



Gayrimenkullerde
YENİDEN DEĞERLEME
(Enflasyon Muhasebesi)
Uygulama ve Avantajları

Yeniden Değerlemede Tarihsel Süreç;

- Türk Ekonomisi 1999- 2000'li Yılların Başına Kadar Yüksek Enflasyonla Yaşanan Bir Sürece Sahne Oldu.
- Bu Dönem Boyunca İş Dünyasının, Enflasyon Muhasebesine Geçilmesi ve Reel Anlamda Gelir Ya Da Kazanç Olmayan Unsurların Vergi Dışı Bırakılması Beklentisi Olmuş,
- Ancak O Yıllarda İktidarlar Ve Maliye Bakanlığı Bu Taleplere Olumlu Bir Yanıt Vermemişti.





- Gerekçe Olarak İse, O Yıllarda **Enflasyon Muhasebesine** Geçilmesi Halinde Enflasyonun Kalıcı Bir Şekilde Kabul Edilmiş Olacağı İfade Ediliyordu.
- 2002 ve Sonraki Yıllarla Birlikte Enflasyonun Kontrol Altına Alınmasıyla **Enflasyon Muhasebesine İlişkin İlk Düzenleme Yapıldı.**
- Bu Kapsamda Bilançoların Yeni Dönemde Gerçek Durumu Yansıtması Amacıyla 2004 Yılında Bilançolar Güncel Hale Getirildi.

Bu Uygulamadan Sonra, Bugüne Kadar Bir Daha Enflasyon Düzeltmesi Yapılmadı.

Çünkü Yasa Maddesine Göre;

İçinde Bulunulan Dönem Dahil Son Üç Hesap Döneminde Fiyat Endeksinin %100'den Ve İçinde Bulunulan Hesap Döneminde %10'dan Fazla Olması Halinde Malî Tabloların **Enflasyon Düzeltmesine** Tâbi Tutulması Gerekiyordu

Oysa 2004'ten Bu Yana Son 14 Yılın Enflasyonu **Kümülatif Olarak** TÜFE'de %226, Yİ-ÜFE'de İse %227 Oranında Gerçekleşmiş Durumda.

Bu da, Bilançolardaki İktisadi Kıymetler Gerçek Değerinden Uzaklaştığını Gösteriyor.

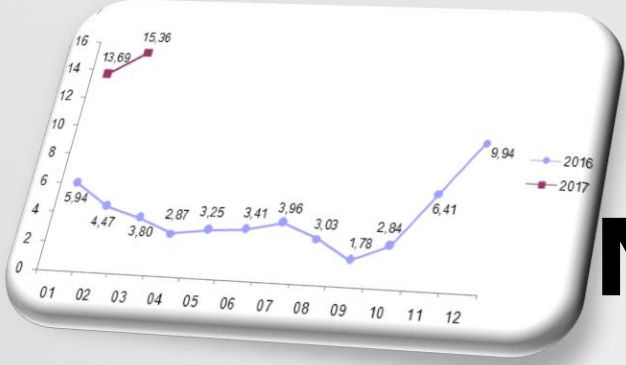
- **İşte Tamda Bu Sırada Seçim Öncesi Çıkan Son Torba Kanun İle ;**
- Taşınmazların Yeniden Değerlemesine İlişkin;
- 7144 Sayılı "**Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında TORBA Kanun**"
- 25 Mayıs 2018 Tarihli Ve 30431 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Girdi.

Kanun İle Yapılan Düzenlemeler;

- Taşınmazların Yeniden Değerlenmesine İmkan Sağlaması,
- 1567 Sayılı Kanun'da Belirtilen Bazı Cezai Yaptırımların Yeniden Düzenlenmesi,
- SGK'ya Verilmesi Gereken Bildirge, Belge Veya Defterlerdeki Tutarlarda Hesap Hatalarından Kaynaklanan Eksikliklerin Giderilmesi İçin Mükellefe 15 Günlük Bir Süre Verilmesi,
- Hasılat Esaslı Vergilendirme Kapsamına Alınacak Mükelleflerin Belirlenmesinde Bakanlar Kuruluna Verilen Yetkinin Genişletilmesi Öne Çıkan Hususlar Olup,
- Bu Sunumumuzda Sadece **Taşınmazların Yeniden Değerlenmesine İmkan Sağlamasına Değinilecektir**

