



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**AKTİFTE YER ALAN TAŞINMAZLARIN 7144 SAYILI YASA
KAPSAMINDA DEĞERLEMeye TABİ TUTULMASI
23.07.2018**

YASAL DAYANAK

İşbu çalışma, 25 Mayıs 2018 Tarihli ve 30431 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7144 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 5. Maddesi, 500 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca hazırlanmıştır.

- İşbu çalışma 25 Mayıs 2018 tarih ve 30431 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 7144 sayılı Kanun’la 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na (VUK)’a eklenen geçici madde 31 ile bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerimizi bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır.
- Bu madde kapsamında, işletmeye **25 Mayıs 2018 tarihi itibariyle** bilanço aktifinde yer alan taşınmazlarını **30 Eylül 2018 tarihine kadar** yeniden değerlendirme imkanı verilmiştir. 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 edebilmektedirler**.
- Bu kapsamda **2014 yılından beri** enflasyon düzeltmeleri yapılmadığından, işletmelerin bilançolarında yer alan taşınmazlarına ilişkin değerleri, gerçek değerlerini göstermekten uzaklaşmıştır. Bahse konu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazların tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılması **mümkündür**.

- Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, amortismanına tabi iktisadi kıymet mahiyetinde olması zorunluluğu bulunmadığından, isteyen mükelleflerin **boş arazi ve arsalarına** da yeniden değerlendirme yapabilmeleri söz konusudur. Bunun yanı sıra;
 - ✓ Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen **bağımsız ve süreli haklar**,
 - ✓ Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler de yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Fakat, **sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar** yeniden değerlemeye tabi **tutulamayacaktır**.
- Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile **kredi faizleri ve kur farkları** da yeniden değerlendirme kapsamına girmektedir.
- Bu imkandan yararlanabilmek için değerlendirme sonucu ortaya çıkan **değer artış fonu üzerinden %5 oranında** hesaplanacak verginin **değerlemenin yapıldığı ayı takip eden ayın 25'ine kadar** beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. **Beyanın zamanında yapılmaması** ya da **tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi** halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamamaktadır.
- Değer artış fonunun sermayeye ilavesi dışında başka bir hesaba **nakledilmesi** veya **işletmeden çekilmesi** halinde dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin **vergiye tabi tutulması** söz konusudur.
- Taşınmazlar için getirilen söz konusu yeniden değerlendirme müessesesi; bahse konu taşınmazın **daha az vergi yüklenerek satılabilme** ve **binalar üzerinden daha fazla amortisman ayırma** olanağı sunmaktadır.

- Bunun yanı sıra, aşağıda belirtilen mükellefler yeniden değerlendirme imkanından yararlanamamaktadır. Bunlar;
 - ✓ Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler,
 - ✓ İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dahil) 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,
 - ✓ 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun (VUK'un) 215'inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler yeniden değerlendirme imkanından **yararlanamamaktadır.**

İşletmenin Borca Batık Olma Durumunda Yeniden Değerlemenin Etkisi:

- Türk Ticaret Kanunu(TTK) Madde 376'da Borca Batık Olma Durumu;
 1. Son yıllık bilançodan, **sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşılırsa**, yönetim kurulu, genel kurulu hemen toplantıya çağırır ve bu genel kurula uygun gördüğü **iyileştirici önlemleri** sunar,
 2. Son yıllık bilançoğa göre, **sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının üçte ikisinin zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşılırsa**, derhal toplantıya çağrılan genel kurul, **sermayenin üçte biri ile yetinme veya sermayenin tamamlanmasına karar vermediği takdirde şirket kendiliğinden sona erer**,

3. Şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran **işaretler** varsa, yönetim kurulu, aktiflerin hem işletmenin devamlılığı esasına göre hem de muhtemel satış fiyatları üzerinden bir ara bilanço çıkartır. Bu bilançodan aktiflerin, şirket alacaklılarının alacaklarını karşılamaya yetmediğinin anlaşılması halinde, yönetim kurulu, bu durumu şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesine bildirir ve şirketin iflasını ister. Meğerki, iflas kararının verilmesinden önce, şirketin açığını karşılayacak ve borca batık durumunu ortadan kaldıracak tutardaki şirket borçlarının alacaklıları, alacaklarının sırasının diğer tüm alacaklıların sırasından sonraki sıraya konulmasını yazılı olarak kabul etmiş ve bu beyanın veya sözleşmenin yerindeliği, gerçekliği ve geçerliliği, yönetim kurulu tarafından iflas isteminin bildirileceği mahkemece atanan bilirkişilerce doğrulanmış olsun. Aksi hâlde mahkemeye bilirkişi incelemesi için yapılmış başvuru, iflas bildiri olarak kabul olunur,

şeklinde düzenlenmiştir.

- TTK Madde 376'nın 3'üncü fıkrasında bahsedilen borca batık olmanın işaretleri ise şu şekilde sıralanabilir;
 - ✓ İşçi ücretlerinin ödenememesi,
 - ✓ Vadesi gelen borçların ödenememesi,
 - ✓ İşletmenin bankalardan kredi kullanamaması,
 - ✓ İşletme zararının özkaynak toplamına ulaşması ve hatta geçmesi.
- Bu kapsamda 7144 Sayılı Kanun ile sunulan yeniden değerlendirme imkanı, özkaynak toplamında meydana getirdiği artış sayesinde işletmenin güçlü bir özkaynak yapısına sahip olmasını ve borca batık olma durumundan uzaklaşmasını sağlamaktadır.
- Bunun yanı sıra; güçlü bir özkaynak yapısının bir diğer faydası, vergi mevzuatındaki ayrıcalıklardan yararlanma imkanı sağlamasıdır. Bu imkanlara örnek verilecek olursa; KDV iade hakkı olan mükelleflerin iadelerini daha hızlı alabilmeleri için sağlanan **İndirimli Teminat Uygulama Sertifikası (İTUS)** ya da **Hızlı İade Sistemi (HİS)** sertifikasından yararlanmaları mümkün olabilecektir.

Söz konusu yeniden değerlendirme uygulaması, X İmalat A.Ş. Örneği üzerinden anlatılmaya çalışılacaktır.

DEĞERLEME ÖNCESİ X İMALAT A.Ş. BİLANÇOSU

AKTİF	31.12.2017 TARİHLİ BİLANÇO		PASİF
I. DÖNEN VARLIKLAR	130.000.000,00	III. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	90.000.000,00
II. DURAN VARLIKLAR	100.000.000,00	IV. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	120.000.000,00
MADDİ DURAN VARLIKLAR	24.400.000,00	V. ÖZ KAYNAKLAR	20.000.000,00
ARAZİ VE ARSALAR	20.000.000,00		
BİNALAR	5.000.000,00		
B. AMORTİSMANLAR(-)	(600.000,00)		
AKTİF TOPLAM	230.000.000,00	PASİF TOPLAM	230.000.000,00

DEĞERLEME SONRASI X İMALAT A.Ş. BİLANÇOSU

AKTİF		31.12.2017 TARİHLİ BİLANÇO		PASİF	
I. DÖNEN VARLIKLAR	130.000.000,00	III. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	90.000.000,00		
II. DURAN VARLIKLAR	148.245.388,00	IV. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	120.000.000,00		
MADDİ DURAN VARLIKLAR	72.645.388,00	V. ÖZ KAYNAKLAR	68.245.388,00		
ARAZİ VE ARSALAR	59.545.400,00	MADDİ DURAN VARLIK	48.245.388,00		
BİNALAR	14.886.350,00	YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI			
B. AMORTİSMANLAR(-)	(1.786.362,00)				
AKTİF TOPLAM	278.245.388,00	PASİF TOPLAM	278.245.388,00		

- Örnekteki taşınmazların yeniden değerlemesi yapılırken; **en son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için**, Geçici Madde 31'in yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (Nisan 2018 Yİ-ÜFE Endeksi), 2014 yılından beri yeniden değerlendirme yapılmadığı varsayılarak Ocak 2015 Yİ-ÜFE Endeksine bölünmesiyle elde edilen oran baz alınmıştır. Buna göre;

