

DUYURU

DUYURU: 17.05.2018/28

YENİDEN DEĞERLEME YOLUYLA BİLANÇOLARIN DÜZELTİLMESİNE İMKAN TANIYAN KANUN TEKLİFİ HAZIRLANMIŞTIR

11 Mayıs 2018 tarihinde TBMM Başkanlığı'na sunulan **“Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi”** pek çok alanda yeni düzenleme içermekle birlikte şirketler için aktifte bulunan iktisadi kıymetleri gerçek değerine taşıyarak bilanço yapısının düzeltilmesine (özvarlıkların artırılmasına) yönelik önemli bir imkan öngörmektedir.

Bilindiği üzere, en son 2004 yılında enflasyon düzeltmesinden faydalanılmıştır. Sonrasında yasal düzenlemede belirlenen şartlar oluşmadığından enflasyon düzeltmesi yapılmamış ve bu nedenle şirketlerin kayıtlarındaki iktisadi kıymetler için kayıtlı değerler, gerçek değerlerinin çok gerisinde kalmıştır. İşte yakın zamanda gündeme alınması beklenen söz konusu Kanun Teklifi ile, bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde bulunan taşınmazların yeniden değerlendirilmesine imkan tanınmaktadır.

Düzenleme kapsamında yeniden değerlendirme işlemlerinin **30.09.2018 tarihine kadar (sadece 1 defa için)** yapılması öngörülmekte olup, taşınmazların yeniden değerlendirilmesi sonucu değerlerinde meydana gelen artışın üzerinden **% 5 oranında vergi** alınması ön görülmekte ve düzenlemeden faydalanılması için bu verginin beyan edilerek ödenmesi koşulu getirilmektedir.

Söz konusu düzenlemenin uygulama esasları özetle aşağıdaki şekilde öngörülmektedir:

- ✚ Uygulamadan **tam mükellefiyete tabi** ve **bilanço esasına göre defter tutan** gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yaralanacaktır. 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 kayıtlarını Türk Lirası dışında bir para birimiyle takip etmesi konusunda izin verilenler kapsam dışı tutulmuştur. Ayrıca sat-kirala-geri al işlemine ya da kira sertifikası ihracına konu olan taşınmazlar için yeniden değerlendirme yapılamayacaktır.
- ✚ Yeniden değerlendirilmede, **taşınmazların ve bunlara ait amortismanların** ilgili maddenin yürürlük tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınacaktır.
- ✚ Taşınmazların değerlerinin ve amortisman tutarlarının **yeniden değerlendirme oranıyla** çarpılması sonucunda yeniden değerlendirme sonrasındaki değerleri bulunacaktır.



✚ Yeniden değerlendirme oranının tespitinde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesi kapsamında enflasyon düzeltmesi yapıp yapılmadığına bakılacaktır. Buna göre yeniden değerlendirme oranı;

- Enflasyon düzeltmesi uygulanmışsa, ilgili maddenin yürürlük tarihinden bir önceki aya ait yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) değerinin, enflasyon düzeltmesi uygulanan bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesiyle bulunacaktır.
- Enflasyon düzeltmesi uygulanmamışsa ya da taşınmaz sonradan edinilmişse, ilgili maddenin yürürlük tarihinden bir önceki aya ait Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesiyle bulunacaktır.

✚ Yeniden değerlendirme sonrasında taşınmazın değerinde oluşan değer artışı, bilançonun **pasifinde özel bir fon hesabında** gösterilecektir. Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri (amortisman sonrası değerleri) arasındaki farkı ifade etmektedir.

✚ Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için, yeniden değerlendirme sonrası değerleri üzerinden **amortisman ayrılmaya devam edilecektir.**

✚ Özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarı üzerinden hesaplanacak olan %5 oranındaki vergi, **izleyen ayın 25'i akşamına kadar** ilgili vergi dairesine beyan edilecek ve aynı süre içinde ödenecektir. Ödenen vergi, gelir ve kurumlar vergisinden **mahsup edilemeyeceği gibi gider olarak kaydedilemeyecektir.**

✚ Özel fon hesabında gösterilen değer artış tutarının sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen ya da işletmeden çekilen kısmı, **ilgili dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin** gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.

✚ Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satışlarında, **yeniden değerlendirme nedeniyle oluşan değer artışları kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.** Dolayısıyla, %5 oranında vergilendirilmiş olan değer artışları ilgili taşınmazın satışı dolayısıyla gelir olarak (veya satış karını artırıcı bir unsur olarak) dikkate alınmayacak ve özvarlıklarda yer almaya devam edecektir.

✚ Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satışından önce enflasyon düzeltmesinin gerekli şartları oluşursa, enflasyon düzeltmesi, yeniden değerlendirme kaynaklı değer artışı fonunun **özsermayeden düşülmesi** suretiyle yapılacaktır.

Anılan Kanun Teklifinin TBMM Genel Kurulunda kabul edilerek Cumhurbaşkanı tarafından onaylanması ve Resmi Gazete'de yayımlanması sonrasında, **Centrum Denetim** tarafından konuya ilişkin kapsamlı bir **Rehber** hazırlanacak ve sizlerle paylaşılacaktır.

Saygılarımızla.

