

DUYURU**Sayı: 2018/093****BURSA, 24.07.2018****Konu:****AKTİFE KAYITLI TAŞINMAZLARIN İSTENMESİ HALİNDE EN GEÇ 30 EYLÜL 2018 TARİHİNE KADAR YENİDEN DEĞERLENEBİLMESİNE DAİR DÜZENLEMENİN UYGULAMA USUL VE ESASLARI BELİRLENMİŞTİR**

06.07.2018 tarih ve 30470 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 500 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 7144 sayılı Kanunun 5. maddesi ile Vergi Usul Kanununa eklenen geçici 31. madde uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınmak suretiyle yeniden hesaplanması uygulamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Öncelikle söz konusu yasal düzenlemenin “**ihtiyari bir uygulama**” olduğunu ve bu ihtiyari uygulamadan yararlanmak isteyen mükelleflerin yasal düzenlemenin yürürlük tarihi olan **25.05.2018 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı bulunan taşınmazları en son 30.09.2018 tarihine kadar** yeniden değerlemeye tabi tutabileceklerini; yeniden değerlendirme neticesinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilecek **değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin**, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilerek aynı süre içerisinde ödeneceğini ve **ödenecek bu verginin** gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınamayacağını **(Kanunen Kabul Edilmeyen Gider mahiyetinde muhasebeleştirileceğini)** hatırlatmak isteriz.

Tebliğde yeniden değerlemeye konu edilebilecek taşınmaz “22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” şeklinde tanımlanmıştır.

Tebliğde yer verilen açıklamalar dahilinde konuya dair ayrıntılı açıklamalar aşağıdaki gibidir.

1. YENİDEN DEĞERLEME YAPABİLECEK MÜKELLEFLER

Kanunda sayılan mükellefler dışında, tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan kolektif, adi komandit ve adi şirketler de dâhil olmak üzere ferdi işletme sahibi gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri bilançolarına kayıtlı taşınmazları, yeniden değerlendirme hakkına sahip bulunmaktadır.

Yeniden değerlendirme yapamayacak olan mükellefler ise aşağıda sayılmıştır;

- Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler,
- İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dâhil) esasına göre defter tutan mükellefler,
- Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı mükellefler,
- Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösteren mükellefler,
- Sigorta ve reasürans şirketleri,
- Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları,
- Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştil eden mükellefler,
- Vergi Usul Kanunu'nun 215. maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.

2. YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ İKTİSADİ KIYMETLER

Yasal düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarih (25/5/2018) itibarıyla aktifte kayıtlı bulunan taşınmazların (tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakları dâhil) yeniden değerlemesine olanak sağlanmıştır.

Taşınmaz kapsamına girmekle birlikte, 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, yeniden değerlemeye tabi tutulamayacaktır. Kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu ettikleri taşınmazlar ise, emtia niteliğinde bulunmadığından yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.

Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, Vergi Usul Kanunu uygulamasında amortismanına tabi iktisadi kıymet niteliğinde olması zorunluluğu bulunmadığından, boş arazi ve arsalar için de yeniden değerlendirme hükümlerinden faydalanmak mümkün olabilecektir.

3. YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS DEĞER

Yeniden değerlendirme, taşınmazların ve varsa bu taşınmazlara ait amortismanların, Vergi Usul Kanununda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarih (25/5/2018) itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri üzerinden yapılacaktır.

Amortismanına tabi taşınmazlar için **amortismanın herhangi bir yılda eksik ayrılması veya hiç ayrılmamış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak değer bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak** belirlenecektir.

Vergi Usul Kanunu gereği **maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile 163 ve 334 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri ve kur farkları da yeniden değerlendirme kapsamına girmektedir.**

4. YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASINDA SEÇİMLİK HAK

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri için yeniden değerlendirme yapılması zorunlu olmayıp, seçimlik bir haktır. Dileyen mükellefler bilançolarında kayıtlı taşınmazları yeniden değerlemeye tabi tutmayarak mevcut durumlarını muhafaza edebilirler.

