

Taşınmazların Yeniden Değerlemesine İlişkin Genel Tebliğ

Özet

6 Temmuz 2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 500 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde, bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazların bir defalık yeniden değerlemesine olanak sağlayan yasal düzenlemeye ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

25.04.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la; bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde kayıtlı taşınmazların bir defalık yeniden değerlemesine olanak sağlanmıştır.

06.07.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 500 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde, taşınmazların yeniden değerlendirilmesine ilişkin düzenleme hakkında açıklamalar yapılmıştır.

Tebliğde yapılan açıklamalar çerçevesinde konu aşağıda özetlenmiştir.

1. Yeniden değerlendirilecekler

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

Yeniden değerlendirilme yapılması zorunlu değildir. Kapsama giren gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri, istemeleri halinde, bu olanaktan yararlanabileceklerdir.

2. Yeniden değerlendirilemeyecek olanlar

Aşağıda sayılan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin yeniden değerlendirilmeleri mümkün değildir:

- Dar mükellefler
- İşletme hesabı esasında defter tutanlar
- Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı
- 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.

3. Yeniden değerlendirilecek varlıklar

Kanun'la sadece taşınmazların yeniden değerlendirilmesine olanak sağlanmıştır. Taşınmaz tanımı kapsamına girmeyen varlıkların yeniden değerlendirilmesi söz

konusu değildir.

Taşınmaz tanımı Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde;

- Arazi
- Tapu siciline ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

olarak sayılmıştır. Bu tanım çerçevesinde yeniden değerlendirilecek taşınmazlar bunlardan oluşmaktadır.

4. Yeniden değerlendirilemeyecek varlıklar

Taşınmaz tanımı kapsamına girmekle birlikte;

- Sat-kirala-geri al işlemine veya
- Kira sertifikası ihracına

konu edilen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi mümkün değildir.

Tebliğde ayrıca, taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetlerin değerlemeye tabi tutulamayacağı belirtilmiştir.

5. Yeniden değerlendirilmede

seçimlik hak

Yeniden değerlendirme, seçimlik bir haktır. Kapsama giren mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.

Seçimlik hak, yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların tamamı veya bir kısmı için kullanılabilir.

6. Yeniden değerlemeye esas değer

Yeniden değerlendirme, taşınmazların Vergi Usul Kanunu'nun değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve 25.05.2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri üzerinden yapılacaktır.

7. Yeniden değerlendirme zamanı

Kapsama giren taşınmazlar, 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerlendirilecektir.

8. Yeniden değerlemede kullanılacak oran

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 oran kullanılacaktır. Tebliğde bu kapsamdaki taşınmazların değerlemede kullanılacak katsayı 2,97727 olarak hesaplanmıştır.
- 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. Tebliğde bu hesaba örnekler verilmiştir.

9. Devir veya bölünme sonucu iktisap edilen taşınmazların değerlendirilmesi

Devir, tür değişikliği ve bölünme sonucu iktisap edilen taşınmazların yeniden değerlendirilmesinde kullanılacak oranın hesabında, taşınmazın devreden, tür değiştiren veya bölünen şirket tarafından iktisap edildiği tarihin esas alınması gerekmektedir.

10. Maliyet bedeline eklenen maliyet unsurlarının yeniden değerlendirilmesi

Tebliğde, taşınmazların maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları için parçalı yeniden değerlendirme yapılacağı belirtilmiş, bu konuya ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

11. Yeniden değerlendirme uygulaması

Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 25.05.2018 tarihi itibarıyla taşınmazların 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.

12. 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, yasal kayıtlarda, yeniden değerlemeye konu her bir taşınmaz için ayrı izlenecektir.

13. Fon tutarı üzerinden ödenecek vergi

Özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarı üzerinden % 5 oranında vergi ödenecektir.

Söz konusu vergi, yeniden değerlendirilmenin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. Günü akşamına kadar bağlı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve aynı süre içinde ödenecektir.

Beyanname, elektronik ortamda beyanname veren mükellefler tarafından elektronik ortamda diğer mükellefler ise kâğıt ortamında verilecektir. Beyanname örneği Tebliğ ekinde yayımlanmıştır.

14. Fon hesabının başka bir hesaba nakledilmesi veya ortaklara dağıtılması

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.

15. Amortisman uygulaması

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

16. Yeniden değerlendirme tabi tutulan taşınmazın satışı

Yeniden değerlendirme tabi tutulan taşınmazın satışı durumunda, özel fon hesabında tutulan değer artışı, kazancın hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

17. Diğer Konular

Tebliğde ayrıca;

- Yeniden değerlendirme uygulamasına,
- Fon tutarının hesaplanmasına,

- Muhasebe kayıt örneklerine,
- Kayıt düzenine ve
- Değerleme hükümlerine uyulmaması durumunda uygulanacak cezalara ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

İlgili Tebliğ metnine aşağıdaki bağlantılar yardımıyla ulaşabilirsiniz.

- ***Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde (Sıra No: 500)***

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

Saygılarımızla,

Recep Biyik

Mevzuat Eğitim ve Araştırma Başkanı

Email: recep.biyik@pwc.com



© 2018 PwC Türkiye. Tüm hakları saklıdır. Bu belgede PwC ifadesi, PwC ağını veya PwC ağının üyesi olan bağımsız ve farklı tüzel kişiliklerden oluşan PwC Türkiye'yi ifade etmektedir. Daha detaylı bilgi için www.pwc.com/structure adresini ziyaret edebilirsiniz.

Bu içerik sadece genel bilgi verme amacı taşır ve profesyonel danışmanlardan alınacak hizmetin yerine geçmez.