



Sabri Arpaç

✉ sabriarpacymm@gmail.com 🐦 <https://twitter.com/sabriarpac>

29 Eylül 2018

Taşınmaz değerlerinin artırılması için son gün 1 Ekim 2018 Pazartesi...

Enflasyonun yüksek seyrettiği Ülke’imizde işletme bilançoları bundan olumsuz etkilenmektedir. Bankalar ve finans kuruluşları nezdinde işletme bilançolarının aktif tarafı gerçek değerlerinin altında seyretmektedir. Taşınmazların yeniden değerlemesi son olarak 2004 yılında uygulandı. İzleyen yıllarda ise “düşük enflasyon varmış” varsayımı ile bilançoların enflasyona paralel düzeltilmesi, yani yeniden değerlendirilmesi yapılmadı. Vergi Usul Kanunu’na, 16/5/2018 tarih ve 7144 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile geçici 31 inci madde eklendi. Buna göre; bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükellefleri aktiflerinde yer alan taşınmazların değerlerini Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı ile yeniden değerlemelerine olanak tanındı. Konu ile ilgili olarak, 06/07/2018 tarih ve 30470 sayılı ResmiGazete’de 500 seri numaralı Vergi Usul Kanunu Genel tebliği yayınlandı.

YENİDEN DEĞERLEMEDE YARARLANACAK VE YARARLANAMAYACAK MÜKELLEFLER

Taşınmazlarını yeniden değerlemelerine olanak tanınan, Türkiye’de yerleşik gerçek ve tüzel kişiler yani Kurumlar Vergisi Kanununda tam mükellef olarak tanımlanan ve bilanço esasına göre defter tutan;

- Kollektif, adi komandit ve adi şirketler,
- Ferdi işletme sahibi gelir vergisi mükellefleri,
- Kurumlar vergisi mükellefleri,

Bilançolarına kayıtlı taşınmazları, kanunda yazılı istisnalar dışında yeniden değerlemelerine olanak sağlandı. Aşağıdaki mükellefler ise bu uygulamadan yararlanamazlar;

- Kanuni ve iş merkezi Türkiye dışında olup, yalnızca Türkiye’de elde ettikleri gelirleri üzerinden vergilendirilen dar mükellefler,
- İşletme hesabı esasına göre defter tutan esnaf, tüccar ve zirai işletmeler,
- 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,
- 213 sayılı Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.

KAPSAMA DAHİL OLAN OLMAYAN İKTİSADİ KIYMETLER

Kanunun uygulamaya girdiği 25/5/2018 itibarı ile;

- Aktife kayıtlı taşınmazlar ile tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakları yani irtifak hakları,
- Ticari mal niteliğinde bulunmayan emtialar hariç olmak üzere, kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu taşınmazları,
- Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, amortismanına tabi iktisadi kıymet mahiyetinde olması zorunluluğu bulunmadığından, boş arazi ve arsaları,

Yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.

Yeniden değerlendirme uygulamasına;

- Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar,
- taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetleri tabi tutulamazlar.

YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS DEĞER NASIL SAPTANACAK?

Yeniden değerlendirme, taşınmazların ve varsa bu taşınmazlara ait amortismanların, 213 sayılı Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih 25/5/2018 itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri üzerinden yapılır.

Tebliğin 6 ncı maddesinde; 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 varsayılacağı ile maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri ve kur farkları da yeniden değerlendirme kapsamına dahil edileceği hükme bağlanmıştır.

YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASI MECBURİ Mİ?

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri için yeniden değerlendirme yapılması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerin tercihine bırakılmıştır. Dileyen mükellefler bilançolarında kayıtlı taşınmazları yeniden değerlemeye tabi tutmayarak mevcut durumlarını muhafaza edebilirler.

Ayrıca; bu hükmün yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların tamamı için yararlanabileceği gibi, bir kısmından da yararlanılabilir.

YENİDEN DEĞERLEME ORANI BEYANI VE ÖDEME SÜRESİ

Yeniden değerlendirme, uygulamasından yararlanmak isteyen mükellefler 25/5/2018 tarihi itibarı ile yasal defter ve kayıtlarında yer alan taşınmazların değerlerini ve bunlara ait amortisman değerlerini esas almak suretiyle 30/9/2018 tarihine kadar beyan edebilecekler.

Yeniden değerlemeye esas değer üzerinden % 5 oranında vergi hesaplanacaktır. Tahakkuk eden vergiyi de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü yani 25 Ekim 2018 tarihi akşamına kadar ödenmeleri gerekmektedir.

Diğer önemli bir özellik de mükellefler tarafından bu kapsamda beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave taşınmazlar için ek beyanname verilmesi mümkündür. Bu durumda da, yukarıda belirtilen şartlar aranır.

UYGULAMANIN MÜKELLEFLER TARAFINDAN TERCİH EDİLİP EDİLMEME NEDENLERİ

Bu düzenlemenin en önemli yararı işletmelerin banka, finans, ve ihale makamları ile diğer kuruluşlara karşı daha gerçekçi bilançolar sunmalarına olanak sağlamasıdır. İşletmelerin içinde bulunduğu ekonomik kriz koşulları, bankaların gerçekçi bilanço istekleri açısından bu düzenleme işletmelerin yararına olabilir.

Bu düzenlemeden umulan sonucun elde edilmesi olanaklı bulunmuyor. Mükelleflerin uygulamaya çok itibar edeceklerini tahmin etmiyoruz. Bilançoların gerçeğe uygun olarak revizesi edilmesi her ne kadar bir gerçeklik ise de, vergi oranının % 5 gibi yüksek bir oranda tespit edilmesi, yani mükellefin eylem ve işleminden kaynaklanmayan enflasyonun vergilendirmesi işletmeler tarafından gerçekçi bulunmuyor.

Diğer bir husus ise kurumların en az 2 tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların % 50'sinin kurumlar vergisinden ve tamamının katma değer vergisinden zaten istisna olmasıdır. İşletmelerin taşınmazlarının değerini yeniden değerlemek suretiyle bilançolarını gerçeğe uygun hale getirmeleri avantajının önündeki en önemli engel %5 gibi yüksek vergi oranıdır.