Bu seçimlik hak, yasal defter kayıtlarında yer alan **taşınmazların tamamı veya bir kısmı için kullanılabilir.**

5. YENİDEN DEĞERLEME YAPILABİLECEK SÜRE

Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkına sahip mükelleflerin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazları ile bunlara ait amortismanları esas alınmak suretiyle **30/9/2018 tarihine kadar yapılabilecektir.**

Geçici 31. madde uygulamasından yararlanılması için, söz konusu tarihe kadar yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur.

Mükellefler tarafından geçici 31. madde kapsamında beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave taşınmazlar için ek beyanname verilmesi mümkündür. Bu durumda da, yukarıda belirtilen şartlar aranacaktır.

6. YENİDEN DEĞERLEME ORANI

Yeniden değerlendirme oranı olarak, Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesine göre enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

a) En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten (25/5/2018) bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oranın,

b) En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, düzenlemenin 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 oranın,

kullanılması gerekmektedir.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlara ait birikmiş amortismanlar da taşınmaza uygulanan katsayı ile yeniden değerlemeye tabi tutulacaktır.

Taşınmazların maliyet bedeline eklenen giderler ile 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca maliyet bedeline dahil edilen kredi faizleri ve kur farkları için parçalı yeniden değerlendirme yapılacak ve taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası değeri bulunacaktır. Buna göre, taşınmazların 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan maliyet bedeline dahil edilen her bir maliyet unsurunun yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, ilgili maliyet unsurunun aktifleştirildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacaktır. Söz konusu taşınmazlara ait amortismanların yeniden değerlendirilmesinde ise yeniden değerlemeye esas alınan toplam amortisman rakamı içerisinde yer alan her bir maliyet unsuruna tekabül eden amortisman tutarı için ilgili maliyet unsurunun düzeltilmesinde kullanılan oran dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.

En son enflasyon düzeltmesi yapılan bilanço tarihinden sonra **inşa edilerek aktifleştirilen binaların** yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, mükelleflerce **bina maliyet bedeline dahil edilen arsa payı bedeli ile diğer maliyet unsurları ayrıştırılmak** sureti ile yeniden değerlendirme sonrası tutar hesaplanacaktır. Buna göre, bu binaların yeniden değerlendirme sonrası değerlerinin hesaplanmasında, **arsa payı için arsanın iktisap tarihine** (arsa enflasyon düzeltmesi yapılmış en son bilanço tarihinden önce iktisap edilmiş ise enflasyon düzeltmesi yapılmış son bilanço tarihine) göre bulunacak yeniden değerlendirme oranı, **diğer maliyet unsurları için ise binanın aktifleştirildiği tarihe göre** bulunacak yeniden değerlendirme oranı dikkate alınacaktır. Bu binaların amortismanında kullanılacak yeniden değerlendirme oranı ise, binanın aktifleştirildiği tarihe göre bulunacaktır. Söz konusu binaların aktifleştirilmesinden sonra Vergi Usul Kanunu gereği bina maliyet bedeline eklenen giderler ile 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca maliyet bedeline dahil edilen kredi faizleri ve kur farkları için ise yukarıda açıklanan şekilde yeniden değerlendirme sonrası tutarlar hesaplanacaktır.

Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesi uyarınca hesap dönemi takvim yılı olan mükellefler için son olarak 2004 takvim yılı itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Bu durumda, hesap dönemi takvim yılı olan mükellefler için 31/12/2004 tarihli bilançolarında yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanlarının düzeltilmesinde dikkate alınacak yeniden değerlendirme oranı, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki ay olan 2018 yılı Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88), 31/12/2004 tarihli bilanço takip eden ay olan 2005 yılı Ocak ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (114,83) bölünmesi ile bulunan katsayı olacaktır (341,88/114,83=2,97727). Özel hesap dönemi tayin edilen mükellefler açısından ilgili tarihler esas alınmak suretiyle yeniden değerlendirme oranının hesaplanması gerekecektir.

