

Tarih : 10.06.2021

Sayı : 2021 / 66

Konu : 7326 Sayılı Kanun Çerçevesinde Taşınmazlar ve ATİK'lerin Yeniden Değerlenmesi

09.06.2021 tarihli ve 31506 sayılı Resmi Gazetede 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile alacakların yapılandırılması, ayrıca 11. maddesiyle taşınmazlar ile amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin (Atik) yeniden değerlendirilmesine ilişkin düzenleme de mevcuttur.

- Yeniden Değerlemeden Kimler Yararlanabilecekler

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri bilançolarındaki taşınmazlar ve Atikleri 31.12.2021 tarihine kadar yeniden değerleyebileceklerdir.

Bununla birlikte aşağıdaki vergi mükellefleri bu uygulamadan yararlanamayacaklardır:

- 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 iştilgal eden mükellefler,
- Kendilerine kayıtlarının dövizle yapılmasına müsaade edilenler.

- Yeniden Değerlemeden Yararlanamayacak Taşınmazlar ve Atikler

Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve Atikler için yeniden değerlendirme yapılamayacaktır.

-Yeniden Değerleme Hesaplaması

Yeniden değerlendirilmede, taşınmazlarla Atiklerin ve bunlara ait amortismanların Vergi Usul Kanunu (VUK) değerlendirilme hükümlerine göre tespitle edilen ve 09.06.2021 tarihi itibarıyla defter kayıtlarındaki değerleri dikkate alınacaktır.

Herhangi bir yılda yapılmamış olması halinde yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenecektir.

Taşınmazların ve Atiklerin yukarıda yer aldığı üzere tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların yeniden değerlendirilme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirilme sonrası değerleri bulunacaktır.

Yapılacak değerlendirilmede esas alınacak yeniden değerlendirilme oranı olarak VUK mükerrer 298. maddesine göre enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan;

i) En son bilançoda yer alan taşınmazlar, Atikler ve bunların amortismanları için, Mayıs/2021 dönemine ait Yİ-ÜFE değerinin, Ocak/2021 dönemine ait Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

ii) En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar, Atikler ve bunların amortismanları için, Mayıs/2021 dönemine ait Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacaktır.

7144 sayılı Kanun kapsamında daha önce yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için yapılacak değerlendirilmede ise, Mayıs/2021 dönemine ait Yİ-ÜFE değerinin, 2018 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacaktır.

Not: Bu sirküler bilgilendirme amaçlıdır. Sirkülerde yer alan konu ile ilgili olarak profesyonel bir danışmana başvurunuz.

-Değer Artışının Özel Fon Hesabında İzlenmesi

Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır. Net bilanço aktif değeri, taşınmazlar ve Atıkların bilançonun aktifinde yazılı değerlerinden, pasifte yazılı amortismanların tenzili suretiyle bulunan değeri ifade eder.

Hesaplama neticesinde meydana gelecek değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar ve Atıkların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilecektir.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, 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.

-Değer Artışı Üzerinden Hesaplanacak Vergi

Değer artışı tutarı üzerinden %2 oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonuna kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilir ve ilk taksiti beyanname verme süresi içinde, izleyen taksitler beyanname verme süresini takip eden ikinci ve dördüncü ayda olmak üzere üç eşit taksitte ödenecektir.

-Yeniden Değerleme Sonrasında Amortisman Uygulaması

Taşınmazlar ve Atıkları yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortisman tabi tutmaya devam edebilirler.

-Taşınmaz veya Atıkların Satılması Durumunda Değer Artışlarının Durumu

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.

[7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun](#)

Saygılarımızla...

Not: Bu sirküler bilgilendirme amaçlıdır. Sirkülerde yer alan konu ile ilgili olarak profesyonel bir danışmana başvurunuz.