



# 7144 SAYILI KANUN VE VERGİ USUL KANUNU GEÇİCİ 31. MADDESİNE GÖRE ŞİRKETLERİN AKTİFLERİNDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN DEĞERLENMESİ VE DEĞERLENMİŞ DEĞER ÜZERİNDEN AMORTİSMAN AYRILABİLMESİ ŞARTLARI

## ► ÖZET BİLGİLER

### ► FAYDALANIM ŞARTLARI

- Kanunun tanımış olduğu imkandan faydalanmak isteyen mükellefler taşınmazlarının defter kayıtlarında yer alan değerlerini Yİ-ÜFE değerindeki artış oranına göre yeniden değerleyebileceklerdir.
- Değerleme sonrasında oluşacak olan değer artışı pasifte özel bir fon hesabında tutulacak ve söz konusu tutar üzerinden % 5 olarak hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve aynı süre içerisinde ödenecektir.
- Yapılan ödeme tutarı Kurumlar ve ya Gelir Vergisinin matrahından indirilemeyeceği gibi herhangi bir vergiden mahsup da edilemeyecektir. Ayrıca ödemenin zamanında gerçekleştirilememesi durumunda bu maddeden faydalanma imkanı ortadan kalkacaktır.

## AMORTİSMAN

- ▶ Kanundan yararlanılırken ilgili taşınmazın değerin olduğu gibi birikmiş amortisman tutarında Yİ-ÜFE değerindeki artış oranında değerlendirilmesi gerekmektedir.
- ▶ Önceki dönemlerde ayrılmayan bir amortisman tutarının bulunması halinde yeniden değerlemeye esas alınacak tutar belirlenirken amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılır.
- ▶ Sonrasında taşınmaza değerlendirme sonrası belirlenen tutarı üzerinden amortisman ayrılmaya devam edilecektir.

## DEĞER ARTIŞININ NE ŞEKİLDE KAYITLANACAĞI

- ▶ Değer artışı taşınmazsın değerlendirme sonrası ve değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki fark bulunmak suretiyle hesaplanmaktadır.
- ▶ Taşınmazlarda yapılan yeniden değerlendirme sonucunda oluşan değer artışı her bir taşınmaza ilişkin artış ayrıntılı olarak gözükecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabına alınır.



## DEĞER ARTIŞI ÜZERİNDEN ÖDENECEK VERGİ

- ▶ Pasifte özel fon hesabına alınan değer artış tutarı üzerinden hesaplanan % 5 oranında vergi, yeniden değerleme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar bir beyanname ile gelir ve kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine verilecektir.



## DEĞER ARTIŞI ÜZERİNDEN ÖDENMESİ GEREKEN VERGİNİN KURUMLAR VEYA GELİR VERGİSİNDEKİ DURUMU

- ▶ Ödenen bu vergi tutarı gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilemeyeceği gibi vergi matrahının tespitinde de gider olarak dikkate alınmayacaktır.



## DEĞER ARTIŞININ BİLANÇODAKİ KONUMU

- ▶ Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artış tutarının işletmeden sermayeye ilave dışında herhangi bir hesaba aktarımı ya da işletmeden çekilmesi durumunda, çekilen kısım bu döneme ilişkin dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.
- ▶ Firmalar Taşınmazlarını 30/9/2018 tarihine kadar yeniden değerleyebilirler

## YENİDEN DEĞERLEME TABİ TUTULAN TAŞINMAZIN SATILMAK İSTENMESİ DURUMU

- Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazın elden çıkarılması halinde özel fonlarda yer alan değer artışları kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır. Taşınmazını satmayı düşünen mükellefler henüz itfa olmamış taşınmazları için değerlendirme sonucunda maliyet bedelleri artacağından, elden çıkarma anında daha az kar beyanında bulunacaklardır. Örneğin, 1.000.000 net aktif değerindeki taşınmazını 3.000.000 TL'ye satan bir mükellef 2.000.000 TL gelir beyan edecekken yeniden değerlendirme ile net aktif değeri 2.000.000 TL tutarına çıkarttığı anda aynı satış işleminde 1.000.000 TL gelir beyan edecektir.





## HANGİ FİRMALAR DEĞER ARTIŞINDAN FAYDALANAMAZ

- ▶ 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 Türk Lirası ile defter tutmayan mükellefler bu kanun kapsamında taşınmazlarını yeniden değerlemeye tabi tutamayacaklardır.
- ▶ Ayrıca sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlarda bu kanun kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasından faydalanamayacaktır.



