



# ERCİYES

Yeminli Mali Müşavirlik ve  
Bağımsız Denetim A.Ş.

GevherNesibe Y.D. 342 028 6345  
Ticaret Sicil No. 19263  
www.erciyesymm.com.tr  
bilgi@erciyesymm.com.tr

G.Nesibe Mh. Tekin Sk. İmtaş Park Kat: 5  
No:4/15-16 Kocasinan / KAYSERİ  
Tel: 0 352 235 24 84 Faks: 0 352 235 04 96

**Sirküler : 2021/18**

**Konu : Taşınmazlar ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerde  
yeniden değerlendirilme imkanı**

**KAYSERİ  
27.07.2021**

Bilindiği üzere sabit kıymetlerde yeniden değerlendirilme uygulaması en son 2003 yılında yapılmış, 2004 yılında ise yeniden değerlendirilme yerine VUK mükerrer 298. Maddesi kapsamında enflasyon düzeltmesi uygulamasına geçilmişti. Enflasyon düzeltmesi Yİ-ÜFE fiyat endeksi artışının son üç yılda %100'den ve son bir yılda ise %10'dan fazla olması ve her iki şartın birlikte gerçekleşmesi halinde yapılmakta olup, 2004 yılından sonra bu iki şart birlikte gerçekleşmediğinden yaklaşık 16 yıldır enflasyon düzeltmesi yapılmamış olduğundan enflasyonun bilançolardaki etkisinin giderilmesi amacıyla ilk olarak 2018 yılında yayımlanan 7144 Sayılı Kanun ile 213 Sayılı VUK'na Geçici 31. Madde eklenerek tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinden kapsama girenlerin 25.05.2018 tarihi itibarıyla aktiflerinde bulunan taşınmazları için belli bir bedel ödenmesi karşılığında yeniden değerlendirilme imkanı getirilmişti.

09.06.2021 tarih ve 31506 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7326 Sayılı Kanun ile taşınmazlar yanında amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerde yeniden değerlendirilme kapsamına alınarak 09.06.2021 tarihi itibarıyla aktifte bulunan taşınmazların ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmazlar ve iktisadi kıymetler hariç) **en geç 31.12.2021 tarihine kadar** yeniden değerlendirilmesi, yeniden değerlendirilme sonucu oluşacak değer artışının pasifte özel bir hesaba kaydedilmesi ve üzerinden %2 oranında vergi ödenmesi halinde; değer artışının vergilendirilmemesini, taşınmazların ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin satılması halinde bunların maliyet bedeli olarak yeniden değerlendirilmiş tutarın dikkate alınmasını ve amortismanların da yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden ayrılmasını öngören yeni bir düzenleme yapılmıştır. Aşağıda yer verilen bu düzenlemenin uygulama usul ve esasları 16.07.2021 tarih ve 31543 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu 530 Seri no.lu Genel Tebliği ile açıklanmış olup, yapılacak yeniden değerlendirilme işlemleri için hazırlanan örnek bir Excel tablosuna <http://www.erciyesymm.com.tr> internet sitemizin tablolar bölümünde ve sirkülerimiz ekinde yer verilmiştir.

Haziran/2021 dönemi itibarıyla Yİ-ÜFE fiyat endeksi artış oranı son üç yılda %89,61 son bir yılda ise %42,89 olup, enflasyon oranlarının aynı hızla artması durumunda yıl sonu itibarıyla son üç yıldaki fiyat endeksi artışının %100'den fazla olması muhtemel olduğundan belirtilen sürede enflasyon oranında ki gerçeklemlerin görülerek VUK Geçici 31. Madde kapsamında yeniden değerlendirilme yapıp yapılmamasına karar verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

<b>Düzenlemenin Amacı</b>	<b>Yeniden değerlendirilme de ihtiyarilik hakkı</b>
✓ Yapılan düzenlemenin amacı, bilanço esasına göre defter tutan tam mükellef gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerinde yer alan taşınmazlarının değerlerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak yeniden belirlenebilmesine imkân sağlanmasıdır.	✓ 213 Sayılı VUK Geçici 31. Maddesi kapsamındaki yeniden değerlendirilme uygulaması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerce ihtiyari olarak yararlanılabilecek bir uygulamadır. Yeniden değerlendirilme yapılmak istendiğinde taşınmazlar ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilecektir.

