

GYODER

# GAYRİMENKULDE DEĞER

## Gayrimenkulde Değer Kavramı ve Değerin Vergisel Sonuçları

Ahmet Cangöz, YMM  
GYODER | YK Üyesi  
Grant Thornton | Ortak

Ağustos 2021



Grant Thornton

# Gündem

- I. Emlak Vergisine Göre Rayiç Bedeli (Vergi Değeri)
- II. Defter Değeri (Maliyet Bedeli)
- III. Piyasa Değeri

# Rayiç Bedel Nedir?





Bağcılar Belediyesi  
Emlak Vergisi Bildirim Sureti / Rayiç Bedel Sorgulama



Bu hizmet Bağcılar Belediyesi işbirliği ile e-Devlet Kapısı altyapısı üzerinden sunulmaktadır.



Bu işlem için yaklaşık 4 dakikanızı ayırmalısınız.

Bu işlem toplam 4 aşamalıdır. Şu anda 1. aşamadasınız.

1. Bilgilendirme ve Onay

Bu hizmeti kullanarak, ilgili belediyenin veri tabanındaki Emlak Vergisi Bildirimi ile **gayrimenkulün vergi değerine** ilişkin kayıtlarınıza ait barkodlu belge oluşturabilirsiniz.

- Oluşturulan belgenin hangi kuruma verileceği bilgisi önemlidir. Belge oluşturmadan önce "Belgenin Verileceği Yer" alanının seçiminde dikkatli olmalısınız.
- Oluşturacağınız belge, belge üzerindeki "Barkod Numarası" ve "T.C. Kimlik Numaranızı" paylaştığınız kurum, kuruluş veya kişiler tarafından "Barkodlu Belge Doğrulama" hizmeti ile görüntülenebilecektir.
- Oluşturduğunuz belgedeki bilgiler ile ilgili tereddütleriniz var ise öncelikle Belediyemize başvurunuz.

\*  Yukarıdaki bilgilendirme yazısını okudum ve kabul ediyorum.

Bu şartı kabul etmediğiniz takdirde işleme devam edemezsiniz.

# Vergi Değeri

## Emlak Vergisi Kanunu Md 29

### Eski Hali (1999)

- Vergi değeri, Emlâk Vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin ~~rayiç bedelidir.~~
- ~~Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.~~

### RAYİÇ BEDEL (V.U.K. Mük.Md 266)

Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeridir.

### Mevcut Hali

Vergi değeri;

- a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,
- b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

# Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi

- Vergi Usul Kanununun Mükerrer 49. Maddesine göre;
  - Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları bina metrekare normal **inşaat maliyet bedellerini**, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder
  - Takdir komisyonlarının **arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine** ilişkin **dört yılda bir** yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, ilgili idarelere imza karşılığında verilir.
  - Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından **Mayıs ayı sonuna kadar** ilân edilir.
  - Cumhurbaşkanı bu fıkrada yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir.

# Temmuz 2017



# Emlak Kanunu Geçici 23. Madde

## 5.12.2017 tarihinden geçerli olmak üzere

- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır.
- Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.
- Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.



# Temmuz 2021

## Üsküdar

- Küçüksu Mahallesi'nde takdir edilen bazı değerler 2017'ye 6 – 9 kat artışlar içeriyor
- Yalnız Selvi Caddesi'nde 6 kat artış yapılmış
- Aynı cadde üzerindeki 863 Ada 1. Parselin arsa m2 değeri ise 9 kat artırılmış

## Beykoz

- Paşabahçe Mahallesi 238 Ada26. Parsel için 2021 yılında 656,80₺ olarak uygulanan arsa m2 değeri 2022 için 8.000₺ olarak takdir edilmiş
- Artış miktarı 13 kat

