

# 7144 SAYILI KANUN ile TAŞINMAZLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİ

REVALUATION OF IMMOVABLE PROPERTIES  
ACCORDING TO THE LAW, NO. 7144



Durmuş Erdem ARSLANOĞLU\*

## ÖZ

Bilanço esasında defter tutan mükelleflerin kayıtlarında yer alan taşınmazlar 213 sayılı VUK.nun 269. Maddesine göre maliyet bedeli ile değerlendirileceği hükme bağlanmıştır. Anılan Kanunun 5024 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen mükerrer 298. maddesinde ise enflasyon düzeltilmesi müessesesi ihdas edilerek yeniden değerlendirme uygulaması kaldırılmıştır. Mükerrer 298'inci madde uyarınca enflasyon düzeltilmesi en son 2004 yılında yapılmış olup, bu tarihten sonra anılan maddenin aradığı şartlar oluşmadığı için mükelleflerin kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme imkanı olmadığından söz konusu taşınmazların değerleri kayıtlara alındığı tarihteki tutarlarda kalmıştır. Bu sebeplerle 7144 sayılı Kanunla yapılan düzenleme doğrultusunda bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi

## ABSTRACT

According to Article 269 of TPL, immovable properties on the balance sheets are valued in their cost values. The reiterated Article 298 of the same Law, which was amended by the Law, no. 5024, on the other hand annulled the revaluation institution, and established the inflation adjustment instead. The last inflation adjustment was applied in 2004 as per reiterated Article 298, and since then no adjustment on the values of immovable properties was made because the conditions for adjustment were not met, and therefore the assets have been displayed with their last adjusted values on the records. Hence, the new regulation brought by the Law, no. 7144, makes it possible now that corporate and real person taxpayers who keep their books as per balance sheets principles can reevaluate their immovable properties by taking

\* Vergi Müfettişi, Hazine ve Maliye Bakanlığı, erdemarslanoglu@gmail.com

mükelleflerinin kayıtlarında yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yi-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak yeniden belirlenebilmesine imkân sağlanmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmazların Değerlenmesi, Maliyet Bedeli, 7144 sayılı Kanun.

## GİRİŞ

213 sayılı VUK'nun 258. Maddesine göre değerlendirme vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespiti olarak tanımlanmıştır. Anılan kanunun 259. Maddesine göre değerlemede iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlarda haiz oldukları değerler esas alınır. Söz konusu değerlendirme zamanı, hesap dönemlerinin son günü olabileceği gibi, kıymetlerin alındığı, satıldığı, imal ve inşaatının bittiği, işletmeye dahil edildiği, işletmeden çekildiği veya vergiye tabi olduğu her hangi bir an olabilecektir.

Bilanço esasında defter tutan mükelleflerin kayıtlarında yer alan taşınmazlar 213 sayılı VUK'nun 269. Maddesine göre maliyet bedeli ile değerlendirileceği hükme bağlanmıştır. Anılan kanunun 263. Maddesi uyarınca maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade etmektedir.

213 sayılı VUK'nun 269. Maddesine göre aşağıda yazılı kıymetlerde gayrimenkuller gibi maliyet bedeli esasına göre değerlendirilir:

- Gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı
- Tesisat ve makineler
- Gemiler ve diğer taşıtlar
- Gayrimaddi haklar

Gayrimenkuller ve Gayrimenkuller gibi değerlendirilecek olan kıymetler satın alma yoluyla edinileceği gibi, imal ve inşaa yoluyla da aktif hale getirilebilir. 213 Sayılı VUK'nun 270. Maddesine

into consideration the increase in the value of D-PPI.