Uygulamanın Genel Yapısı

- Bilindiği Üzere, Vergi Usul Kanununun Mükerrer 298. Maddesi Uyarınca Enflasyon Düzeltmesi En Son 2004 Yılında Yapılmış Olup, Bu Tarihten Sonra Anılan Maddenin Aradığı Şartlar Oluşmadığı İçin Mükelleflerin Kayıtlarında Yer Alan İktisadi Kıymetler Tarihi Maliyetle Kalmıştır.
- Bu Kanun'un (7144) 5. Maddesiyle, Bilanço Esasına Göre Defter Tutan Tam Mükellef Gelir Veya Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktiflerinde Yer Alan Taşınmazlarının Değerlerinin **Yi-üfe (Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi)** Değerindeki Artış Oranı Dikkate Alınarak Yeniden Belirlenebilmesine İmkan Sağlanmaktadır.



Nedir Bu Yİ-ÜFE

- Her Yerde Karşımıza Çıkan Yİ-ÜFE TÜİK Tarafından Kısaca Aşağıdaki Şekilde İfade Edilmektedir.
- **Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE)**, Belirli Bir Referans Döneminde Ülke Ekonomisinde Üretimi Yapılan Ve Yurt İçine Satışa Konu Olan Ürünlerin Üretici Fiyatlarını Zaman İçinde Karşılaştırarak Fiyat Değişimlerini Ölçen Fiyat Endeksidir.
- *Ayrıca, Bu Kanun Uyarınca Dikkate Alınacak Yİ-ÜFE İbaresini; Türkiye İstatistik Kurumunun Her Ay İçin Belirlediği **1/1/2005 Tarihinden İtibaren Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE)** Değerlerini, **1/1/2014 Tarihinden İtibaren Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE)** Değerlerini İfade Eder.*

Uygulama Sadece Taşınmazların Yeniden Değerlenmesine İmkan Sağlamaktadır

- Arsa ve Araziler,
- Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız Ve Sürekli Hak Niteliğindeki Üst Hakları Dâhil,
- Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler,
- Binalar, Gayrimenkuller, Ofis Ve Benzeri Yapılar,
- Bu Kanundan Yararlanılarak Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulabilir.

Uygulama Kapsamı Dışında Tutulan Mükellefler

- 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 iştigal eden mükellefler, (Kuyumcu Şirketleri)

Faydalanamayacaktır

Zorunluluk!

- Yeniden Değerleme Yapılması Zorunlu Olmayıp Kapsama Giren Mükelleflerin Tercihine Bırakılmıştır.
- Mükellefler Dilerlerse İktisadi Kıymetlerinin Tamamını Ve Bir Kısımını Yeniden Değerlemeye Tabi Tutabilirler.



Yasal Düzenleme: VUK Geçici 31'inci Madde

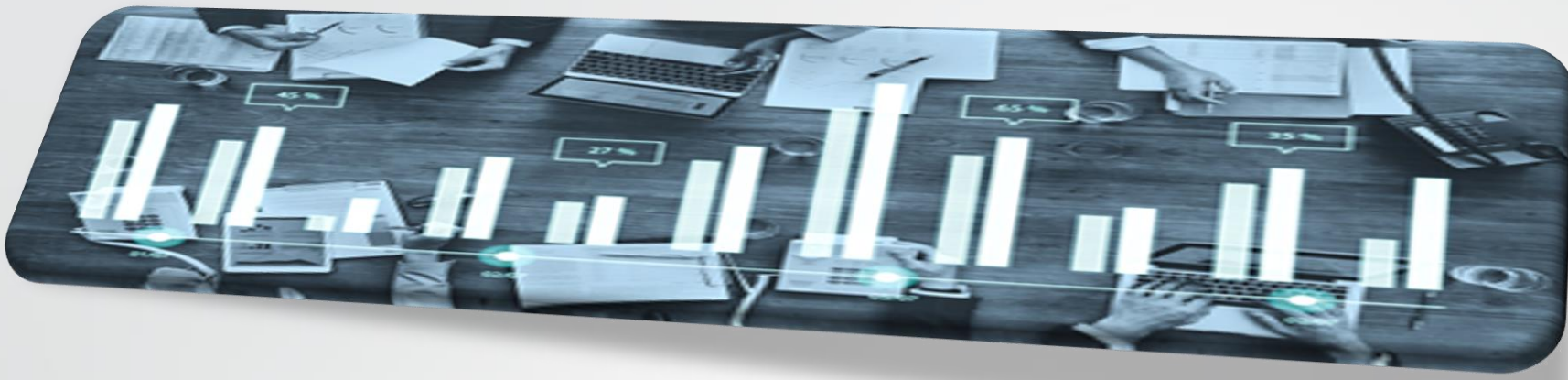
"Tam Mükellefiyete Tabi Ve Bilanço Esasına Göre Defter Tutan Gelir Ve Kurumlar Vergisi Mükellefleri (...) Bu Maddenin Yürürlüğe Girdiği Tarih İtibarıyla Aktiflerine Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarını (Sat-kirala-geri Al İşlemine Veya Kira Sertifikası İhracına Konu Edilen Taşınmazlar Hariç) 30/9/2018 Tarihine Kadar Aşağıdaki Şartlarla Yeniden Değerleyebilirler.