# Takdir Edilen Birim Değerlere Dava Açılabilir mi? Süresi Geçti Mi?

- Takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerine 2012 yılına kadar mükelleflerce dava açılamıyordu. Ancak ilgili hükmü Anayasa Mahkemesi iptal etti
- Böylece ilgili belediyelerden ve muhtarlıklardan öğrenilebilecek söz konusu takdirlere karşı mükellefler yani gayrimenkul malik ve hak sahipleri de dava açabiliyor.
- Davanın vergi mahkemesinde ve genel dava açma süresi olan 30 gün içinde açılması gerekiyor. Bu süre, 30 Haziran 2021'den sonra işlemeye başladı. Son gün normalde 30 Temmuz 2021 idi.
- Ancak bu tarih, 20 Temmuz ile 31 Ağustos arasında uygulanan adli tatile yani idari yargıdaki adıyla çalışmaya ara vermeye denk geldiği için davanın, adli tatilin bitiminden itibaren 7 gün içinde de açılması mümkün. **Bu durumda son tarih 7 Eylül 2021 oluyor.**
- İdari yargıda adli tatile girmeyen bazı mahkemelerin olabildiğini ve bu mahkemeler açısından sıkıntı yaşanabileceğini dikkate almakta yarar var.

(\* Av.Dr. Dr. Y. Burak ASLANPINAR – Dünya Gazetesi, 30.07.2021

# I. Emlak Vergisine Göre Rayiç Bedeli (Vergi Değeri)

Emlak Vergisine göre tesbit edilen vergi değerinin etkilediği vergiler

1. Emlak Vergisi
2. Değerli Konut Vergisi
3. Gelir Vergisi
4. Harçlar
5. Katma Değer Vergisi
6. Veraset ve İntikal Vergisi



# 1. Emlak Vergisi

- Evin 2020 yılına ait Emlak Vergisi değeri: **220.000 TL**
- 2021 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı: (yüzde 9.11/2)= **yüzde 4.55**
- Meskenin 2021 yılı Emlak Vergisi değeri: **230.021 TL**
- Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak Emlak Vergisi değeri: **230.000 TL**
- Bu değer binde 2'si (ödenen vergi): **460 TL**



**EMLAK VERGİSİ ORANLARI (BINDE)**

Gayrimenkul türü	Büyükşehir Belediyesi	Büyükşehir olmayan illerde
Konut	2	1
Konut dışı bina (İşyeri vb.)	4	2
Arsalar	6	3
Araziler	2	1

Emlak vergisinin yüzde 10'u kadar ayrıca "tabiat varlıklarını koruma payı" ödeniyor

# 2. Vergi Değerinin Değerli Konut Vergisine Etkisi

2022 yılında kapsama giren konut sayısı artabilir.

- 7221 sayılı Kanun'la yeniden düzenlenen Değerli Konut Vergisi (DKV) 2021 yılından itibaren ödenmeye başlanmıştır.
- 2021 yılı emlak vergisine esas değeri 5.227.000 TL ve üstünde olan meskenler binde 3'ten başlayan ve binanın vergi değerine göre binde 10'a kadar yükselen oranda DKV'ne tabidir. Taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılır.
- Takdir edilen arsa değerlerinin olağan artıştan daha yüksek olması çok sayıda konutu bu verginin kapsamına sokabilir ya da zaten kapsam dahilinde olan konutun daha üst bir vergi dilimine girmesine neden olabilir.

# 3. Emlak Vergi Değerinin Gelir Vergisine Etkisi

## Gayrimenkul Sermaye İradı

- Gelir Vergisi Kanunu'nun 73. maddesine göre; kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz.
- Emsal kira bedeli;
  - Yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş olması halinde bu bedeldir
  - Bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin %5'idir.
- Bu halde, kira geliri beyan edecek mükelleflerin, en az kiraya verilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yüzde 5'i oranında yıllık kira geliri beyanında bulunmaları gerekmektedir