**Keywords:** Valuation of immovable properties, cost value, the Law no. 7144

göre satın alma bedeli ile birlikte aşağıda yazılı giderler de maliyet bedeline girer;

- Satın alma giderleri
- Makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri
- Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler

Mükellefler aşağıda yazılı gider unsurlarını maliyet bedeline eklemek veya genel giderlere ithal etmek konusunda serbesttirler;

- Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri
- Emlak alım vergisi
- Özel Tüketim Vergisi

213 sayılı VUK'nun 271. maddesine göre İnşaa edilen binalarda, imal edilen makine ve tesisatta, bunların inşaa ve imal giderleri satın alma bedeli yerine geçer, yani bunların maliyet bedeli inşaa ve imal giderlerinin tamamıdır.

213 sayılı VUK'nun 272. Maddesine göre normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak arttırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir.

Mükellefler yukarıda yazılı hükümlere göre aktiflerine kayıtlı gayrimenkul ve gayrimenkul gibi değerlendirilen kıymetlerini maliyet bedeline göre defterlerine kaydedecek fakat bu gayrimenkullerde daha sonra meydana gelecek olan değerlendirme farklarını yalnızca enflasyon düzeltmesi uygulamasında yer alan şartların gerçekleşmesi duru-

munda ilgili gayrimenkulün maliyet bedelini yeniden değerleyebileceklerdir. Bu konuda T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI'nın 19.08.2011 tarih ve B.07.1. GİB.4.34.19.02-019.01-1358 sayılı özeldesini incelediğinde; VUK.nun mükerrer 298. maddesinde yer alan enflasyon düzeltmesi işlemi ile yeniden değerlendirme müessesesinin kaldırılmış olduğu, kanun maddesinde yer alan şartları haiz mükelleflerin enflasyon düzeltmesi haricinde başka bir değerlendirme işlemi yapamayacakları, bu nedenle, bilanço değerine herhangi bir şekilde yeniden değerlendirilmesi halinde bu işlemin vergi usul mevzuatı açısından değerlendirme işlemi olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı, herhangi bir şekilde maliyet bedelinin yeniden tespit edilmesi halinde ortaya çıkan farkların bilançonun dipnotlarında sadece bilgi amaçlı gösterilmesinin mümkün bulunduğu görüşü verilmiştir.

16.05.2018 tarihli 7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5'inci maddesi ile eklenen geçici 31'inci madde uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınmak suretiyle yeniden hesaplanması uygulamasına yer verilmiş olup, ilgili maddede yer alan mükelleflerin maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarı ile aktiflerinde kayıtlı bulunan taşınmazlarını maddede sayılan şartlarla 30.09.2018 tarihine göre yeniden değerleyebileceklerdir.

7144 sayılı kanun ile eklenen geçici 31. Madenin uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi doğrultusunda 06.07.2018 tarihinde 500 sıra No.lu Vergi Usul Genel Tebliği yayımlanmıştır.

## **1- YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI**

### **1.1- Yeniden Değerleme Yararlanacak ve Yararlanamayacak Mükellefler**

7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5'inci maddesi ile

eklenen geçici 31'inci madde uyarınca; tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan kollektif, adi komandit ve adi şirketler de dâhil olmak üzere ferdi işletme sahibi gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri bilançolarına kayıtlı taşınmazları, kanunda yazılı istisnalar dışında yeniden değerlendirme hakkına sahip bulunmaktadır.

Buna göre yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanamayacak olan mükellefleri aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri,
- İşletme hesabı 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 işgal eden mükellefler,
- 213 sayılı Kanunun 215'inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.

### **1.2- Yeniden Değerleme Uygulamasına Tabi Olan İktisadi Kıymetler**

213 sayılı Kanunun geçici 31'inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarih olan 25.05.2018 tarihi itibarı ile madde metninde sayılan mükellefler aktiflerinde kayıtlı bulunan taşınmazlar bakımından Yeniden Değerleme Uygulamasından faydalanabileceklerdir. Bu mükelleflerin aktiflerinde yer alan boş arazi ve arsalarını yeniden değerlemeye tabi tutabileceği tabiidir.

Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar ile taşın-

mazların alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler ile Finansal Kiralama kapsamında olup mülkiyet hakkı devredilmemiş olan taşınmazlar bu kapsamda yeniden değerlemeye tabi tutulamayacaktır.

