

**İstanbul, 21.Eylül.2018**

**Sirküler Tarihi : 21.09.2018**  
**Sirküler No : 2018 / 082**  
**Konu : Aktife Kayıtlı Taşınmazların Yeniden Değerleme Süresi 30 Eylül 2018’de Bitiyor**

**ÖZET** : Vergi Usul Kanunu’na eklenen geçici 31’inci maddede mükelleflerin 25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanları Yİ-ÜFE oranlarını dikkate alarak yeniden değerleyebilecekleri, yeniden değerlendirme neticesinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilen **değer artışı tutarı üzerinden %5 oranında vergi hesaplamaları gerektiği ve bu verginin yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi yönünde düzenleme yapılmış**, daha sonra 500 sıra No.lu VUK Genel Tebliğinde söz konusu maddeye ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Düzenleme kapsamında olan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanlarının Yİ-ÜFE oranlarını dikkate alarak yeniden değerlemelerinin en geç **30 Eylül 2018** tarihine kadar yapılması gerekmektedir.

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

16/5/2018 tarihli ve 7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5’inci maddesi ile Vergi Usul Kanunu’na eklenen geçici 31’inci 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 yönünde düzenleme yapılmış, daha sonra 6 Temmuz 2018 tarihli ve 30470 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 500 sıra No.lu VUK Genel Tebliğinde söz konusu maddeye ilişkin düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.

**Söz konusu düzenlemenin genel özellikleri aşağıdaki gibidir.**

- 213 sayılı Kanun’un geçici 31’inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarih (25/5/2018) itibarıyla aktife kayıtlı bulunan taşınmazlar (tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakları dâhil) yeniden değerlendirme tabi tutulabilir.
- Yeniden değerlendirme yapılması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerin tercihine bırakılmıştır. Mükellefler dilerlerse iktisadi kıymetlerinin tamamını veya bir kısmını yeniden değerlemeye tabi tutabilirler.
- Mükellefler değerlemelerini 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle 30/9/2018 tarihine kadar yapılabilecektir.
- Yeniden değerlendirme neticesinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden **%5 oranında vergi hesaplanır, bu vergi yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25’inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenir.**

**– Değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.**

– Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, mükellefler tarafından istenildiğinde sermayeye ilave edilmesi mümkün bulunmaktadır. Ancak 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 tutulur.

– Enflasyon düzeltmesinden yararlanan mükellefler için 31/12/2004 tarihli bilançolarında yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanlarının düzeltilmesinde dikkate alınacak yeniden değerlendirme oranı, bu maddenin 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.

– Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, satış kazancına dâhil edilmez. Bu durumda fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam eder.

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

– Amortisman tabi taşınmazlar için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenir. Söz konusu düzenlemeye ilişkin açıklamalarımıza **2018-063** sayılı Sirkülerimizden ulaşılabilir.

**Bilgilerinizi rica ederiz,**

**SAYGILARIMIZLA,**

Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.