## Değer Artış Kazancı

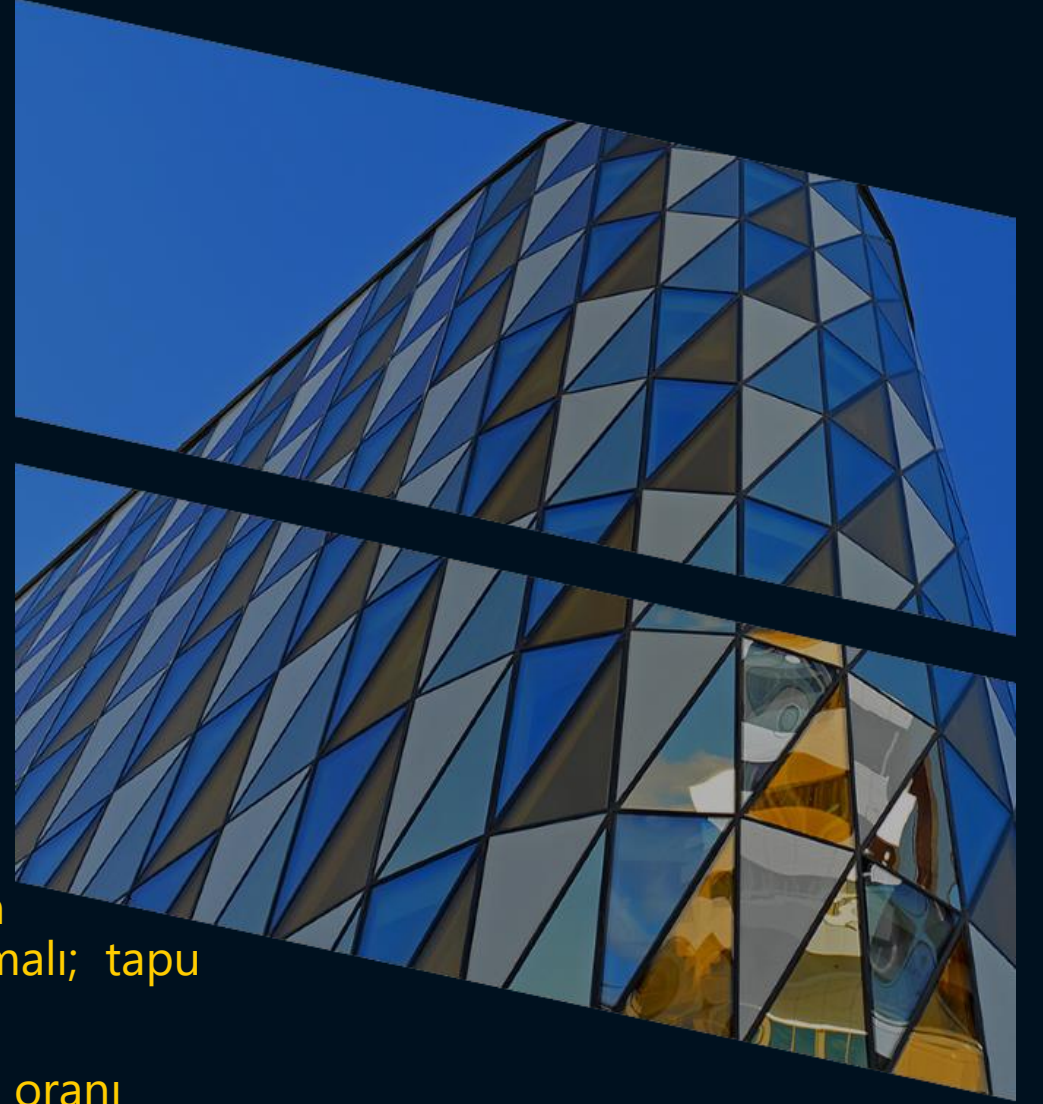
- Gerçek kişilerin ticari amaçlı olmayan taşınmaz alım satımından elde ettikleri değer artışı gelir vergisine tabidir
- Edinim tarihinden itibaren 5 yıl geçmeden yapılan satışlar bu kapsama giriyor. Satış bedeli olarak gerçek tutarlar dikkate alınıyor.
- Ancak, tapu daireleri emlak vergi değerlerinin altında işlem yapmadıkları için, gerçek satış bedelinin vergi değerinin altında kalması durumunda satıcı gereğinden daha fazla gelir vergisi ödemek durumunda kalıyor

# 4. Vergi Değerinin Harçlara Etkisi

- Harçlar Kanunu 63. maddesine göre, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaastro harcı, **emlak vergisi değerinden az olmamak üzere**, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.
- Konut alım satımında, satış bedeli üzerinden alıcı ve satıcıdan ayrı %2 olmak üzere toplam %4 tapu harcı alınmaktadır, takdir edilen değerler harçlara doğrudan etki etmektedir.