### **1.3- Yeniden Değerlemeye Esas Değerin Tespiti**

Yapılacak olan yeniden değerlendirme, taşınmazların ve varsa bu taşınmazlara ait amortismanların, 213 sayılı Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri üzerinden yapılır. Bu değere 213 sayılı Kanunun 272'nci maddesi uyarınca maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri ve kur farkları da dahildir.

Mükelleflerin yeniden değerlemeye esas değerlerini tespit edecekleri taşınmazlara ait amortismanları herhangi bir yılda hiç ayırmamış yada eksik ayırmış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak olan değer bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak hesaplanacaktır.

### **1.4- Yeniden Değerleme Oranı ve Katsayının Hesaplanması**

213 sayılı Kanunun geçici 31'inci maddesi kapsamında yapılacak olan yeniden değerlendirme işleminde, değerlendirme oranı olarak, aynı kanunun 298. Maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin(Nisan/2018 Yİ-ÜFE değeri), söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine(Ocak/2005 Yİ-ÜFE değeri) bölünmesi ile bulunan oran,

- En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, geçici 31 inci maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (25/5/2018) bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oranın kullanılması gerekmektedir.

Örneğin; 31.12.2004 tarihli bilançosunda 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 bilanço takip eden ay olan 2005 yılı Ocak ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (114,83) bölünmesi ile bulunan katsayı olacaktır  $(341,88/114,83=2,97727)$ . 17.06.2016 tarihinde iktisap edilen bir taşınmazın bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki ay olan 2018 yılı Nisan ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (341,88) 2016 yılı Temmuz ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (257,81) bölünmesi ile bulunan  $(341,88/257,81=1,35769)$  katsayısı ile değerlemeye tabi tutulması gerekmektedir.

Yİ-ÜFE endeks değerlerine göre bulunacak ve yeniden değerlemeye esas olacak katsayının hesabında, virgülden sonraki kısım beş hane olarak dikkate alınacaktır. Ayrıca mükelleflerin yeniden değerlemeye tabi tutacakları taşınmazlara ait birikmiş amortisman tutarları da taşınmaza uygulanan katsayı ile yeniden değerlemeye tabi tutulacaktır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre bölünme, devir ve tür değiştirme hallerinde iktisap edilen taşınmazların devralanlar tarafından yeniden değerlendirilmesinde kullanılacak yeniden değerlendirme oranının hesabında söz konusu taşınmazların devir eden, tür değiştiren veya bölünen işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarihin esas alınması gerekmektedir. Ayrıca finansal kiralama yoluyla iktisap edilen ve mülkiyeti devredilmiş olan ta-

şınmazlara ait yeniden değerlendirme oranının belirlenmesinde iktisap tarihi olarak, kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih esas alınacaktır.

213 sayılı kanuna göre taşınmazların maliyet bedeline eklenebilecek olan giderler ile maliyet bedellerine dahil edilen kredi faizleri ve kur farkları için yapılacak olan yeniden değerlemede, yeniden değerlemeye tabi tutulacak olan her bir maliyet unsurunun bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, ilgili maliyet unsurunun aktifleştirildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacaktır. Söz konusu taşınmazlara ait amortismanların yeniden değerlendirilmesinde ise yeniden değerlemeye esas alınan toplam amortisman rakamı içerisinde yer alan her bir maliyet unsuruna tekabül eden amortisman tutarı için ilgili maliyet unsurunun düzeltilmesinde kullanılan oran dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.