✓ Nisan 2018 Yİ-ÜFE Endeksi: **341,88**

✓ Ocak 2015 Yİ-ÜFE Endeksi: **114,83**

✓ Yeniden Değerlemede Kullanılan Oran: $341,88/114,83 = 2.97727$

- Kanun kapsamında sunulan yeniden değerlendirme imkanı sonucu, işletmenin finansal oranlarında da olumlu etkiler gözlemlenmektedir. Buna göre;

Yabancı Kaynakların Özkaynağa Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar (Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) / Toplam Özkaynak

✓ Değerleme Öncesi: **10.5**

✓ Değerleme Sonrası: **3.08**

- Değerleme sonrası görüldüğü üzere işletmenin Yabancı Kaynak/Özkaynak Oranı olumlu bir görünüme kavuşmaktadır. Çünkü bu oranın düşük olması, işletmenin varlıklarını finanse etmekte 3. kişilere olan bağımlılığının azalacağını göstermektedir.

Kaldıraç Oranı = Toplam Borç (Yabancı Kaynaklar) / Toplam Varlıklar

- ✓ Değerleme Öncesi: **0.91**
- ✓ Değerleme Sonrası: **0.75**

Söz konusu oranın yüksek olması, işletmenin spekülâtif şekilde finanse edildiğini, kredi verenler açısından işletmenin emniyet marjının dar olduğunu göstermektedir. Bu da, işletmenin yüksek faiz yükü altına girdiğini, dolayısıyla faiz ve anapara geri ödeme yükümlülüğü esnasında işletmenin likidite sıkıntısı yaşayabileceği şeklinde yorumlanabilecektir. Tabi ki borçluluk oranları yanında, faaliyet oranları ve kârlılık oranlarını da birlikte değerlendirmek daha doğru analiz imkanı sağlayacaktır.

- X İmalat A.Ş. Örneğinde değinildiği üzere Maddi Duran Varlıkların Net Defter Değeri, yeniden değerlendirme sonucunda **72.645.388,00 TL'ye** yükselmektedir. Değer artış fonu da **48.245.388,00 TL** şeklinde belirtilmiştir. KVK 5/1-e kapsamında işletmenin taşınmazlarının **iki tam yıl süre bilanço kayıtlarında yer aldığı** ve elinde bulunan Maddi Duran Varlıklarını **%10 kâr marjı** ile sattığı varsayılırsa;

Değerleme Sonrası:

- ✓ Satış Tutarı= **79.909.926,80 TL**
- ✓ 7144 Sayılı Kanun Kapsamında İşletmenin Ödemesi Gereken Vergi Tutarı= $48.245.388,00 \text{ TL} \times 0.05 =$
2.412.269,40 TL
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlık Satışından Elde Edeceği Kâr= **7.264.538,80 TL**
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlıklarını KVK 5/1-e Kapsamında Sattığında Ödemesi Gereken Kurumlar Vergisi Tutarı= $7.264.538,80 \times 0.22 \times 0.50 =$ **799.099,27 TL (%50'si istisna kapsamındadır)**
- ✓ İşletmenin Yeniden Değerleme Sonrası Ödeyeceği Toplam Vergi Tutarı= $2.412.269,40 + 799.099,27 =$
3.211.368,67 TL

- Aynı satış tutarı **yeniden değerlendirilmediği durumda** incelenirse ödenecek vergi tutarı aşağıdaki gibidir;

Değerleme Öncesi:

- ✓ Satış Tutarı= **79.909.926,80 TL**
- ✓ Maddi Duran Varlığın Net Değeri= **24.400.000,00 TL**
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlık Satışından Elde Edeceği Kâr Tutarı=(79.909.926,80–24.400.000,00)=
55.509.926,80 TL
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlıklarını KVK 5/1-e Kapsamında Sattığında Ödemesi Gereken Kurumlar Vergisi Tutarı= 55.509.926,80 x 0.22 x 0,50 = **6.106.091,95 TL (%50'si istisna kapsamındadır)**

Değerleme Öncesi Efektif Vergi Yüğü	Değerleme Sonrası Efektif Vergi Yüğü
6.106.091,95/55.509.926,80=0.11	3.211.368,67/55.509.926,80=0.06

- Diğer bir deyişle efektif vergi yükünde; değerlendirme sonrasında, değerlendirme öncesine göre **%5** oranında bir azalış söz konusudur.