## Önerimiz

- Taşınmazların tapu devirlerinin Piyasa Rayiç Fiyatları üzerinden yapılmasını teminen tapu devirlerinde ekspertiz raporu aranılmalı; tapu harcı oranları % 1'e indirilmeli
- Yeni inşa edilen konut veya iş yerlerinin ilk satışında tapu harcı oranı düşürülmeli ve tapu harcı ikinci bir satış vergisi haline gelmemelidir



# 5. Vergi Değerinin KDV'ye Etkisi

Çoğu konut tesliminde uygulanacak KDV oranı arsanın birim m2 vergi değeri dikkate alınarak belirleniyor

- 3/2/2017 tarihinde yürürlüğe giren 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, rezerv yapı alanında olmayan arsalar üzerinde inşa edilen ve net alanı 150 m<sup>2</sup> nin altında olan konutların KDV oranları aşağıdaki gibi tayin edilmiştir.
- Yapı ruhsatı **1/1/2017 tarihinden sonra** alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde arsanın metrekare birim fiyatı;
  - 1.000 TL altında ise konutların KDV oranı %1,
  - 1.000-2.000 TL arasında ise konutların KDV oranı %8,
  - 2.000 TL ve üzerinde olan arsalarda ise konutların KDV oranı %18, olarak uygulanır
- Bu değerlerin belirlenmesinden beri ikinci defa 4 yıllık genel takdir dönemi geçmiş oldu (Haziran 2017 ve Haziran 2021). **Ocak 2017-Haziran 2021 Yi-ÜFE artışı: %243**



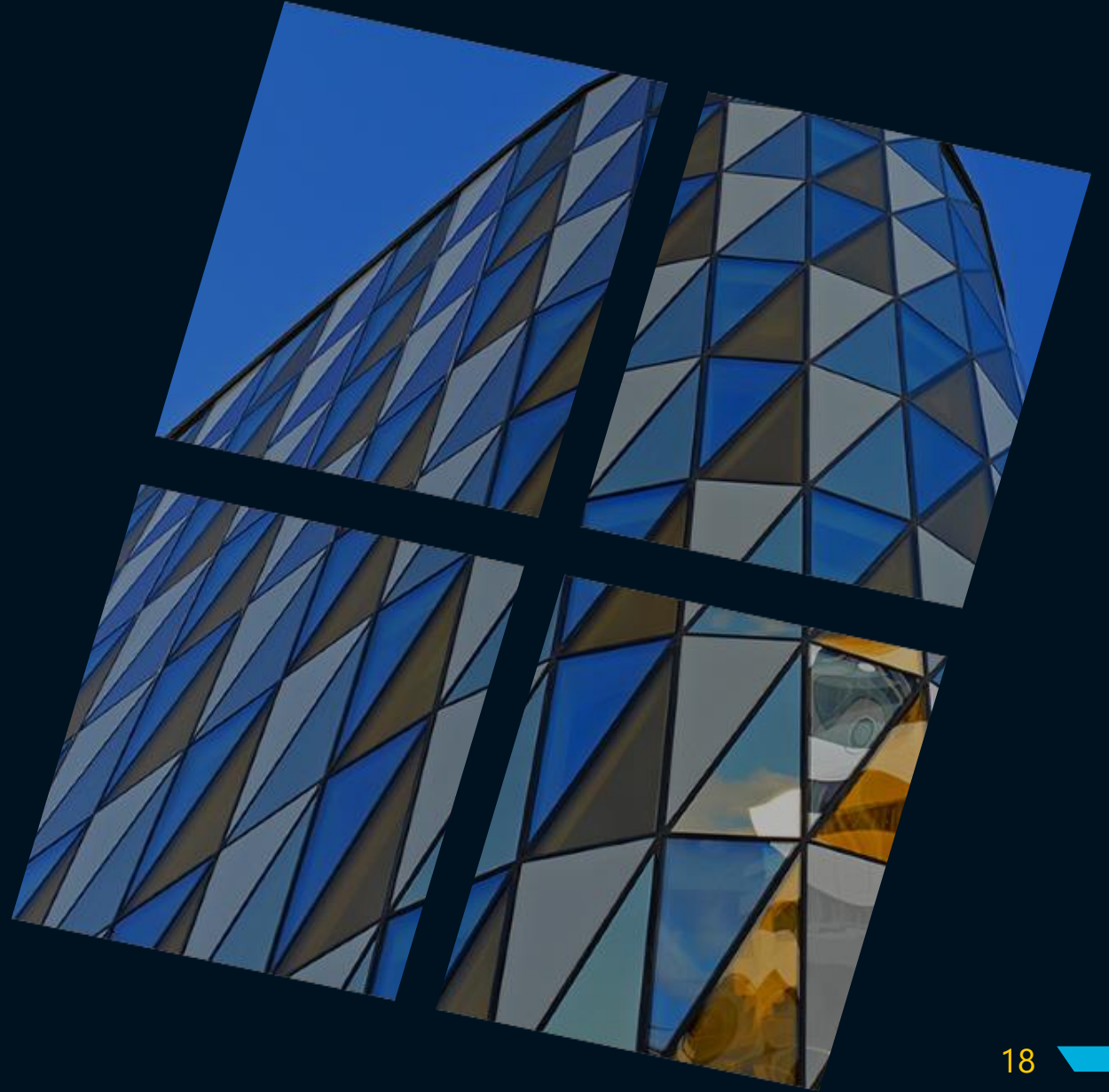
# KDV Oranlarının Yükselmesi Bekleniyor – Çare?