Yasal Düzenleme: VUK Geçici 31'inci Madde

- (A)yeniden Değerlemede, Taşınmazların Ve Bunlara Ait Amortismanların, Bu Kanunda Yer Alan Değerleme Hükümlerine Göre Tespit Edilen Ve Bu Maddenin Yürürlüğe Girdiği Tarih İtibarıyla Yasal Defter Kayıtlarında Yer Alan Değerleri Dikkate Alınır.
- Amortismanına Tabi Taşınmazlar İçin Amortismanın Herhangi Bir Yılda Yapılmamış Olması Durumunda Yeniden Değerlemeye Esas Alınacak Tutar Bu Amortismanlar Tam Olarak Ayrılmış Varsayılarak Belirlenir.

B) ..Yapılacak Değerlemede Esas Alınacak Yeniden Değerleme Oranı Olarak Bu Kanunun Mükerrer 298 İnci Maddesine Göre;

- 1- En Son Bilançoda Yer Alan Taşınmazlar Ve Bunların Amortismanları İçin, Bu Maddenin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Bir Önceki Aya İlişkin Yİ-ÜFE Değerinin, Söz Konusu Bilançonun Ait Olduğu Tarihi Takip Eden Aya İlişkin Yİ-ÜFE Değerine Bölünmesi İle Bulunan Oran,
- 2- En Son Bilanço Tarihinden Sonra İktisap Edilen Taşınmazlar Ve Bunların Amortismanları İçin, Bu Maddenin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Bir Önceki Aya İlişkin Yİ-ÜFE Değerinin, Taşınmazın İktisap Edildiği Ayı İzleyen Aya İlişkin Yİ-ÜFE Değerine Bölünmesi İle Bulunan Oran, Dikkate Alınır.



- Yeniden Değerleme Neticesinde Taşınmazların Değerinde Meydana Gelecek Değer Artışı, Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazların Her Birine İsabet Eden Değer Artışları Ayrıntılı Olarak Gösterilecek Şekilde, Bilançonun Pasifinde Özel Bir Fon Hesabında Gösterilir.
- Değer Artışı, Taşınmazların Yeniden Değerleme Sonrası Ve Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değerleri Arasındaki Farktır. Net Bilanço Aktif Değeri, Taşınmazların Bilançonun Aktifinde Yazılı Değerlerinden, Pasifte Yazılı Amortismanların Tenzili Suretiyle Bulunan Değeri İfade Eder.



“amortisman”



- Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazlara Ait Birikmiş Amortismanlar Da Taşınmaza Uygulanan Katsayı İle Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulacaktır .
- Taşınmazlarını Bu Madde Kapsamında Yeniden Değerlemeye Tabi Tutan Mükellefler Bu Kıymetlerini,
- Yapılan Yeniden Değerleme Sonrasında Bulunan **Yeni Değerleri Üzerinden Amortismanına Tabi Tutmaya Devam Ederler.**

Ödenecek Vergi

- Pasifte Özel Bir Fon Hesabında Gösterilen Değer Artışı Tutarı Üzerinden **%5 Oranında Hesaplanan Vergi**, Yeniden Değerleme İşleminin Yapıldığı Tarihi İzleyen **Ayın 25 İnci Günü Akşamına Kadar** Bu Kanun İçin Hazırlanmış Olan Beyanname İle Gelir Veya Kurumlar Vergisi Yönünden Bağlı Olunan Vergi Dairesine Beyan Edilir Ve Aynı Süre İçerisinde Ödenir.
- Bu Fıkra Kapsamında Ödenen Vergi; Gelir Ve Kurumlar Vergisinden Mahsup Edilmez, Gelir Ve Kurumlar Vergisi Matrahının Tespitinde Gider Olarak Kabul Edilmez.
- Beyanın Zamanında Yapılmaması Ya Da Tahakkuk Eden Verginin Süresinde **Ödenmemesi Halinde Bu Madde Hükümlerinden Faydalanılamaz.**

Dikkat, Özel Fonda Bekletilen Tutar Çekilirse Vergi Var...