# NASIL HESAPLANACAK?



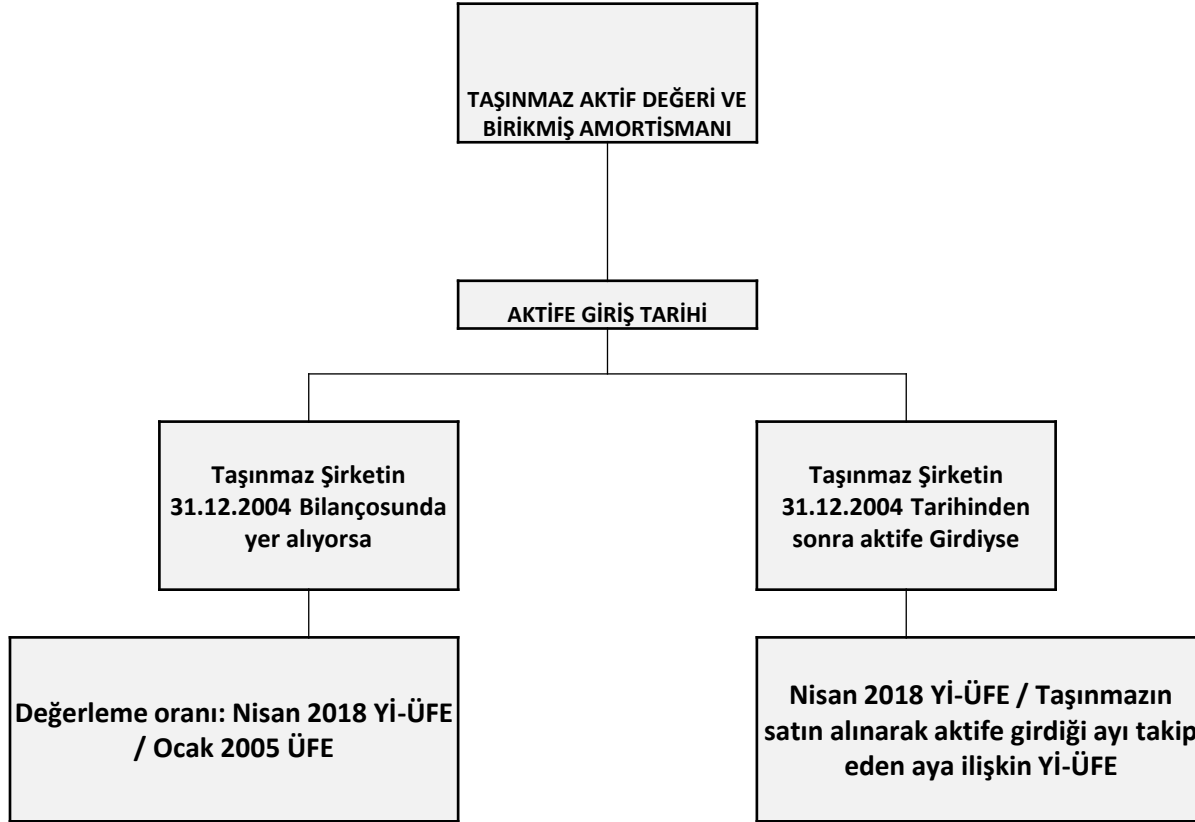
## DEĞERLEME ORANI NASIL BULUNACAK?

Değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için kullanılacak olan ÜFE ve Yi-ÜFE oranları aşağıdaki gibidir.([www.tuik.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab\\_id=2104](http://www.tuik.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=2104))

Değerleme oranı olarak Yi-ÜFE'nin 01.01.2005 tarihinden itibaren ÜFE değerlerini, 01.01.2014 tarihinden itibaren ise Yi-ÜFE değerlerini ifade edeceği kanunda açıkça belirtilmiştir.

Endeks Değerleri												
Yıl	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	121,4	123,4	124,22	121,4	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	137,7	138,8	139,34	139,19	139,28	140,47	141,9	141,71	142,98	143,19
2008	143,8	147,48	152,16	159	162,37	162,9	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,8
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,4	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	185,9	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,1	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,2	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,5	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,1	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	300,9	306,04	312,21	316,48
2018	319,6	328,17	333,21	341,88								

## 7144 SAYILI KANUN UYGULAMA ŐEMASI



<b>DEĞERLENECEK BİNALARA İLİŞKİN BİLGİLER</b>							
BİNA AÇIKLAMA	BİNA AKTİFE GİRİŞ TARİHLERİ	BİNANIN DEĞERLEME GÜNÜNDEKİ AKTİF TUTARI	BİNANIN DEĞERLEME GÜNÜNDEKİ BR AMORT TUTARI				
252.01 Ofis Binası	Haz.04	850.000	238.000				
252.02 Fabrika Binası	Tem.10	2.500.000	400.000				
<b>31.12.2004 BİLANÇOSUNDA YER ALAN BİR İKTİSADİ KIYMETİN DEĞERLEME ÖRNEĞİ</b>							
252.01 Ofis Binası için yeniden değ. Oranı		AKTİF DEĞER DEĞER ARTIŞI	BİRİKMİŞ AMORTİSMAN DEĞER ARTIŞI	NET DEĞER ARTIŞI	ÖDENECEK VERGİ		
Nisan 2018 Yİ-ÜFE / Ocak 2005-ÜFE	2,9773	1.680.680	470.590	1.210.090	60.504		
<b>31.12.2004 TARİHİNDEN SONRA ALINMIŞ BİR İKTİSADİ KIYMETİN DEĞERLEME ÖRNEĞİ</b>							
252.02 Fabrika Binası için yeniden değ. Oranı		AKTİF DEĞER DEĞER ARTIŞI	BİRİKMİŞ AMORTİSMAN DEĞER ARTIŞI	NET DEĞER ARTIŞI	ÖDENECEK VERGİ		
Nisan 2018 Yİ-ÜFE / Ocak 2005-ÜFE	1,9672	2.418.004	386.881	2.031.124	101.556		
					<b>162.061</b>	Toplam beyan edilecek vergi	

## MUHASEBE KAYDI

		/			
252.01 Ofis Binası		2.372.725			
252.02 Fabrika Binası		4.642.569			
		257.01 Ofis B. BR amort		680.181	
		257.01 Fabr. B. BR amort		1.083.266	
		529.01 Ofis B. Değ. Art		1.692.544	
		529.01 Fabr. B. Değ. Art		3.559.303	
		/			
		7.015.294		7.015.294	



# TEŞEKKÜRLER