- Arsa birim m2 vergi değerlerinin karşılaştırıldığı değerler (1.000 ve 2.000 TL'ler) yerinde sayarken, arsa birim m2 vergi değerleri arttıkça artıyor. 2017 yılında yukarıda belirtilen düzenleme yapıldığında %1 KDV oranı uygulanan konut sayısı bir hayli fazlaydı. Geçen zaman içinde 1.000 TL'nin altında arsa m2 birim değeri olan konut sayısı çok azaldığı için konutta %1 oranı tarihe karışmak üzere, son artışlarla %8 de risk altında.
- Takdir edilen arsa birim m2 vergi değerlerinin düşük kalması için dava yoluyla sonuç alınmaya çalışılabilir, ancak bunun soruna çare olmayacaktır.
- Çözüm, bir Cumhurbaşkanı kararı ile arsa birim m2 vergi değerlerinin karşılaştırıldığı 1.000 ve 2.000 TL tutarlarını en azından 5 yıllık erimeyi telafi edecek şekilde önemli oranlarda artırmaktır. Hükûmet konutta düşük KDV oranlarının (%1 ve %8) devamını istiyorsa duruma derhal müdahale etmelidir. Sonrasında da bu değerlerin her yıl artmasını sağlayacak bir mekanizma kurulmalıdır.
- Bu düzenleme yapılmazsa, 2022 yılı başından itibaren birçok konut projesinde KDV oranları %8 veya %18'e yükselecektir. Bu da konut fiyatlarının artması anlamına gelir. İçince bulunduğumuz ortam bu gelişme için hiç de uygun değildir.

YMM Erdoğan Sağlam, 24.8.2021 tarihli yazısı t24.com.tr

## 6. Vergi Değerinin Veraset ve İntikal Vergisine Etkisi

- Veraset ve İntikal Vergisinin matrahı, intikal eden malların Vergi Usul Kanununa göre bulunan değerleridir.
- Vergi Usul Kanununun ilgili maddesine göre (297), ticari işletmeye dahil olsun olmasın bilumum binalarla arazi **vergi değeri** ile değerlenir
- Varislerin iktisap ettikleri taşınmazların vergi değerine karşı genel takdir dönemi sonrasında dava açıp aamayacakları,, tartışmaya değer bir konudur.



# II. Defter Değeri (Maliyet Bedeli)

Gayrimankuller Maliyet Bedeli ile  
Değerlenir (VUK)

1. Gayrimenkulde Maliyet Bedeli (VUK)
2. Yeniden Değerleme (VUK Geç.31)



# Gayrimenkullerin Değerlemesi (VUK)

İktisadi işletmelere dahil kıymetleri değerlendirme.