En son enflasyon düzeltilmesi yapılan bilanço tarihinden(31.12.2004) sonra inşa edilerek aktifleştirilen binaların yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, mükelleflerce bina maliyet bedeline dâhil edilen arsa payı bedeli ile diğer maliyet unsurları ayrıştırılmak sureti ile yeniden değerlendirme sonrası tutar hesaplanır. Buna göre, bu binaların yeniden değerlendirme sonrası değerlerinin hesaplanmasında, arsa payı için arsanın iktisap tarihine (arsa enflasyon düzeltilmesi yapılmış en son bilanço tarihinden önce iktisap edilmiş ise enflasyon düzeltilmesi yapılmış son bilanço tarihine) göre bulunacak yeniden değerlendirme oranı, diğer maliyet unsurları için ise binanın aktifleştirildiği tarihe göre bulunacak yeniden değerlendirme oranı dikkate alınacaktır. Bu binaların amortismanında kullanılacak yeniden değerlendirme oranı ise, binanın aktifleştirildiği tarihe göre bulunacaktır.

### **1.5- Yeniden Değerleme Uygulaması ve Değer Artışının Vergilendirilmesi**

Yeniden değerlendirme neticesinde pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı

üzerinden %5 oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25'inci günü akşamına kadar gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilir ve aynı süre içerisinde ödenir.

Bu vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınmaz. Ayrıca, değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamayacaktır.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, mükellefler tarafından istenildiğinde sermayeye ilave edilebilecektir. Ancak söz konusu fonun sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen, işletmeden çekilen kısmı veya şirketin tasfiyesi edilmesi durumunda bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaktır. Ancak 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 81'inci maddesinde sayılan devir ve tür değiştirme halleri ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanuna göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, fon hesabında yer alan tutarlar işletmeden çekilmiş veya başka bir hesaba nakledilmiş sayılmayacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, satış kazancına dâhil edilmeyeceği gibi ilgili tutar fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam eder.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların elden çıkarılmasından önce 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca enflasyon düzeltilmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, pasifte özel bir fon hesabında tutulan değer artışı tutarları özsermayeden düşülmek suretiyle enflasyon düzeltilmesi yapılır. Fon hesabının sermayeye eklenmesi ha-

linde de, bu tutar sermaye hesabından düşülerek anılan madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun geçici 31'inci maddesi uygulamasında, söz konusu maddede yer alan değerlendirme hükümleri ile 500 Sayılı Vergi Usul Kanunu Tebliğindeki düzenlemelere uyulmaması durumunda mükellefler hakkında Vergi Usul Kanununun ilgili ceza hükümleri çerçevesinde işlem tesis edileceği unutulmamalıdır.

### Örnek:

Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen, hesap dönemi takvim yılı olan Alp A.Ş.'nin 25/5/2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında maliyet bedeli 30.000.000 TL ve birikmiş amortismanı 5.000.000 TL olan ve 31/12/2004 tarihinden beri aktifinde yer alan taşınmazının 2018 yılı Haziran ayında yeniden değerlemeye tabi tutulması halinde, yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamalar şu şekilde olacaktır;

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
<b>Taşınmaz</b>	(341,88/114,83= 2,97727)	30.000.000	89.318.100,00
<b>Birikmiş Amortisman</b>	(341,88/114,83= 2,97727)	5.000.000	14.886.350,00

Bu durumda, değer artışı taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası net bilanço aktif değerinden (89.318.100,00-14.886.350,00= 74.431.750,00), yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerinin (30.000.000 - 5.000.000 = 25.000.000) indirilmesi suretiyle hesaplanacak olup, örneğimizde (74.431.750,00- 25.000.000,00 = 49.431.750,00 TL) olarak gerçekleşecektir. Yapılan yeniden değerlendirme sonrasında 49.431.750,00 TL değer artışı üzerinden %5 oranında hesaplanan 2.471.587,50 TL verginin kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi gerekecektir.

### 1.6- Uygulamaya İlişkin Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

1- Yeniden değerlendirme uygulamasının, bu uygulamadan yararlanabilecek mükellefler açısından zorunlu olmadığı göz önünde bulundurulmalıdır. Yeniden değerlendirme uygulaması kapsama giren mükelleflerin tercihine bırakılmıştır. Dileyen mükellefler bilançolarında kayıtlı taşınmazları yeniden değerlemeye tabi tutabilecekleri gibi di-

leyen mükellefler ise yeniden değerlendirme tabi tutmayarak durumlarını muhafaza edebileceklerdir.

