

SİRKÜLER (2018'57)

Konu: Bilanço Esasına Göre Defter Tutan Gelir ve Kurumlar Vergisi Mükellefleri, 25.05.2018 Tarihi İtibariyle Aktiflerinde Kayıtlı Taşınmazlarını Değerleri Üzerinden, 30.09.2018 Tarihine Kadar Yeniden Değerlemeye Tabi Tutabilmeleri Hakkında.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 500) yayımlanmış olup, bu tebliğde;

7144 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5’nci maddesi’yle 213 sayılı Vergi Usul Kanununa eklenen Geçici 31 inci madde uyarınca mükerrer 298’nci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan Gelir veya Kurumlar Vergisi tam mükelleflerinden dileyenler, 18.05.2018 tarihi itibariyle kayıtlarında yer alan taşınmazlarını, kayıtlı değerleri üzerinden Yurt İçi Üretici Fiyat Artışları (Yİ-ÜFE) değerindeki artış oranı esas alınarak yeniden değerlendirme olanağı getirilmiştir.

Buna göre, düzenlemeden faydalanmak isteyen mükellefler taşınmazlarının defter kayıtlarında yer alan değerlerini Yİ-ÜFE değerindeki artış oranına göre yeniden değerleyebileceklerdir. Değerleme sonrasında oluşacak olan değer artışı, pasifte özel bir fon hesabında tutulacak ve söz konusu tutar üzerinden %5 oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25’nci günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve beyan süresi içerisinde tahakkuk eden %5 oranındaki vergi tutarı ödenecektir. Yapılan ödeme tutarı Kurumlar ve ya Gelir Vergisinin matrahından indirilemeyeceği gibi herhangi bir vergiden mahsup da edilemeyecektir. Dolayısıyla bu işlem nedeniyle ödenecek vergi tutarı ticari bilançoda gider olarak kaydedilecek, ancak mali karın hesabında kanunen kabul edilmeyen gider olarak ticari kara ilave edilmesi gerekecektir. Ayrıca tahakkuk eden %5 oranındaki verginin zamanında ödenmemesi halinde, bu madde kapsamındaki yeniden değerlendirme hakkında faydalanma imkanı ortadan kalkacaktır.

Bu Tebliğ ile söz konusu uygulamaya ilişkin olarak detaylı açıklamalara yer verilmiştir. Yapılan açıklamalar aşağıdaki şekilde özet olarak verilmiştir:

- VUK’ unun Geçici 31’nci maddesi hükümlerinden faydalanmak isteyen mükelleflerce, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih (25.05.2018) itibariyle yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilecektir.
- Vergi Usul Kanunu’nun 272’nci maddesi uyarınca maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca, taşınmazın aktife alınması yılı sonuna kadar maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri ve kur farkları da yeniden değerlendirme kapsamına girmektedir.
- Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlara ait iktisap bedeli ile birikmiş amortismanlar da taşınmaza uygulanan Yİ-ÜFE katsayısı ile yeniden değerlemeye tabi tutulacaktır.

- Şirket tarafından değerlemeye tabi tutulacak gayrimenkullerin (taşınmazlar) VUK'una göre, her hangi bir yılda/yıllarda eksik amortisman ayrılmış olması halinde, yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazlar için, eksik ayrılan amortismanlar tam ayrılmış gibi varsayılarak, değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Yeniden değerlendirme uygulamadan yararlanma hakkını haiz mükelleflerden, ihtiyari olarak bu haktan yararlanmak istemeleri halinde, 25/05/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanlar (her yıl ayrılmış gibi) değerlendirilerek esas alınmak suretiyle 30/9/2018 tarihine kadar yapılabileceklerdir.
- Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilen kısmı, bu işlemin yapıldığı dönemin kazancı ile ilişkilendirilmeksizin, bu işlemin yapıldığı dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.
- Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.
- Taşınmazlarını bu madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonucunda bulunan yeni değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya/ayırmaya devam edeceklerdir.
- Geçici 31'inci madde uygulamasından yararlanılması için, söz konusu tarihe (30.09.2018) kadar yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25'nci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur.
- Değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamayacaktır.
- Geçici 31'nci maddesinde, "Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri (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 iştigal eden mükellefler ile bu Kanunun 215'nci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler hariç) bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar hariç) 30/09/2018 tarihine kadar aşağıdaki şartlarla yeniden değerleyebilirler.
- Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar ile taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, bu kapsamda yeniden değerlemeye tabi tutulamaz. **Kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu ettikleri taşınmazlar emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilir.**
- Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, 213 sayılı Kanun uygulamasında amortismanına tabi iktisadi kıymet mahiyetinde olması zorunluluğu bulunmadığından, müesses hükümlerinden faydalanmak isteyen mükelleflerce boş arazi ve arsalar da yeniden değerlendirilmeye tabi tutulabilecektir.
- En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, geçici 31 inci maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (25/5/2018) bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oranı kullanılması gerekmektedir.

- 193 sayılı Kanunun 81 inci maddesinde sayılan, devir ve tür değiştirme halleri ile 5520 sayılı Kanuna göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, devrolunan veya bölünen işletmeler/şirketler tarafından iktisap edilen taşınmazların devralanlar tarafından yeniden değerlenmesinde kullanılacak yeniden değerleme oranının hesabında söz konusu taşınmazların devir eden, tür değiştiren veya bölünen işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarihin esas alınması gerekmektedir.
- Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri, envanter defterlerinin ayrı bir sahifesinde müfredatlı olarak gösterilir.
- **Yeniden değerlendirilen taşınmazların envanter defterine yapılacak kayıtlarında aşağıda belirtilen şekilde gösterilmesi gerekmektedir.**
- **1. İktisadi kıymetin cinsi,**
- **2. Aktife giriş tarihi,**
- **3. Amortisman oranı,**
- **4. 25/05/2018 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri,**
- **5. 25/05/2018 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir),**
- **6. Yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değeri,**
- **7. Yeniden değerleme oranı,**
- **8. İktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeden sonra bulunacak değeri,**
- **9. Birikmiş amortismanların yeniden değerlemeden sonraki değeri,**
- **10. Yeniden değerlemeden sonraki net bilanço aktif değeri,**
- **11. Değer artışı.**
- 213 sayılı Kanunun Geçici 31'nci maddesi uygulamasında, söz konusu maddede yer alan değerleme hükümleri ile bu Tebliğdeki düzenlemelere uyulmaması durumunda mükellefler hakkında Vergi Usul Kanununun ilgili ceza hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilir.

(Resmi Gazete: 06.07.2018 tarihli 30470 sayılı)

Söz konusu Tebliğe aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/07/20180706.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/07/20180706.htm>

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TÜRKERLER Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.ř.