Enflasyon düzeltmesi yapılmış son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanlarının düzeltilmesinde dikkate alınacak yeniden değerlendirme oranı ise, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten (25/5/2018) bir önceki ay olan Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88), taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan katsayı olacaktır. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirme işleminde kullanılacak yeniden değerlendirme oranlarının hesabında dikkate alınacak Yİ-ÜFE endeks değerleri Tebliğe ekli listede (Ek -1) yer almaktadır.

Örneğin 20/6/2010 tarihinde satın alınan bir fabrika binasının bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki ay olan 2018 yılı Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88) 2010 yılı Temmuz ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (171,81) bölünmesi ile bulunan $(341,88/171,81=1,98987)$ katsayısı ile değerlemeye tabi tutulması gerekmektedir.

Yİ-ÜFE endeks değerlerine göre bulunacak ve yeniden değerlemeye esas olacak katsayının hesabında, kesirli (virgülden sonraki) kısım 5 (beş) hane olarak dikkate alınacaktır.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanuna göre yapılan devir, tür değişikliği ve bölünme sonucu iktisap edilen taşınmazların yeniden değerlemesinde kullanılacak oranın hesabında söz konusu taşınmazların, devreden, tür değiştiren veya bölünen işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarihin esas alınması gerekecektir.

Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen ve mülkiyeti devredilmiş olan taşınmazlara ait yeniden değerlendirme oranının belirlenmesinde iktisap tarihi olarak, kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih esas alınacaktır. Mülkiyet hakkı devredilmemiş olan taşınmazlar için, yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

7. YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI

Yeniden değerlendirme sonucunda ortaya çıkan değer artışını hesaplamada Kanun net değer artışı usulünü benimsemiştir. Net değer artışının hesaplanabilmesi için yeniden değerlemeye esas alınan ve Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan yeniden değerlemeden önceki ve bu değerlerin yeniden değerlemeye tabi tutulmasıyla ulaşılan tutarlar dikkate alınarak hesaplanan net bilanço aktif değerlerinin tespiti gerekmektedir.

Net bilanço aktif değeri, taşınmazların bilançonun aktifine kaydedildikleri değerden, bunlar için ayrılmış olan birikmiş amortismanlarının indirilmesi suretiyle bulunan tutarı ifade etmektedir.

Ayrıca, amortismanların yeniden değerlendirilmiş tutarlarının belirlenmesinde, **amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılacaktır.**

Bu durumda **değer artışı, taşınmazın yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değerinin, yeniden değerlendirme oranı ile çarpımından sonra bulunacak net bilanço aktif değerinden indirilmesi suretiyle hesaplanacaktır.**

Yeniden değerlendirme neticesinde hesaplanan değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan **taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde,** bilançonun pasifinde özel bir fon hesabına aktarılacaktır.

Amortismanına tabi olan taşınmazların **yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortisman ayrılmaya** devam edilecektir.

Değer artışının vergilendirilmesi

Yeniden değerlendirme neticesinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilen **değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında hesaplanan vergi**, yeniden değerlendirme **işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25. günü akşamına kadar** gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip, aynı süre içerisinde ödenecektir.

Söz konusu beyanname gelir ve kurumlar vergisi **beyannamelerini elektronik ortamda vermek zorunda olan mükellefler tarafından elektronik ortamda (e-beyanname)**, bu zorunluluğa tabi olmayan mükellefler bakımından ise örneği Tebliğ ekinde (Ek 2) yer alan beyanname kullanılmak suretiyle kağıt ortamında ilgili vergi dairesine verilecektir.

Bu **vergi, gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınamayacaktır.**

Değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde yeniden değerlendirme hükümlerinden faydalanılamayacaktır.