- Pasifte Özel Bir Fon Hesabında Gösterilen Değer Artışı Tutarının, **Sermayeye İlave Edilme Dışında** Herhangi Bir Şekilde Başka Bir Hesaba Nakledilen Veya İşletmeden Çekilen Kısmı, Bu İşlemin Yapıldığı Dönem Kazancı İle İlişkilendirilmeksizin **Bu Dönemde Gelir Veya Kurumlar Vergisine Tabi Tutulur.**
- Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazların **Elden Çıkarılması Halinde,** Pasifte Özel Bir Fon Hesabında Gösterilen Değer Artışları, Kazancın Tespitinde **Gelir Olarak Dikkate Alınmaz**



Konuya İlişkin Yayınlanan 500. Sıra VUK Genel Tebliği

- 6 Temmuz 2018 Tarihli Ve 30470 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 500 Sıra No.lu VUK Genel Tebliğinde Söz Konusu Maddeye İlişkin Düzenleme Ve Açıklamalar Yapılmıştır.

Yeniden Değerlemeye Esas Değerin Baz Alınacağı Tarih

- Yeniden Değerleme, Taşınmazların Ve Varsa Bu Taşınmazlara Ait Amortismanların, 213 Sayılı Kanunda Yer Alan Değerleme Hükümlerine Göre Tespit Edilen Ve Bu Maddenin **Yürürlüğe Girdiği Tarih** **(25/05/2018) İtibarıyla Yasal Defter Kayıtlarında Yer Alan Değerleri Üzerinden Yapılır.**

Yeniden Değerlemeye Esas Değere İlişkin;

- Amortismanına Tabi Taşınmazlar İçin Amortismanın Herhangi Bir Yılda Eksik Ayrılması Veya Hiç Ayrılmamış Olması Durumunda, Yeniden Değerlemeye Esas Alınacak Değer **Bu Amortismanlar Tam Olarak Ayrılmış Varsayılarak Belirlenir.**
- – 213 Sayılı Kanunun 272'nci Maddesi Uyarınca Maliyet Bedeline İntikal Ettirilen Giderler İle 163 Ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği Uyarınca Maliyet Bedeline Dâhil Edilen Kredi Faizleri Ve Kur Farkları Da Yeniden Değerleme Kapsamına Girmektedir.

Yeniden Değerleme İçin Son Tarih

- Yeniden Değerleme, Uygulamadan Yararlanma Hakkını Haiz Mükelleflerin 25/05/2018 Tarihi İtibarıyla Yasal Defter Kayıtlarında Yer Alan Taşınmazlar İle Bunlara Ait Amortismanlar Esas Alınmak Suretiyle 30/09/2018 Tarihine Kadar Yapılabilecektir.
- Vuk Geçici 31'inci Madde Uygulamasından Yararlanılması İçin, Söz Konusu Tarihe Kadar Yeniden Değerleme İşleminin Yapılması Ve Değer Artışına İlişkin Verginin De Yeniden Değerleme İşleminin Yapıldığı Tarihi İzleyen Ayın 25 İnci Günü Akşamına Kadar Beyan Edilip Ödenmesi Zorunludur
- **İşlemin Yapılacağı En Son Tarih: 30 Eylül 2018 Olduğuna Göre Beyannamenin Verilmesi Ve Ödenmesi İçin Son Tarih 25 Ekim 2018 Olacaktır.**

Yeniden Değerleme Oranın Hesaplanması

- VUK mükerrer 298 inci maddesi uyarınca mükellefler için son olarak 2004 takvim yılı itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.
- Bu durumda, 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 bilançoyu takip eden ay olan **2005 yılı Ocak ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (114,83)** bölünmesi ile bulunan katsayı olacaktır.
- Sonuç: **$(341,88/114,83=2,97727)$ 'dir.**

Yeniden Değerleme Oranın Hesaplanması

- Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Son Bilanço Tarihinden Sonra İktisap Edilen Taşınmazlar Ve Bunların Amortismanlarının Düzeltilmesinde Dikkate Alınacak Yeniden Değerleme Oranı İse,
- VUK Geçici 31 İnci Maddenin Yürürlüğe Girdiği Tarihten (25/5/2018) Bir Önceki Ay Olan Nisan Ayına İlişkin Yİ-ÜFE Değerinin (341,88), Taşınmazın İktisap Edildiği Ayı İzleyen Aya İlişkin Yİ-ÜFE Değerine Bölünmesi İle Bulunan Katsayı Olacaktır.
- Bu Madde Kapsamında Yapılacak Değerleme İşleminde Kullanılacak Yeniden Değerleme Oranlarının Hesabında Dikkate Alınacak Yİ-ÜFE Endeks Değerleri Tebliğe Ekli Listede Yer Almaktadır.

