

**No:** 2018/51

**Tarih:** 29.05.2018

**Konu:** 7144 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 25 Mayıs 2018 tarih ve 30431 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

**Özet:** 7144 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 25 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun’un 5. maddesiyle Vergi Usul Kanunu’na eklenen geçici 31. madde kapsamında, aktife kayıtlı gayrimenkullerin yeniden değerlemeye tabi tutulması imkânı getirilmiştir. 7144 sayılı Kanun’un gayrimenkullerde yeniden değerlendirilmesine imkan tanıyan düzenlemesine ilişkin açıklamalarımız ana hatları ile aşağıda yer almaktadır.

- ✚ Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar hariç) **30 Eylül 2018 tarihine kadar** yeniden değerleyebileceklerdir.
- ✚ Ancak; 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 iştilgal eden mükellefler ile kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler (VUK md. 215) bu imkandan yararlanamayacaklardır.
- ✚ Yeniden değerlemede, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların, 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır.
- ✚ Yeniden değerlendirilme neticesinde taşınmazların değerinde meydana gelecek değer artışı, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir. Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirilme sonrası ve yeniden değerlendirilme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.
- ✚ Amortisman, gayrimenkullerin yeniden değerlendirilme sonrasında bulunan değerleri üzerinden ayrılacaktır.
- ✚ Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı **üzerinden % 5 oranında vergi hesaplanması gerekmektedir.**

- ✚ *Bu 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 içerisinde ödenir.*
- ✚ *Ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.*
- ✚ *Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.*
- ✚ *Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının sermayeye ilave edilmesi mümkündür. Bunun dışında söz konusu fonun 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.*

7144 sayılı Kanun, yayım tarihi olan **25 Mayıs 2018** tarihinde yürürlüğe girmektedir.

## 1. Kapsama giren mükellefler

Tam mükellefiyete tabi ve **bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri** 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar hariç) **30 Eylül 2018 tarihine kadar** yeniden değerleyebileceklerdir.

- ✚ **Yeniden değerlendirme yapabilecekler:** Kanun'da sayılan mükellefler dışında, bilanço esasına göre defter tutan bütün gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri, aktiflerinde yer alan taşınmazları yeniden değerleyebileceklerdir. Yeniden değerlendirme yapılması zorunlu değildir. Kapsama giren gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri, istemeleri halinde, bu olanaktan yararlanabileceklerdir.
- ✚ **Yeniden değerlendirme yapamayacak olanlar:** Aşağıda sayılan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin yeniden değerlendirme yapmaları mümkün değildir:
  - 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. (VUK Md. 215)

## 2. Yeniden değerlendirilecek varlıklar

7144 sayılı Kanun 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.

Taşınmaz tanımı kapsamına girmekle birlikte; Sat-kirala-geri al işlemine veya Kira sertifikası

ihracına konu edilen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi mümkündür.

### 3. Gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesinde dikkate alınacak değer

Yeniden değerlemede, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların, 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır. Amortismanına tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenir.

Taşınmazların yukarıdaki şekilde tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunur.

### 4. Değerlemede kullanılacak endeksler

Yapılacak değerlendirilmede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak **enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;**

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, 2018/Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88), söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,
- En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, 2018/Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88), taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

dikkate alınacaktır.

Yİ-ÜFE ibaresi; 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 endeksi (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade etmektedir.

TÜİK'in internet sitesinde Ocak 2006 döneminden günümüze kadar Yİ-ÜFE listesi yer almaktadır. Maliye Bakanlığınca çıkarılacak olan konuya ilişkin Genel Tebliğde Ocak 2005'ten Nisan/2018'e kadar olan endeks listesinin açıklanması beklenmektedir.

### 5. Değer artış tutarının hesabı

Yeniden değerlendirme neticesinde taşınmazların değerinde meydana gelecek değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir.

Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır. Net bilanço aktif değeri, taşınmazların bilançonun aktifinde yazılı değerlerinden, pasifte yazılı amortismanların tenzili suretiyle bulunan değeri ifade eder.

## 6. Üzerinden amortisman ayrılacak değer

Taşınmazlarını yukarıdaki hükümler kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam edeceklerdir.

## 7. Vergi oranı, beyan ve ödeme

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen **değer artışı tutarı üzerinden % 5 oranında vergi hesaplanması gerekmektedir.**

Hesaplanan bu 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 içerisinde ödenir. Bu fıkra kapsamında ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.

## 8. Fon hesabını işletmeden çekilmemesi

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının sermayeye ilave edilmesi mümkündür. Bunun dışında söz konusu fonun 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.

## 9. Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır. Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce VUK'un mükerrer 298. maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, bu madde gereğince oluşan değer artışı fonu özsermayeden düşülmek suretiyle mezkûr madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılır. Enflasyon düzeltmesi uygulamasının 2 şartı vardır. Bunlardan ilki, son bir yıla ilişkin fiyat endeksindeki (Yİ-ÜFE) artışın % 10'u geçmesi, ikincisi ise son 3 yıla ilişkin fiyat endeksindeki (Yİ-ÜFE) artışın % 100'ü geçmesidir. Enflasyon düzeltmesinin uygulanabilmesi için bu iki şartın bir arada gerçekleşmesi gerekmektedir.

## 10. Yürürlük

7144 sayılı Kanun'un 22. maddesi uyarınca, yukarıdaki hükümler Kanun'un Resmi Gazete'de yayımlandığı tarih olan **25 Mayıs 2018 tarihinde** yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla.

***ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik***

***Hizmetleri Ltd. Őti.***

***Mehmet ERKAN***

*Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM'ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.*