- Vergi Usul Kanununun 269. maddesinde, "İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir" hükmü mevcuttur.
- Bu emredici bir hüküm olduğundan yasada açıkça izin verilmedikçe herhangi bir yeniden değerlendirme işlemine izin verilmemiştir.
- Halihazırda VUK'da yeniden değerlemeye izin veren 2 tane madde vardır.
  - **Mükerrer 298. Madde**
    - Kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde % 10'dan fazla olması halinde malî tablolarını enflasyon düzeltmesine tâbi tutarlar.
  - **Geçici 31. Madde**
    - Bilanço esasına göre defter tutan mükelleflere 31.12.2021 tarihine kadar yararlanmaları kaydıyla net değer artışı üzerinden %2 vergi ödeyerek bir defaya mahsusu yeniden değerlendirme yapabilirler

# Gayrimenkullerin Değerlemesi (VUK)

## Gayrimenkul Türleri

- **Arazi**
  - Gayrimenkul vasfını kazanması için tapu siciline kaydedilmesi şart değildir
- **Kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler**
  - Kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilmek suretiyle gayrimenkul vasfı kazanırlar
- **Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar**
  - Taşınmaz lehine irtifak hakkı
  - İntifa (yararlanma) hakkı
  - Sükna (oturma) hakkı
  - Üst (inşaat) hakkı
  - Kaynak hakkı
  - Diğer irtifak hakları (mürur –geçit hakkı)
  - Diğer haklar (arsa payı karşılığı inşaat | taşınmaz satış vaadi | kira | alım | önalım | gerialım)

# Gayrimenkullerin Değerlemesi (VUK) Maliyet Bedeli

- Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder (Md. 262)
- Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satınalma bedelinden başka, aşağıda yazılı giderler girer (Md. 270)
  - Makina ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri;
  - Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.
  - Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.
- İnşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta bunların inşa ve imal giderleri, satın alma bedeli yerine geçer (md.271)
- Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir (md. 272).

# Gayrimenkullerin Değerlemesi (GVK)

## İktisadi işletmelere dahil olmayan taşınmazlar

- Gayrimenkul alım satım işlemi "ticari kazanç" kapsamında değilse, elde edilen kazanç "değer artışı kazancı" hükümlerine göre tespit edilmektedir.
- Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80/6. maddesine göre; aşağıda yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak değerlendirilmektedir.
  - Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
  - Voli mahalleri ve dalyanlar,
  - Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
  - Gemi ve gemi payları ile bilimum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları

# Gayrimenkullerin Değerlemesi (GVK) Maliyet Bedeli

- Gelir Vergisi Kanununun "Safi Değer Artışı" başlıklı mükerrer 81. maddesi bu kazanç türüne ilişkin bazı değerleme esasları da içermektedir.
  - Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur.
  - Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel esas alınır.
  - Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır.



# Gayrimenkul Değer Artış Kazancı Maliyet Eskalasyonu

- Mükellef, 04.04.2017 tarihinde 400.000 TL'ye satın almış olduğu gayrimenkülü 15.06.2021 tarihinde 950.000 TL'ye satmıştır. Bu durumda söz konusu gayrimenkul 5 yıllık süre dolmadan elden çıkarıldığı için mükellef adına oluşacak değer artışı kazancı hesaplanacaktır.
- Gayrimenkulün iktisap tarihinden önceki ay olan Mart 2017 döneminde Yİ-ÜFE 291,58; elden çıkarıldığı aydan önceki ay olan Mayıs 2021 döneminde Yİ-ÜFE 666,79 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda endeksleme oranının ilgili dönemde %10'un üzerinde  $[(666,79 - 291,58)/291,58] \times 100 = \%128,68$  artmış olduğu görülmektedir. Dolayısıyla elden çıkarılan gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli;  $400.000 \times (666,79/291,58) = 914.726,66$  TL olarak dikkate alınacaktır

<b>Gayrimenkulün alış bedeli</b>	<b>400.000 TL</b>
<b>Gayrimenkulün satış bedeli</b>	950.000 TL
<b>Gayrimenkulün endekslenmiş maliyet bedeli</b>	914.726,66 TL
<b>(400.000 X (666,79 /291,58))</b>	
<b>Safi değer artış kazancı (950.000 – 914.726,66 = )</b>	35.273,34 TL
<b>Değer artış kazancı istisna tutarı</b>	19.000 TL
<b>Vergi matrahı (35.273,34-19.000=)</b>	16.273,34 TL
<b>Hesaplanan gelir vergisi (%15)</b>	2.441,00 TL
<b>Ödenecek damga vergisi</b>	97,20 TL