EK 1:

Yİ-ÜFE ENDEKS DEĞERLERİ

Dönem	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2005	114,83	114,81	117,25	119,62	119,23	119,64	119,33	121,40	123,40	124,22	121,40	121,14
2006	123,51	123,83	124,14	126,54	130,05	135,28	136,45	135,43	135,11	135,73	135,33	135,16
2007	135,09	136,37	137,70	138,80	139,34	139,19	139,28	140,47	141,90	141,71	142,98	143,19
2008	143,80	147,48	152,16	159,00	162,37	162,90	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,80
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,40	160,38	160,84	162,92	163,98
2010	164,94	167,68	170,94	174,96	172,95	172,08	171,81	173,79	174,67	176,78	176,23	178,54
2011	182,75	185,90	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,10	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,20	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,50	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,10	232,27	233,98	234,18	232,96	233,09	234,79	235,78	237,79	239,97	237,65	235,84
2015	236,61	239,46	241,97	245,42	248,15	248,78	247,99	250,43	254,25	253,74	250,13	249,31
2016	250,67	250,16	251,17	252,47	256,21	257,27	257,81	258,01	258,77	260,94	266,16	274,09
2017	284,99	288,59	291,58	293,79	295,31	295,52	297,65	300,18	300,90	306,04	312,21	316,48
2018	319,60	328,17	333,21	341,88								

Devir, Tür Değiştirme Ve Birleřme Bölünme Hallerinde İktisap Tarihi Ne Olacak...

- 193 Sayılı Kanunun 81'inci Maddesinde Sayılan Devir Ve Tür Değiştirme Halleri İle 5520 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Devir Ve Bölünme Hallerinde,
- Devrolunan Veya Bölünen İşletmeler/şirketler Tarafından İktisap Edilen Taşınmazların Devralanlar Tarafından Yeniden Deęerlenmesinde Kullanılacak Yeniden Değerleme Oranının Hesabında,
- Söz Konusu Taşınmazların Devir Eden, **Tür Deęiřtiren Veya Bölünen İşletme/şirket Tarafından İktisap Edildiği Tarihin Esas Alınması Gerekmemektedir.**

Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Gayrimenkullerde İktisap Tarihi

- Finansal Kiralama Yoluyla İktisap Edilen Ve Mülkiyeti Devredilmiş Olan Taşınmazlara Ait Yeniden Değerleme Oranının Belirlenmesinde İktisap Tarihi Olarak, Kiracının Kullanma **Hakkını Aktifleştirdiği Tarih Esas Alınır.**
- Mülkiyet Hakkı Devredilmemiş Olan Taşınmazları Kullanma Hakları Nedeniyle Geçici 31'inci Madde Uygulamasından Faydalanılabilmesi Mümkün Bulunmamaktadır.

Fon Hesabındaki Tutarların Çekilmesi

- Pasifte Özel Bir Fon Hesabında Gösterilen Değer Artışı Tutarının, Mükellefler Tarafından **İstenildiğinde Sermayeye İlave Edilmesi Mümkün Bulunmaktadır.**
- Ancak Söz Konusu Fonun Sermayeye İlave Edilme Dışında Herhangi Bir Şekilde Başka Bir Hesaba Nakledilen Veya İşletmeden Çekilen Kısmı, Bu İşlemin Yapıldığı Dönem Kazancı İle İlişkilendirilmeksizin Bu Dönemde Gelir Veya Kurumlar Vergisine Tabi Tutulur
- Şirketin Tasfiyesi Halinde De Bu Kapsamda İşlem Tesis Edilir.
- Ancak, Devir Ve Tür Değiştirme İle Bölünme Hallerinde, Fon Hesabında Yer Alan Tutarlar İşletmeden Çekilmiş Veya Başka Bir Hesaba Nakledilmiş Sayılmaz. Söz Konusu Fon Hesabının Tamamen Veya Kısmen Devrolunduğu Kurumlar İçin Birinci Fıkra Hükümleri Geçerlidir.

Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulan Taşınmazların Elden Çıkarılması

- 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 Elden Çıkarılmasından Önce 213 Sayılı Kanunun Mükerrer 298 İnci Maddesi Uyarınca **Enflasyon Düzeltmesi Yapılmasına İlişkin Şartların Oluşması Halinde**, Pasifte Özel Bir Fon Hesabında Tutulan Değer Artışı Tutarları Öz Sermayeden Düşülmek Suretiyle Enflasyon Düzeltmesi Yapılır.
- Fon Hesabının Sermayeye Eklenmesi Halinde De, Bu Tutar Sermaye Hesabından Düşülerek Anılan Madde Uyarınca Enflasyon Düzeltmesi Yapılır.

Yeniden Değerlemede

Yapılacak Kayıtlarda Bulunması Gereken Bilgiler

- 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
- 6. Yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değeri,
- 7. Yeniden değerlendirme oranı,
- 8. İktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeden sonra bulunacak değeri,
- 9. Birikmiş amortismanların yeniden değerlemeden sonraki değeri,
- 10. Yeniden değerlemeden sonraki net bilanço aktif değeri,
- 11. Değer artışı.



Konuya İlişkin Örnekler

- **Örnek 1;**
- Tam Mükellefiyet Esasında Vergilendirilen (B) A.Ş.'Nin 2008 Yılı'nın Eylül Ayında 1.800.000 TL Bedelle Satın Aldığı Taşınmazın Birikmiş Amortisman Tutarı 25/5/2018 Tarihi İtibarıyla 369.000 TL Olup,
- Söz Konusu Taşınmaz Haziran/2018 Döneminde Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulacak Olursa Yeniden Değerlemeye İlişkin Hesaplamalar Şu Şekilde Olacaktır;

ÖRNEK:2	NİSAN/2018 Yİ- ÜFE	İKTİSAP TARİHİNDEKİ Yİ- ÜFE 2008/EYLÜL	YENİDEN DEĞERLEME KATSAYISI	YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS TUTAR	YENİDEN DEĞERLENMİŞ TUTAR
YD TAŞINMAZ	341,88	160,54	2,12956	1.800.000,00	3.830.000,00
AMORTİSMANI	341,88	160,54	2,12956	369.000,00	780.000,00

**Küsuratlar
Dikkate
Alınmamıştır**

- Bu durumda değer artışı, taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerinden ($3.830.000 - 780.000 = 3.050.000$) yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerinin ($1.800.000 - 369.000 = 1.431.000$) indirilmesi suretiyle hesaplanacak olup,
- örneğimizde ($3.050.000 - 1.431.000 = 1.619.000$ TL) olarak gerçekleşecektir. Yapılan yeniden değerlendirme sonrasında 1.619.000 TL değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan 80.950 TL verginin 25/7/2018 tarihine kadar kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip ödenmesi gerekecektir.

Örnek 2;

- Tam Mükellefiyet Esasında Vergilendirilen, (A) A.Ş.'nin 25/5/2018 Tarihi İtibarıyla Yasal Defter Kayıtlarında **Maliyet Bedeli 1.000.000 TL** Ve **Birikmiş Amortismanı 280.000 TL** Olan Ve 31/12/2004 Tarihinden Beri Aktifinde Yer Alan Taşınmazının 2018 Yılı Eylül Ayında Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulması Halinde, Yeniden Değerlemeye İlişkin Hesaplamalar Şu Şekilde Olacaktır;

ÖRNEK:1	NİSAN/2018 Yİ- ÜFE	İKTİSAP TARİHİNDEKİ Yİ- ÜFE 2005/OCAK	YENİDEN DEĞERLEME KATSAYISI	YENİDEN DEĞERLEMESİ ESAS TUTAR	YENİDEN DEĞERLENMİŞ TUTAR
YD TAŞINMAZ	341,88	114,83	2,97727	1.000.000,00	2.970.000,00
AMORTİSMANI	341,88	114,83	2,97727	280.000,00	830.000,00

**Küsuratlar
Dikkate
Alınmamıştır**

- Bu durumda, değer artışı taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerinden ($2.970.000 - 830.000 = 2.140.000$), yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerinin ($1.000.000 - 280.000 = 720.000$) indirilmesi suretiyle hesaplanacak olup, örneğimizde ($2.140.000 - 720.000 = 1.420.000$ TL) olarak gerçekleşecektir.
- Yapılan yeniden değerlendirme sonrasında **1.420.000 TL değer artışı üzerinden %5** oranında hesaplanan **71.000 TL verginin** kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi (30.09.2018) izleyen ayın 25 inci günü akşamına (25 Ekim 2018) kadar beyan edilip ödenmesi gerekecektir.