Örnek 1: Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen, hesap dönemi takvim yılı olan (A) A.Ş.'nin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında maliyet bedeli 25.540.000 TL ve birikmiş amortismanı 3.192.500 TL olan ve 31/12/2004 tarihinden beri aktifinde yer alan taşınmazının 2018 yılı Haziran ayında yeniden değerlemeye tabi tutulması halinde, yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamalar şu şekilde olacaktır;

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Taşınmaz	$(341,88/114,83=2,97727)$	25.540.000	76.039.475,80
Birikmiş Amortisman	$(341,88/114,83=2,97727)$	3.192.500	9.504.934,48

Bu durumda, değer artışı taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerinden $(76.039.475,8 - 9.504.934,48 = 66.534.541,32)$, yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerinin $(25.540.000 - 3.192.500 = 22.347.500)$ indirilmesi suretiyle hesaplanacak olup, örneğimizde $(66.534.541,32 - 22.347.500 = 44.187.041,32)$ TL olarak gerçekleşecektir. Yapılan yeniden değerlendirme sonrasında 44.187.041,32 TL değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan 2.209.352,07 TL verginin kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi gerekecektir.

Örnek 2: Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen (B) A.Ş.'nin 2008 yılının Eylül ayında 18.000.000 TL bedelle satın aldığı taşınmazın birikmiş amortisman tutarı 25/5/2018 tarihi itibarıyla 3.690.000 TL olup, söz konusu taşınmaz Haziran/2018 döneminde yeniden değerlemeye tabi tutulacak olursa yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamalar şu şekilde olacaktır;

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Taşınmaz	(341,88/160,54= 2,12956)	18.000.000	38.332.080
Birikmiş Amortisman	(341,88/160,54= 2,12956)	3.690.000	7.858.076,40

Bu durumda değer artışı, taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerinden (38.332.080 - 7.858.076,40 = 30.474.003,60) yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerinin (18.000.000 - 3.690.000 = 14.310.000) indirilmesi suretiyle hesaplanacak olup, örneğimizde (30.474.003,60 - 14.310.000 = 16.164.003,60 TL) olarak gerçekleşecektir. Yapılan yeniden değerlendirme sonrasında 16.164.003,60 TL değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan 808.200,18 TL verginin 25/7/2018 tarihine kadar kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip ödenmesi gerekecektir.

Örnek 3: Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen (C) Ltd. Şti. nin 2005 yılı Temmuz ayında 1.000.000 TL bedelle satın alarak idari faaliyetlerde kullandığı binanın 25/5/2018 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı 265.000 TL'dir. Mükellefçe, 50 yıl faydalı ömür ve %2 amortisman oranı dikkate alınarak normal amortisman usulüne göre amortisman ayrılmaktadır. Mükellef tarafından söz konusu taşınmaz için 2018 yılı ikinci geçici vergi döneminde de amortisman ayrılmış ve 2018 yılı Ağustos ayında mevcut taşınmaz yeniden değerlemeye tabi tutulmuştur. Binanın, yeniden değerlemenin yapıldığı 2018 yılı Ağustos ayı itibarıyla birikmiş amortisman tutarı ise 270.000 TL'dir. Söz konusu taşınmaz, yeniden değerlendirme sonrasında amortisman ayrılmaya devam olunarak 2022 yılı Ocak ayı içerisinde 4.000.000 TL bedelle satılmıştır.

Buna göre, mezkûr binanın yeniden değerlendirilmesine ilişkin hesaplamalar şu şekilde olacaktır.

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Bina	(341,88/121,4= 2,81614)	1.000.000	2.816.140
Birikmiş Amortisman	(341,88/121,4= 2,81614)	265.000	746.277,10

Yeniden Değerleme Sonrası Net Bilanço Aktif Değeri: (2.816.140,00 - 746.277,10 = 2.069.862,90 TL)

Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değeri: (1.000.000 - 265.000 = 735.000 TL)

Değer Artışı: (2.069.862,90 – 735.000 = 1.334.862,90 TL)

Ödenmesi Gereken Vergi: (1.334.862,90 x 0,05 = 66.743,15 TL)

Mükellef kurum, yeniden değerlemeye tabi tuttuğu taşınmazını yeni değeri üzerinden amortismanına tabi tutabilecektir. Buna göre söz konusu taşınmazın maliyet bedeli 2.816.140 TL'ye çıktığından, 2018 yılı ve müteakip yıllarda ayrılacak toplam amortisman tutarı da (2.816.140 x %2 = 56.322,80 TL) ³ olacaktır.