- X İmalat A.Ş. için aynı örnek; **KVK 5/1-e maddesinden yararlanamayacağı**, başka bir ifade ile elinde bulunan taşınmazların **iki tam yıl süreyle bilanço kayıtlarında yer almadığı** varsayılırsa;

Değerleme Sonrası:

- ✓ Satış Tutarı= **79.909.926,80 TL**
- ✓ 7144 Sayılı Kanun Kapsamında İşletmenin Ödemesi Gereken Vergi Tutarı= $48.245.388,00 \text{ TL} \times 0.05 =$
2.412.269,40 TL
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlık Satışından Elde Edeceği Kâr= **7.264.538,80 TL**
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlık Satışından Ödeyeceği Kurumlar Vergisi Tutarı= $7.264.538,80 \times 0.22 =$
1.568.198,54 TL
- ✓ İşletmenin Yeniden Değerleme Sonrası Ödeyeceği Toplam Vergi Tutarı= $(2.412.269,40+1.568.198,54)$
=3.980.467,94 TL

Değerleme Öncesi:

- ✓ Satış Tutarı= **79.909.926,80 TL**
- ✓ Maddi Duran Varlık Net Değeri= **24.400.000,00 TL**
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlık Satışından Elde Edeceği Kâr Tutarı= **55.509.926,80 TL**
- ✓ İşletmenin Maddi Duran Varlık Satışından Ödeyeceği Kurumlar Vergisi Tutarı= $55.509.926,80 \times 0.22 =$ **12.212.183,90 TL**

Değerleme Öncesi Efektif Vergi Yüğü	Değerleme Sonrası Efektif Vergi Yüğü
$12.212.183,90/55.509.926,80=0.22$	$3.980.467,94/55.509.926,80=0.07$

- Diğer bir deyişle efektif vergi yükünde; değerleme sonrasında, değerleme öncesine göre **%15** oranında bir azalış söz konusudur. Ayrıca yeniden değerlemenin etkisi; işletmenin KVK 5/1-e maddesinden yararlanamadığı durumda, efektif vergi yükünde daha fazla bir azalışa neden olduğu şeklinde gözlemlenmektedir.

Taşınmazların yeniden değerlemesi sonucunda;

- Yeniden değerlendirme işleminden kaynaklanan değer artış fonu bilançonun pasifinde gösterilecek ve yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, bu fon satış kazancına dahil edilmeyecek ve bilançoda varlığını sürdürmeye devam edecektir. Bu durum, mevcut finansal tablo rasyolarının **olumlu** şekilde etkilenmesi sonucunu doğuracak, **finansman teminine yönelik güçlü Özkaynak görünümü sağlayacaktır.**
- Değer artış fonu üzerinden %5 peşin vergi ödeme pahasına da olsa bu taşınmazların 7144 Sayılı Kanun'un getirdiği imkandan yararlanarak yeniden değerlemeye tabi tutulması, işletmelerin kaldıraç oranı ve Yabancı Kaynak/Özkaynak oranı gibi finansal rasyolarını olumlu yönde etkileyecektir.
- Arsa ve arazilere yönelik vergi uygulamasında amortisman ayrılmadığından; binalar açısından değerlendirildiğinde daha fazla amortisman ayrılmasına imkan sağlayacaktır.
- Sonuç olarak, yeniden değerlendirme uygulamasının anılan faydaları bulunmakla birlikte, her işletmenin **kendi finansal durumunu ve likidite yapısını göz önünde bulundurarak** 7144 sayılı Kanun'la getirilen uygulamadan yararlanıp yararlanmamayı değerlendirmesinin daha doğru olacağı düşünülmektedir



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

SAYGILARIMIZLA

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arızı zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.