Yeniden Değerleme Örnek:2

Muhasebe Kaydı

-----30.06.2018-----		
252 – Binalar	1.970.000,00	
	257 – Birikmiş Amortismanlar	550.000,00
	522 – MDV Yeniden Değerleme 7144/5.Md)	1.420.000,00
7144 Sayılı Kanun'un 5.Maddesine İst. Yeniden Değerleme Muhasebe Kaydı.		
----- 30.06.2018-----		
689 – Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (KKEG)	71.000,00	
	360 – Ödenecek Vergi ve Fonlar	71.000,00
----- / -----		

Beyannamede Gösterimi

Beyanname1 - ENFLSYN_1

Genel BilgilerMatrah ve Vergi BildirimiDüzenleme Bilgileri



**GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

**YENİDEN DEĞERLENDİRME DEĞER ARTIŞINA
İLİŞKİN
VERGİ BEYANNAMESİ**
(213 Sayılı Kanun Geçici 31 inci Madde)

İdari Bilgiler

Vergi Dairesi

KURUMLAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Dönem Tipi

Aylık

Ay

Haziran

Yıl

2018

Mükellefin

Vergi Kimlik Numarası
(T.C. Kimlik No)

Vergi Kimlik Numarası

111-111-1111

...

Soyadı (Unvanı)

ÖRNEK A.Ş.

Adı (Unvanın Devamı)

Ticaret Sicil No

E-Posta Adresi

İrtibat Telefon No

###

##

Beyannamede Gösterimi

Beyanname1 - ENFLSYN_1

Genel BilgilerMatrah ve Vergi BildirimiDüzenleme Bilgileri

YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞ VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ							DEĞER ARTIŞ VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ			
Sıra	İktisadi Kıymet	İktisap Tarihi	Amortisman Oranı %	Yeniden Değerleme Öncesi Defter Bedeli	Yeniden Değerleme Öncesi Birikmiş Amortisman	Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değeri	Yeniden Değerleme Sonrası Defter Bedeli	Yeniden Değerleme Sonrası Birikmiş Amortisman	Yeniden Değerleme Sonrası Net Bilanço Aktif Değeri	Net Değer Artışı
1	Bina	31-12-2014	2	1.000.000	280.000	720.000,00...	2.970.000	830.000	2.140.000,00	1.420.000,00

TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEME ÖNCESİ TOPLAM NET BİLANÇO AKTİF DEĞERİ

720.000,00

TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEME SONRASI TOPLAM NET BİLANÇO AKTİF DEĞERİ

2.140.000,00

DEĞER ARTIŞI

1.420.000,00

ÖDENECEK VERGİ

71.000,00

Örnek:2'deki Taşınmaz Eylül/2018'de 3 Milyon TL'ye Satılsaydı Oluşacak Durum

- **Yeniden Değerleme Yapılmadan Önce Satılsaydı Oluşacak Durum:**
- Satış Fiyatı – Net Aktif Değeri (Amortisman Düşülmüş Haliyle)
- $3.000.000 - 720.000 = 2.280.000$ KAR
- %50 İstisna (-) = 1.140.000 (Kalan KAR= 1.140.000 TL)
- **Kurumlar Vergisi %22 (İstisna Sonrası) : 250.000 TL**

Yeniden Değerleme Yapıldıktan Sonra Oluşacak Durum:

- Satış Fiyatı – Yeniden Değerlenmiş Değer(Amortisman Düşülmüş Haliyle)
- $3.000.000 - 2.140.000 = 860.000$ KAR
- %50 İstisna (-) = 430.000
- Kurumlar Vergisi %22 ($430.000 * \%22$) = 94.000 TL
- Yeniden Değerleme Sonucu Ek Vergi Yüğü : 71.000 TL
- Toplam Vergi Yüğü ($71.000 + 94.000$) : 165.000 TL
- Vergi Kazancı : $250.000 - 165.000 =$
- **85.000 TL Net Vergi Kazancı**

Yeniden Değerleme = Daha AZ Vergi....