2022 yılı Ocak ayında elden çıkarılan kıymete ilişkin ortaya çıkan kazanç ise şu şekilde hesaplanacaktır;

Satış Bedeli:	4.000.000,00
Maliyet Bedeli (-):	(2.816.140,00)
Birikmiş Amortisman (+):	<u>957.487,60</u>
Kâr:	2.141.347,60

Yukarıda gösterilen işlemlere ait muhasebe kayıtları ise aşağıdaki şekilde olacaktır;

----- 08/2018 -----	
252 BİNALAR	1.816.140,00
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	481.277,10
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	1.334.862,90
----- 09/2018 -----	
770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (KKEG)	66.743,15
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	66.743,15
----- 01/2022 -----	
102 BANKALAR	4.000.000,00
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	957.487,60
252 BİNALAR	2.816.140,00
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	2.141.347,60
----- / -----	

Aşağıda (9) numaralı bölümde de açıklanacağı üzere, bu düzenlemeyi 2004 yılı öncesinde yürürlükte olan yeniden değerlendirme uygulamasından ayıran en önemli hususlardan birisi de, yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetin satılması halinde bu iktisadi kıymete ait değer artış fonu tutarının kayıtlardan çıkarılmayacak olmasıdır. **Diğer bir ifadeyle, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, satış kazancına dâhil edilmeyecektir.**

8. ÖZEL FON HESABINDAKİ TUTARLAR

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, mükellefler tarafından istenildiğinde sermayeye ilave edilmesi mümkün olacaktır.

Söz konusu fonun 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.

Şirketin tasfiyesi halinde de bu kapsamda işlem tesis edilecektir.

Gelir Vergisi Kanununun 81. maddesinde sayılan devir ve tür değiştirme halleri ile Kurumlar Vergisi Kanununa göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, fon hesabında yer alan tutarlar işletmeden çekilmiş veya başka bir hesaba nakledilmiş sayılmayacaktır. Söz konusu fon hesabının tamamen veya kısmen devrolunduğu kurumlar için de yukarıda açıklanan esaslar geçerli olacaktır.

9. YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULAN TAŞINMAZLARIN ELDEN ÇIKARILMASI

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarları, kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, pasifte özel bir fon hesabında tutulan değer artışı tutarları öz sermayeden düşülmek suretiyle enflasyon düzeltmesi yapılacaktır. Fon hesabının sermayeye eklenmesi halinde de, bu tutar sermaye hesabından düşülerek anılan madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılacaktır.

10. YENİDEN DEĞERLEME İŞLEMLERİNİN KAYITLARDA GÖSTERİLMESİ

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri, envanter defterlerinin ayrı bir sahifesinde müfredatlı olarak gösterilecektir.

Buna göre; yeniden değerlendirilen taşınmazların envanter defterine yapılacak kayıtlarında aşağıda belirtilen şekilde gösterilmesi gerekecektir:

1. İktisadi kıymetin cinsi,
2. Aktife giriş tarihi,
3. Amortisman oranı,
4. 25/5/2018 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri,
5. 25/5/2018 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dahil),
6. Yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değeri,
7. Yeniden değerlendirme oranı,
8. İktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirilmeden sonra bulunacak değeri,
9. Birikmiş amortismanların yeniden değerlendirilmeden sonraki değeri,
10. Yeniden değerlendirilmeden sonraki net bilanço aktif değeri,
11. Değer artışı.

Saygılarımızla,

BİROL CİHANOĞLU
Yeminli Mali Müşavir

(*Duyularımızda yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem yapmadan önce ve sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için Yeminli Mali Müşavirliğimiz ile iletişime geçebilirsiniz.