

TAŞINMAZLAR İÇİN YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI

Vergi Usul Kanununa, 16.05.2018 tarihli ve 7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesi ile eklenen geçici 31 inci madde uyarınca, 06.07.2018 tarih 30470 sayılı Resmî Gazete’de 500 Sıra No’ lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği yayımlanmıştır.

Tebliğin konusu; *“bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin 25/5/2018 tarihi itibarı ile aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınmak suretiyle yeniden hesaplanması uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.”*

Yeniden değerlendirme işlemi sonucunda, aşağıdaki tabloda görüleceği üzere 31.12.2004 tarihinde 1.000.000 TL değerli bir taşınmazın değeri 2.977.270 TL’ ye çıkmakta ve buna isabet eden vergi (1.384.089 x 0,05) 69.204 TL olarak hesaplanmaktadır. Diğer taraftan amortisman ayırma işlemi değerlendirilmiş tutar üzerinden (1.977.270 x 0,02 x 0,337) yapılacağı için 3 yıl içinde ödenen vergi amortisman yolu ile geri alınmaktadır.

Diğer taraftan yeniden değerlendirme işleminin bilançoların gerçeği yansıtması bakımından sağlayacağı katkının da dikkate alınması gerekir. Yeniden değerlendirme işlemi ile oluşan Değer Artış Fonu Bilançoda Özkaynaklar hesap grubu içinde muhasebeleştirildiği için Özkaynaklar tutarını artıracaktır. Bu itibarla özellikle yüksek kur artışlarından olumsuz etkilenen ve TTK 376’ya göre Teknik İflas durumu sözkonusu olan firmaların bu durumdan çıkmalarında da olumlu katkı sağlayabilir.

	Alım Tarihi	Yeniden Değ. Oranı	Yeniden Değ. Esas Tutar	Yeniden Değ. Tutar	Artış Tutarı
Taşınmaz	30.06.2004	2,97727	1.000.000	2.977.270	1.977.270
B. Amortisman		2,97727	300.000	893.181	593.181
Değer Artış Tutarı			700.000	2.084.089	1.384.089

Amortisman oranı %2

Taşınmazın satışı durumunda kar hesabı

Taşınmazın satışı durumunda, karın hesabında değerlenmiş Net Aktif Değer dikkate alınacağından değer artış tutarının %33,7'si (Kar dağıtımını dahil toplam vergi yükü) oranında vergi avantajı sağlanacaktır. Örneğe göre bu tutar (1.384.089 x %33,7) 466.438.- TL. dir.

	Değ. Öncesi	Değ. Sonrası
Taşınmazın satış değeri	3.000.000	3.000.000
Net aktif değeri	700.000	2.084.089
Satış karı	2.300.000	915.911
Hesaplanan Vergi (Toplam vergi yükü %33,7)	775.100	308.662
Değerleme işleminin sağladığı vergi avantajı		466.438

Tebliğ hükümleri özetle aşağıdaki gibidir.

Değerleme uygulamasından yararlanmak isteyen mükellefler **30.09.2018 tarihine kadar** aşağıdaki şartlarla taşınmazlarını yeniden değerleyebilirler. Bu tarihten sonra yeniden değerlendirme yapılamaz. Yeniden değerlendirme yapılması ihtiyaridir. Ayrıca birden fazla taşınmaz varsa bunların tamamı veya bir kısmı için de değerlendirme yapılabilir.

Yeniden değerlendirme oranları, 31.12.2004 tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar için Nisan 2018 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi suretiyle bulunacaktır. Yİ-ÜFE endeks değerleri Tebliğ ekinde yayımlanmıştır.

Değer artışı, taşınmazın yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değerinin, yeniden değerlemeden sonra bulunacak net bilanço aktif değerinden çıkarılması suretiyle hesaplanacaktır. Bu şekilde hesaplanarak bulunan değer artışı, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabına alınacaktır. Yeniden değerlendirme sonrasındaki amortisman ayırma işlemleri değerlendirilmiş değerleri üzerinden ayrılır.

Yeniden değerlendirme neticesinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilir ve aynı süre içerisinde ödenir. Bu vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınmaz.

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. Şirketin tasfiyesi halinde de bu kapsamda işlem tesis edilir. 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.

Saygılarımızla,