- Görüldüğü Üzere Aynı Ay İçerisinde 3 Milyon TL'ye Satılacak Bir Taşınmaz İçin **85.000 TL Daha Az Vergi Ödemesi Çıkmıştır.**
- Böylelikle, Yeniden Değerleme Uygulamasından Faydalanılarak Taşınmaz Satış Kazancı İçin Ödenecek Verginin %34'i Kadar Daha Az Vergi Ödenmiştir.
- Bilindiği Üzere, Taşınmazlarda Kurumlar Vergisi istisnası % 75 den % 50 ye düşürülmüştür. Dolayısıyla taşınmaz satış kazancı üzerindeki vergi yükü KV oran artışı ile birlikte $(\%22/\%50) = \% 11'e$ çıkmıştır.
- Buna Göre 100 TL Satış Kârı Çıkan Bir Taşınmaz Satışında Kârın %50'si Vergiden Müstesna İdi. Bu Durumda Ödenen Vergi $(50 \times \%22 =) \%11$ Olmaktaydı.
- Şirket Yeniden Değerleme Yaptığında 100 TL'de Ödeyeceği Vergi $(100 \times \%5 =) 5$ TL Olacak Yani 6 TL Vergiyi Az Ödeyecektir.

Bilanço Gösterimi Açısından Avantajları

Örnek:2'de Yer Alan Değer Artışının Bilançolara Yansımaları

Değerleme Öncesi Bilanço

Dönen Varlıklar Toplamı	100.000,00
Duran Varlıklar Toplamı	720.000,00
AKTİF TOPLAMI	820.000,00
K.V.Y.K Toplamı	300.000,00
U.V.Y.K Toplamı	0,00
B-Sermaye yedekleri	0,00
Özkaynaklar Toplamı	520.000,00
PASİF TOPLAMI	820.000,00

Değerleme Sonrası Bilanço

Dönen Varlıklar Toplamı	100.000,00
Duran Varlıklar Toplamı	2.140.000,00
AKTİF TOPLAMI	2.240.000,00
K.V.Y.K Toplamı	300.000,00
U.V.Y.K Toplamı	0,00
B-Sermaye yedekleri (YENİDEN DEĞERLEME)	1.420.000,00
Özkaynaklar Toplamı	1.940.000,00
PASİF TOPLAMI	2.240.000,00

Amortisman Yoluyla Gider Yönünden Avantajları

- Ortaya çıkan değer artış tutarının tamamını 50 yılda giderleştirilecektir. Normal amortisman yönetimini seçtiğini düşünürsek yıllık $(1.420.000 * 2\%) = 28.000$ TL gider yazabileceği rakam oluşmaktadır. **(Örnek2'ye Göre)**
- Bunun da vergiye katkısı yıllık 6.000 TL $(28.000 \times \%22)$, 50.yılın sonunda kümülatif vergi avantajı ise 300.000 TL olacaktır. Ödenen verginin, **vergisel açıdan başa baş noktası da yaklaşık 11.yıl sonundadır.**
- Yukarıdaki değerlendirmeler sonucu; peşin olarak ödenmesi gereken 71.000 TL verginin, şirkete çok uzun yıllar sonunda katkı sağlayacağı görülüyor.

Sonuç Olarak, Yeniden Değerleme Yapmanın AVANTAJLARI

- Teknik İflastaki Şirketlere, Aktiflerindeki Taşınmazları Satmadan Gerçek Değerleri İle Değerleme Ve Böylece Teknik İflastan Kurtulma İmkânı Sağlar.
- Değer Artışını Fon Hesabına Kaydedilmesi Şirketin Öz Sermayesini Kuvvetleneceği İçin, Şirket Bilanço Öz Sermaye Yeterlilik Oranlarını İyileştirir. Böylece Kredi Temini, İhalelere Katılım Şartlarının Sağlanmasında Kolaylıklar Sağlar.
- Değerlenen Tutar Üzerinden Ayrılacak Amortismanlar Yoluyla Daha Az Vergi Ödenerek, Ödenen Verginin de Ortalama 10-12 Yılda Amorti Edilmesini Sağlar.
- Taşınmazların Güncel Değerlerine Getirilmesindeki Satış Veya Sat-geri Kirala Gibi Yöntemlere Başvurma Baskısını Ortadan Kaldırır. Böylece İşletmeler En Uygun Yatırım Dönemini Bekleyerek Taşınmazlarını Değerlendirebilirler.
- Değer Artışı Sadece % 5 Vergi İle Fona Kaydedilir Ve Taşınmaz Satıldığında Fon Aynen Bilançoda Kalır Ve Taşınmaz Yeni Belirlenen Değer Üzerinden Devredilir. Böylece Gelir Ve Kurumlar Vergisinden Tasarruf Edilmiş Olur.

Teşekkürler...

- YMM. Hasan İlhan ŞAHİN
- info@islevymm.com.tr
- 0216 465 00 96