

Tam bölünme yoluyla kurulan şirketin, bölünen şirketten devralarak aktifine aldığı ve kiraya verdiği taşınmazlar ile hasılat paylaşım sözleşmesiyle kat karşılığı inşaat kapsamında müteahhide verdiği arsanın yeniden değerlemeye tabi tutulması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	27575268-105[Geç.31-2018-405]-E.281143
Tarih	26.08.2019

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü)

Sayı : 27575268-105[Geç.31-2018-405]-E.281143

26.08.2019

Konu : Tam bölünme yoluyla kurulan şirketin bölünen şirketten devralarak aktifine aldığı ve kiraya verdiği taşınmazların yeniden değerlemeye tabi tutulması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; şirketinizin, inşaat işi ile faaliyet gösteren bir şirketin tam bölünmesi sonucu kurulduğu, bölünme öncesi inşaat faaliyetleri sonucu imal edilen iş yerlerinin aktife alınarak "252 Binalar" hesabında takip edildiği ve bu taşınmazların kiralama faaliyetinde kullanıldığı, ayrıca aktifinizde bulunan bir arsanın da hasılat paylaşım sözleşmesi ile kat karşılığı bir müteahhide verildiği belirtilerek, aktifinizde bulunan bu taşınmazların Vergi Usul Kanununun geçici 31 inci maddesi uyarınca yeniden değerlemeye tabi tutulup tutulmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununa, 16/5/2018 tarihli ve 7144 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesi ile eklenen geçici 31 inci maddesiyle, 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 uygulaması getirilmiş ve maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

Söz konusu yetkiye dayanılarak 6/7/2018 tarih ve 30470 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 500 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile söz konusu maddenin uygulama usul ve esasları belirlenmiş olup, mezkûr Genel Tebliğin;

3 üncü maddesinde, "...

f) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,

...

ifade eder.";

4 üncü maddesinde, "(1) Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan kolektif, 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...";

5 inci maddesinde, "(1) 213 sayılı Kanunun geçici 31 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarih (25/5/2018) itibarıyla aktive kayıtlı bulunan taşınmazlar (tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakları dâhil) bakımından söz konusu madde uygulamasından yararlanılabilir.

(2) Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar ile taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, bu kapsamda yeniden değerlemeye tabi tutulamaz. Kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu ettikleri taşınmazlar emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilir.

(3) Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, 213 sayılı Kanun uygulamasında amortismanına tabi iktisadi kıymet mahiyetinde olması zorunluluğu bulunmadığından, müessese hükümlerinden faydalanmak isteyen mükelleflerce boş arazi ve arsalar da yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.";

9 uncu maddesinde, "...

(6) 193 sayılı Kanunun 81 inci maddesinde sayılan devir ve tür değiştirme halleri ile 5520 sayılı Kanuna göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, devrolunan veya bölünen işletmeler/şirketler tarafından iktisap edilen taşınmazların devralanlar tarafından yeniden değerlenmesinde kullanılacak yeniden değerleme oranının hesabında söz konusu taşınmazların devir eden, tür değiştiren veya bölünen işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarihin esas alınması gerekmektedir.

..."

açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, tam bölünme yoluyla bölünen şirketten bölünme nedeniyle devralınarak aktifinize kaydedildiği belirtilen, "250 Arazi ve Arsalar" hesabında izlediğiniz taşınmazlar ile "252 Binalar" hesabında izlediğiniz taşınmazların, mezkûr madde ve Genel Tebliğde ngrlen usul ve esaslar dahilinde, yeniden değerlemeye tabi tutulması mümkün bulunmakta olup, söz konusu taşınmazların kiralamaya konu edilmiş olması bahse konu uygulamadan yararlanılmasına engel teşkil etmemektedir.

Ancak, taşınmazların alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetleri Kanunun geçici 31 inci maddesi kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutmaları mümkün olmadığından, hasılat paylaşım sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat kapsamında müteahhide verilmiş ve halen devam eden inşaata konu arsanız için, "250 Arazi ve Arsalar" hesabında izlenip izlenmediğine bakılmaksızın, bahse konu uygulamadan yararlanılamayacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 18.09.2026