

**İstanbul, 30.Mayıs.2018**

**Sirküler Tarihi : 30.05.2018**  
**Sirküler No : 2018 / 047**  
**Konu : Bilanço Esasına Göre Defter Tutan Gelir Ve Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Taşınmazlarını Yeniden Değerleme Olanğı Getirildi**

**ÖZET** : 7144 sayılı BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN ile VUK'na eklenen Geçici 31'inci maddede tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerine 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarının kıymetlerini **30 Eylül 2018 tarihine kadar yeniden değerlendirme olanğı** getirilmiştir. Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25'inci günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağılı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve aynı süre içerisinde ödenmesi gerekmektedir. Taşınmazlarını bu madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam edeceklerdir.

25 Mayıs 2018 tarihli ve 30431 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7144 sayılı BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN'un 5'nci maddesi ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31'inci maddede tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerine 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarının kıymetlerini **30 Eylül 2018 tarihine kadar yeniden değerlendirme olanğı** getirilmiştir.

Söz konusu düzenleme özetle aşağıdaki gibidir.

- Düzenlemeden tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabilecektir.
  - 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 işgal eden mükellefler ile bu Kanunun 215'inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler söz konusu düzenlemeden yararlanamazlar.
  - Değerlemeye konu olacak olan sadece taşınmazlardır.
  - Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar söz konusu düzenlemeden yararlanamazlar.
  - Mükellefler 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarının kıymetlerini **30 Eylül 2018 tarihine kadar** aşağıdaki şartlarla yeniden değerleyebilirler.
- a) Yeniden değerlemede, taşınmazların ve bunlara ait amortismanların, bu Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih 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.
- b) Taşınmazların (a) bendine göre tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunur. Yapılacak

**ANIL YEMİNLİ MALİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

Kartaltepe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: [www.anilymm.com](http://www.anilymm.com) e-mail: [info@anilymm.com](mailto:info@anilymm.com)

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak bu Kanunun mükerrer 298 inci maddesine göre enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

- ✓ En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, 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, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran, dikkate alınır. Bu bent uyarınca dikkate alınacak Yİ-ÜFE ibaresi; Türkiye İstatistik Kurumu'nun her ay için belirlediği 1/1/2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) değerlerini, 1/1/2014 tarihinden itibaren yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade eder.
- c) 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.
- Taşınmazlarını bu madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam ederler.
  - 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 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 madde hükümlerinden faydalanılamaz.
  - 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 tutulur.
  - Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmaz.
  - Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce bu Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, bu madde gereğince oluşan değer artışı fonu öz sermayeden düşülmek suretiyle enflasyon düzeltmesi yapılır.

Maliye Bakanlığı maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkili kılınmış olup; söz konusu düzenleme yayımı tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

**Bilgilerinizi rica ederiz,  
SAYGILARIMIZLA,**

Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

**ANIL YEMİNLİ MALİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

Kartaltepe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: [www.anilymm.com](http://www.anilymm.com) e-mail: [info@anilymm.com](mailto:info@anilymm.com)

Bakırköy V.D. : 069 035 6037