- 2- Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkına haiz mükelleflerin 25.05.2018 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmazlar ile bunlara ait amortisman tutarlarının esas alınmak suretiyle 30.09.2018 tarihine kadar yapılması gerekmektedir.
- 3- 30.09.2018 tarihe kadar yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25'inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur. Bu tarihe kadar uygulamadan yararlanılması, yararlanılması durumunda ise hesaplanan verginin ödenmemesi durumunda mükelleflerin bu madde hükmünden yararlanamayacakları utulmamalıdır.
- 4- Yeniden değerlendirme neticesinde hesaplanan değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel

bir fon hesabına aktarılacak ve bu tutar sermayeye ilave dışında işletmeden çekilemeyecektir.

- 5- Amortisman tabi olan taşınmazların yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortisman ayrılmaya devam edilecektir.
- 6- Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, satış kazancına dâhil edilmeyecek ve pasifteki fon hesabı kayıtlarında kalmaya devam edecektir.
- 7- Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri, envanter defterlerinin ayrı bir sayfasında ayrıntılı olarak gösterilecektir.
- 8- 213 sayılı Vergi Usul Kanununun geçici 31'inci maddesi uygulamasında, söz konusu maddede yer alan değerlendirme hükümleri ile 500 Sayılı Vergi Usul Genel Tebliğindeki düzenlemelere uyulmaması durumunda mükellefler hakkında Vergi Usul Kanununun ilgili ceza hükümleri çerçevesinde işlem tesis edileceği unutulmamalıdır.

### SONUÇ

7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5'inci maddesi ile eklenen geçici 31'inci madde uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınmak suretiyle yeniden hesaplanması uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlendiği 500 Sayılı Vergi Usul Genel Tebliği çerçevesinde mükelleflerin yararlanabi-

leceği uygulama esasları çalışmamızda açıklanmaya çalışılmıştır.

Uygulamadan yararlanabilecek olan mükellefler yukarıda yazıldığı gibi yalnızca tam mükellef gerçek ve tüzel kişiler olup, bu mükelleflerin kanunun yürürlüğe girdiği 25.05.2018 tarihi itibarı ile aktiflerinde yer alan taşınmazlar için yeniden değerlendirme yapabileceği tabiidir. Yeniden değerlendirme uygulamasının zorunlu bir uygulama olmadığı, mükelleflerin tercihlerine bırakıldığından dileyen mükellefler bu uygulamadan yararlanabileceklerdir. Ayrıca uygulamadan yararlanmak isteyen mükellefler için söz konusu yeniden değerlendirme işlemi 30.09.2018 tarihine kadar yapması ve yeniden değerlemenin yapıldığı ayı izleyen ayın 25'ine kadar hesaplayacakları vergiyi beyan ederek aynı süre içinde ödemeleri gerekmektedir. Aksi takdirde uygulamadan yararlanmamış sayılacakları gibi haklarında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun cezaları düzenleyen maddeleri uyarınca cezai işlem tesis edilecektir.

### KAYNAKÇA

- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- 7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 500 sayılı Vergi Usul Genel Tebliği
- GÜNDÜZ, N. (2018) 7144 Sayılı Kanun Kapsamında Taşınmazlarda Yeniden Değerleme Uygulaması, Vergi Raporu Dergisi, Sayı 226
- GÜRHAHTA, N. (2016), Gayrimenkullerin Ve Gayrimenkuller Gibi Değerlenen Kıymetlerin Değerlemesi, Vergi Raporu Dergisi, Sayı 207
- T.C. Gelir İdaresi Başkanlığı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 19.08.2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1358 sayılı Özelgesi
- Vergi Müfettişleri Derneği, Beyanname Düzenleme Rehberi (2017) Mart 2017, Ankara