

Sayı: 2018 – 095

İstanbul, 21.09.2018

Konu: VUK Kapsamında Aktife Kayıtlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulması İçin
Son Tarih 30 Eylül 2018.

Özet: 25 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7144 sayılı Kanun’la Vergi Usul Kanunu’na eklenen geçici 31. madde kapsamında 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) yeniden değerleyebileceklerdir.

Bu uygulamadan yararlanmak isteyen mükelleflerin söz konusu taşınmazlarını yeniden değerlemeye tabi tutmaları için son tarihin 30 Eylül 2018 olduğunu hatırlatmak isteriz.

Değerleme sonucu oluşan değer artışı tutarı üzerinden % 5 oranında hesaplanan verginin de, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip aynı süre içerisinde ödenmesi gerektiği de unutulmamalıdır.

Hatırlanacağı üzere 7144 sayılı Kanun 25 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştı. Söz konusu Kanun’la Vergi Usul Kanunu’na eklenen geçici 31. madde ile aktife kayıtlı gayrimenkullerin yeniden değerlemeye tabi tutulmasına ilişkin uygulama getirilmişti.

İlgili Kanun hükmüne ilişkin açıklamalarımız 26 Mayıs 2018 tarihli ve 057 numaralı sirkülerimizde yapılmıştır. Kanun hükmünün uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlendiği 500 sıra numaralı VUK Genel Tebliği ise 21 Temmuz 2018 tarihli ve 079 numaralı sirkülerimizin ekinde yer almaktadır.

Buna göre tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin 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 değerlemeye tabi tutmaları mümkündür.

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 iştigal eden mükellefler ile kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler (VUK md. 215) bu imkandan yararlanamamaktadırlar.

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

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde; Yılmaz BAYKARA (yzbaykara@globaldenetim.com.tr) veya Vahap BALKAYA (avbalkaya@globaldenetim.com.tr) ile temasa geçmenizi rica ederiz.

İş bu sirküler de yer alan açıklamalarımız, ilgili sirküler hakkında genel bilgiler içeriyor olabilir. JHI ve Mega Global Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. bu sirkülerin içerdiği bilgiler hakkında tarafımıza danışılmadan uygulanmasından kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçların eksiklik ve zararlarından dolayı herhangi bir sorumluluk almaz ve uygulayıcılar da tarafımıza haklılık, sorumluluk iddiasında bulunulamazlar.

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 (beyanname örneği 500 sıra numaralı VUK Genel Tebliği'nin ekinde yer almaktadır) gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip aynı süre içerisinde ödenecektir. Bu fıkra kapsamında ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

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.

25 Mayıs 2018 tarihinde yürürlüğe giren ve yukarıdaki şekilde özetlediğimiz bu uygulamadan yararlanmak isteyen mükelleflerin 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını yeniden değerlemeye tabi tutmaları için son tarihin 30 Eylül 2018 olduğunu hatırlatmak isteriz.

Değerleme sonucu oluşan değer artışı tutarı üzerinden % 5 oranında hesaplanan verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip aynı süre içerisinde ödenmesi gerektiği unutulmamalıdır.

Saygılarımızla,

MEGA GLOBAL GRUP

- Uluslararası Bağımsız Denetim
- Yeminli Mali Müşavirlik
- Mali Müşavirlik

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde; Yılmaz BAYKARA (yzbaykara@globaldenetim.com.tr) veya Vahap BALKAYA (avbalkaya@globaldenetim.com.tr) ile temasa geçmenizi rica ederiz.

İş bu sirküler de yer alan açıklamalarımız, ilgili sirküler hakkında genel bilgiler içeriyor olabilir. JHI ve Mega Global Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. bu sirkülerin içerdiği bilgiler hakkında tarafımıza danışılmadan uygulanmasından kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçların eksiklik ve zararlarından dolayı herhangi bir sorumluluk almaz ve uygulayıcılar da tarafımıza haklılık, sorumluluk iddiasında bulunulamazlar.