|  |  |
| --- | --- |
| Sayı | **2018-12** |
| Konu | TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN KANUN |

**TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN KANUN**

Taşınmazların yeniden değerlemesine ilişkin 7144 Sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 25 Mayıs 2018 tarihli ve 30431 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Kanun ile yapılan düzenlemelerden;

* Taşınmazların yeniden değerlenmesine imkan sağlaması,
* 1567 sayılı Kanun'da belirtilen bazı cezai yaptırımların yeniden düzenlenmesi,
* Sosyal Güvenlik Kurumuna verilmesi gereken bildirge, belge veya defterlerdeki tutarlarda hesap hatalarından kaynaklanan eksikliklerin giderilmesi için mükellefe 15 günlük bir süre verilmesi,
* Hasılat esaslı vergilendirme kapsamına alınacak mükelleflerin belirlenmesinde Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin genişletilmesi

gibi hususlarda düzenlemeler yapılmıştır.

**A) Uygulamanın Genel Yapısı**

Bilindiği üzere, Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi en son 2004 yılında yapılmış olup, bu tarihten sonra anılan maddenin aradığı şartlar oluşmadığı için mükelleflerin kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetler tarihi maliyetle kalmıştır.

Bu Kanun’un 5 inci maddesiyle, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak yeniden belirlenebilmesine imkan sağlanmaktadır.

Uygulama sadece **taşınmazların** yeniden değerlenmesine imkan sağlamaktadır.

Bilindiği üzere, “Taşınmazlar” Türk Medeni Kanunu’nda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

* Arazi,
* Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
* Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

**B) Uygulama kapsamı dışında tutulanlar**

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 Vergi Usul Kanunu’nun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler müesseseden faydalanamayacaktır.

**C) Yeniden değerleme işleminin yapılabileceği tarih**

Değerleme işlemlerinin, **30/9/2018** tarihine kadar yapılması öngörülmektedir.

**D) Yeniden değerleme sonrası oluşan fark tutarının özel bir fon hesabına alınması ve vergi kesintisi**

Taşınmazların yeniden değerleme sonrası ve yeniden değerleme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki fark tutarı pasifte özel bir fon hesabına alınacak ve bu tutar üzerinden % 5 oranında hesaplanan vergi; yeniden değerleme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilerek, aynı süre içerisinde ödenecektir.

Bu kapsamda ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyecek, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmeyecektir.

**E) Fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının başka bir hesaba nakledilmesi**

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, **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 tutulacaktır.

Görüldüğü üzere, fonun sermayeye ilavesi mümkündür; ancak başka hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dağıtılması kazançla ilişkilendirilmeksizin vergiye tabi tutulacaktır.

**F) 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**.

**G) Amortisman uygulaması**

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için, **yeni değer üzerinden** amortisman ayrılabilecektir.

Saygılarımızla,

**Asista Denetim Mevzuat**