# 7326 Sayılı Kanun

## Taşınmazlara bir kerelik Yeniden Değerleme İmkânı

- %2 Vergi
- Son yararlanma tarihi 31.12.2021



# Yeniden Değerleme Kapsamındaki Varlıklar

**Vergi Usul Kanununun geçici 31 inci maddesine yedinci fıkra eklenmiştir. Yeni düzenlemede A.T.İ.K.ler de kapsama dahil edilmiştir.**

## Kapsam

- Bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin bu maddenin yürürlük tarihi itibariyle aktiflerinde kayıtlı bulunan
  - **Taşınmazlar**
  - **Amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler.**

## Taşınmaz kavramı

- Taşınmaz kavramı, Türk Medeni Kanuna göre
  - arazi,
  - tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile
  - kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri ifade eder.
- Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar kapsam dışı
- Amortismanına tabi olmayan boş arsa ve arazilerin de yeniden değerlendirilmesi mümkün görünüyor

# Yeniden Değerleme Kapsamındaki Mükellefler

**Yeniden değerlendirme yapılması mecburi değil, ihtiyaridir.**

## Kimler Yararlanabilir?

- Tam mükellef kurumlar
- Bilanço esasına göre defter tutan gelir vergisi mükellefleri
  - adi şirketler
  - ferdi işletmeler
  - kollektif şirketler,
  - adi komandit şirketler

## Kimler Yararlanamaz?

- Dar mükellefler,
- İşletme defteri ve serbest meslek kazanç defteri tutanlar,
- Bankalar, finans, sigorta ve reasürans şirketleri,
- Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları,
- Münhasıran altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştirak eden mükellefler,
- Kayıtlarını yabancı para birimi üzerinden tutmalarına izin verilen mükellefler.

# Yeniden Değerleme Esasları

**Maliyet bedeli endekslemesi yapılmaktadır. Piyasa değerine getirilmesi yönündeki talep ve beklenti devam etmektedir.**

## Yöntem

- Taşınmazların net defter değerleri yeniden değerlendirme oranı ile çarpılır
  - Bunlara ait amortismanların tam olarak ayrılmış olduğu varsayılır
- Değer artış tutarı pasifte özel bir fon hesabında gösterilir
- Fonun sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi halinde gelir veya kurumlar vergisi oluşur

## Yeniden Değerleme Oranı

Mayıs 2021(\*)Yİ-ÜFE değerinin;

- Enflasyon Düzeltmesi yapılmış olan kıymetler için Ocak 2005 Yİ-ÜFE değerine,
- Enflasyon Düzeltmesi yapılmamış olanlar için edinim tarihini izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine,
- Evvelce Geç.M.31'e göre değerlendirilmiş taşınmazlar için Mayıs 2018 Yİ-ÜFE değerine,

bölünmesiyle bulunan orandır

# Yeniden Değerleme Süre, Ödeme, Oran

## Süre | Ödeme

- Yeniden değerlendirme için son gün 31.12.2021
- Beyan: Yeniden değerlemenin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonuna kadar vergi dairesine
- Ödeme 3 taksitte: İlk taksiti beyan süresi içinde, izleyen taksitler takip eden 2. ve 4. ayda

## Vergi Oranı ve Mahsup

- Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden **%2 oranında** vergi hesaplanarak beyan edilir
- Bu fıkra kapsamında ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

# Yeniden Değerleme - Avantajları

- Yapılan yeniden değerleme sonrasında bulunan değerler üzerinden amortisman ayrılmaya devam olunur, daha yüksek amortisman gideri yazılabilir
- Yeniden değerlenen kıymetlerin elden çıkarılması durumunda, fon hesabındaki değer artışları, satış kazancına dahil edilmez
- Yeniden değerleme fonu öz kaynakları güçlendiren bir kalem olduğu için, finansman gider kısıtlaması ve örtülü sermaye uygulamalarında avantaj sağlayacaktır.

# III. Piyasa Değeri

- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
- Gayrimenkul Endeks Verileri
  - Konut Fiyat Endeksi (TCMB)
  - Büyük Veri Analizi (Endeksa, Zingat, Sahibinden vb.)
- Kamu tarafınca yapılan Değer alışmaları
  - TKGM (Taşınmaz Değerleme Dairesi)





# Teşekkürler!

---

Ahmet Cangöz

Phone

533-950 4719

Email

[Ahmet.cangoz@tr.gt.com](mailto:Ahmet.cangoz@tr.gt.com)