</p>

*Kanun teklifi metnine aşağıdaki bağlantı yardımıyla ulaşabilirsiniz.*

• ***Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi***

***Bu bülten hakkında daha detaylı bilgi almak için aşağıdaki kişilerle temasa geçebilirsiniz.***

Saygılarımızla,

***Recep Bıyık***

Mevzuat Eğitim ve Araştırma Başkanı

Email: [recep.biyik@pwc.com](mailto:recep.biyik@pwc.com)