<p><b>Düzenlemeden Yararlanabilecekler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri</li> </ul>	<p><b>Düzenlemeden Yararlanamayacaklar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösterenler,</li> <li>✓ Sigorta ve reasürans şirketleri,</li> <li>✓ Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları,</li> <li>✓ Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler</li> <li>✓ Muhasebe kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler</li> <li>✓ Kanun metninde yer almamakla birlikte Tebliğ ile getirilen düzenleme ile taşınmazların alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki taşınmazlar için yeniden değerlendirme yapılmayacaktır.</li> </ul>
<p><b>Yeniden değerlendirme kapsamına giren taşınmazlar ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Yeniden değerlendirme kapsamına 09.06.2021 tarihi itibarıyla aktifte bulunan; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesi uyarınca arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler ile 213 sayılı Kanun uyarınca amortisman yoluyla itfası gereken gayrimenkul gibi değerlendirilen kıymetler (gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar, gayrimaddi haklar), demirbaşlar, sinema filmleri, şerefiyeler, araştırma-geliştirme harcamaları, özel maliyet bedelleri, aktifleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri gibi kıymetler girmektedir.</li> <li>✓ Boş arazi ve arsa gibi amortismanına tabi olmayan taşınmazlar da yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.</li> <li>✓ İktisadi kıymetlerin maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları ile iktisadi kıymetlerin ömrünü ve kapasitesini artırıcı harcamalar da yeniden değerlendirme kapsamındadır.</li> </ul>	<p><b>Yeniden değerlendirme yapılmayacak iktisadi kıymetler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen iktisadi kıymetler yeniden değerlemeye tabi tutulmayacaktır.</li> <li>✓ Kapama giren iktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki iktisadi kıymetler için yeniden değerlendirme yapılmayacaktır. Kapsama giren iktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların kiralamaya konu ettikleri iktisadi kıymetler emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.</li> </ul>

