

29.05.2018, ANKARA

**KONU: Taşınmazların Yeniden Değerlemelerine İlişkin 7144 Sayılı Kanun  
Yayımlandı**

**SİRKÜLER**

**NO:2018/32**

25 Mayıs 2018 tarihli 30431 sayılı Resmi Gazete’ de 7144 sayılı kanun yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kanun ile yeniden değerlendirilmesine imkan sağlayan düzenlemeler açıklanmıştır.

Söz konusu kanun ile tam mükellefiyete tabi bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazlarını **30 Eylül 2018** tarihine kadar yeniden değerleyebileceklerdir.

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 yararlanamayacaklardır.

➤ Yeniden değerlemede taşınmazların ve bunlara ait amortismanların kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibariyle yasal defterlerde kayıtlı değerleri esas alınır. Taşınmazların geçmişte herhangi bir yılda amortisman ayrılmamış olması halinde, değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış olduğu varsayılarak belirlenir.

➤ Taşınmazların ve bunlara ilişkin amortismanların yeniden değerlendirilme oranı kanunun ilgili maddesi 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 bulunur.

➤ 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 Kurumunun 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.

➤ Yeniden değerlendirilmede taşınmazların ve bunlara ait amortismanların yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır.

➤ Yeniden değerlendirilme neticesinde taşınmazların değerinde meydana gelecek değer artışı, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir. Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirilme sonrası ve yeniden değerlendirilme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.

➤ Taşınmazlarını yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam ederler.

➤ Değer artışı tutarı üzerinden % 5 oranında vergi hesaplanması gerekir ve değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın **25. Günü akşamına kadar** bir beyanname ile bağlı olduğu vergi dairesine beyan edilir ve aynı süresi içerisinde ödenir.

➤ Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artış tutarı sermayeye ilave edilebilir. Bunun dışında söz konusu fonun başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmı, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur.

➤ Taşınmazların elden çıkarılması halinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmaz.

Söz konusu kanuna aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

<https://www.dorukdenetim.com/?p=5996>

*Saygılarımızla,*

***Kaan DEMİROĞLU***

***Yeminli Mali Müşavir***