<p><b>Yeniden değerlemeye esas değer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Yeniden değerlemede, taşınmazlar ve amortisman tabi diğer iktisadi kıymetlerin yasal defter kayıtlarındaki maliyet bedeli ve amortisman tutarı esas alınacaktır.</li> <li>✓ Kapama giren iktisadi kıymetlerin maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları da yeniden değerlendirme kapsamına girmektedir.</li> <li>✓ Amortisman tabi kıymetler için amortismanın herhangi bir yılda eksik ayrılması veya hiç ayrılmamış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak değer bu amortismanlar tam ayrılmış varsayılarak belirlenecektir.</li> <li>✓ Düzenlemenin amacı iktisadi kıymetleri güncel değerlerine yaklaştırmak olduğundan, amortisman ayrılmamış veya eksik amortisman ayrılmış iktisadi kıymetlerin sadece değerlendirme artışının kayda alınması, taşınmazın kayıtlı değerini güncel değerinin de üzerine çıkabilecektir. Bu sebeple, ayrılmayan veya eksik ayrılan amortismanların değerlendirme yapılmadan önce (kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınmak üzere) kayda alınarak birikmiş amortisman tutarlarının olması gereken tutarına getirilmesinden sonra yeniden değerlendirme yapılmasında fayda bulunmaktadır.</li> </ul>	<p><b>Yeniden değerlendirme yapılabilecek tarih ve ödenecek vergi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Yeniden değerlemenin 31.12.2021 tarihine kadar yapılması ve pasifte özel bir fon hesabında gösterilecek değer artışı tutarı üzerinden hesaplanacak %2 oranında verginin, ilk taksiti değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonundan başlamak üzere izleyen taksitler beyanname verme süresini takip eden ikinci ve dördüncü ayda olmak üzere üç eşit taksitte ödenmesi gerekmektedir. Beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave taşınmazlar için ek beyanname verilmesi mümkündür.</li> <li>✓ Ödenen bu vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınmayacaktır.</li> <li>✓ Değer artışı üzerinden %2 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu düzenlemelerden yararlanılamayacaktır.</li> </ul>
<p><b>Yeniden değerlendirilmede uygulanacak Yİ-ÜFE katsayıları</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Yİ-ÜFE; Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği 1/1/2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) değerlerini, 1/1/2014 tarihinden itibaren yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade etmektedir.</li> <li>✓ Uygulanacak yeniden değerlendirme katsayısı, Mayıs 2021 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79) her bir kıymet için aşağıdaki tarihlerin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunacaktır.</li> <li>- Enflasyon düzeltilmesi yapılan kıymetler için, enflasyon düzeltilmesi yapılan en son bilanço tarihini takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE (hesap dönemi takvim yılı olanlar için 114,83) esas alınacaktır.</li> </ul>	<p><b>Yeniden değerlendirme uygulaması ve değer artış fonu ile muhasebe kayıtları</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Yeniden değerlendirme, 09.06.2021 tarihi itibarıyla aktifte bulunan ve kapsama giren taşınmazlar ile amortisman tabi diğer iktisadi kıymetlerin yasal defter kayıtlarındaki değerleri ve birikmiş amortismanların her kıymet için bulunacak yeniden değerlendirme katsayısı ile çarpılması suretiyle yapılacaktır.</li> <li>✓ Yapılacak bu değerlendirme işlemi sonucunda iktisadi kıymetin defter değerinde ve birikmiş amortisman tutarında meydana gelecek artışlar, iktisadi kıymete ve birikmiş amortisman tutarına ilave edilecek, bunlar arasındaki fark içinde pasifte özel fon hesabı oluşturulacaktır. Tek düzen hesap planına göre yapılacak değerlendirme işlemi sonucunda oluşan fon</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enflasyon düzeltilmesi yapıldıktan sonra aktife giren kıymetler için iktisadi kıymettin aktife girdiği ayı takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE esas alınacaktır.</li> <li>- Daha önce 213 sayılı Kanunun geçici 31 inci maddesi kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmuş kıymetler için 2018 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE (354,85) dikkate alınacaktır.</li> <li>- Enflasyon düzeltilmesi yapıldıktan sonra inşa edilerek aktifleştirilen binaların yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, bina maliyet bedeline dâhil edilen 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.</li> <li>- Devir, tam ve kısmi bölünme, birleşme, nevi değişikliği suretiyle iktisap edilen kıymetlerin devir eden, bölünen veya nevi değiştiren işletme/şirket tarafından iktisap edildiği tarih esas alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.</li> <li>- Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen ve mülkiyeti devredilmiş olan kıymetlerin yeniden değerlendirme oranının belirlenmesinde iktisap tarihi olarak, kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih esas alınacaktır.</li> <li>- İktisadi kıymetlerin maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkları ile ömür ve kapasite artırıcı harcamalar için bu unsurların yasal defter kayıtlarına dahil edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE esas alınacaktır. Bu unsurların her biri üzerinden ayrılan amortisman için de ilgili maliyet unsurunun düzeltilmesinde kullanılan oran dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılacaktır.</li> </ul>	<p>tutarı 522-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışı hesabına kaydedilecektir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Amortisman tabi kıymetlerde yeniden değerlendirme sonrasında bulunan tutar üzerinden amortisman ayrılacaktır.</li> <li>✓ Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artış tutarı sermayeye ilave edilebilecektir. Sermaye dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen özel fon hesabı bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin vergilendirilecektir. Devir, birleşme, bölünme ve nevi değişikliği işlemleri hariç olmak üzere Şirketin tasfiyesi halinde de fon hesabının vergilendirilmesi öngörülmektedir.</li> <li>✓ Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, satış kazancına dâhil edilmez. Bu durumda fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam edecektir.</li> <li>✓ Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri, envanter defterlerinin ayrı bir sahifesinde müfredatlı olarak gösterilecektir.</li> </ul>
---	---

### 213 Sayılı VUK Geçici 31. Madde Yeniden Değerleme Tablosu

