



7326 VE 7338 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TAŞINMAZ VE ATIK'LERİN YENİDEN DEĞERLEMESİ VE UYGULAMAYA YÖNELİK DEĞİŞİKLİKLER HAKKINDA.

17/12/2021

Meslek İçi Eğitim ve Mevzuat Komisyonu



7326 VE 7338 SAYILI KANUNUN TAŞINMAZLARIN VE AMORTİSMANA TABİ İKTİSADİ KIYMETLERİN YENİDEN DEĞERLENMESİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER

SUNUM PLANI

1. ÖNCEKİ DEĞERLEME UYGULAMALARI
2. MEVCUT YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMALARI
3. YENİDEN DEĞERLEME YAPABİLECEK MÜKELLEFLER
4. YENİDEN DEĞERLEME HÜKÜMLERİNDEN KİMLER YARARLANAMAZ
5. YENİDEN DEĞERLEMESİNE TABİ TUTULABİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER
6. YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASINDA MÜKELLEFLERİN TERCİHİ, BEYANI,
7. VERGİ ORANI VE ÖDEME SÜRELERİ
8. YENİDEN DEĞERLEME İŞLEMİNDE DİĞER HUSUSLAR
9. YENİDEN DEĞERLEME TUTARININ HESAPLANMASI
10. YENİDEN DEĞERLEMESİNE SONUCU OLUŞACAK ÖZEL FON HESABI
11. YENİDEN DEĞERLEMESİNE TABİ TUTULAN KIYMETLERDE AMORTİSMAN UYGULAMASI VE KIYMETLERİN SATIŞI
12. DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN ÖRNEKLER



7326 SAYILI KANUN İLE TAŞINMAZ VE İKTİSADİ KIYMETLERİN YENİDEN DEĞERLEMESİ



Taşınmazlar İle Amortisman Tabi Diğer İktisadi Kıymetlerin Değerlemesindeki Önceki Uygulamalar

- ▶ ENFLASYON DÜZELTMESİ
- ▶ 17 Aralık 2003 Tarih ve 5024 sayılı Kanun ile geçici 25. maddede yapılan Enflasyon düzeltmesinde en son **31/12/2003** tarihli bilançolar başlangıç olarak alınmış iktisadi kıymetlere uygulanmıştır
- ▶ VUK'un mükerrer 298. maddesinde yapılan düzenleme de ise sonraki dönemlerde meydana gelecek enflasyonun mali tablolar üzerindeki olumsuz etkilerinin düzeltilmesi amaçlanmıştır. ((Yİ-ÜFE) artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde % 10'dan fazla olması halinde)
- ▶ Yukarıda belirtilen şartların oluşması ve VUK'un Cumhurbaşkanı'na tanıdığı yetkinin Cumhurbaşkanı tarafından kullanılmaması da enflasyon düzeltmesinin uygulanmasının diğer şartıdır. (Son üç hesap dönemindeki %100'lük oranı %35'e indirmeye veya tekrar bu orana çıkarmaya ve %10'luk oranı %25'e çıkarma konusunda Vuk ile Cumhurbaşkanı'na yetki verilmiştir.)



Taşınmazlar İle Amortisman Tabi Diğer İktisadi Kıymetlerin Değerlemesindeki Önceki Uygulamalar

- ▶ ENFLASYON DÜZELTMESİ NEDİR ?
- ▶ Enflasyon muhasebesi, parasal olmayan değerlerin, enflasyon düzeltmesinde dikkate alınacak tutarlarının düzeltme katsayısı ile çarpılması sonucunda, finansal tablonun ait olduğu tarihteki satın alma gücü cinsinden hesaplanması olarak tanımlanıyor.
- ▶ Aktifte yer alan düzeltmeye tabi parasal olmayan kalemler:
- ▶
 - Mali duran varlıklar ve menkul kıymetler
 - Maddi duran varlıklar
 - Özel tükenmeye tabi varlıklar
 - Stoklar, ilk madde ve malzeme, ticari mallar
 - Verilen avanslar, depozito ve teminatlar
 - Reel olmayan finansman maliyetleri
 - Birikmiş amortismanlar
 - Maddi olmayan duran varlıklar, haklar ve şerefiyeler
- ▶ Pasifte yer alan düzeltmeye tabi parasal olmayan kalemler:
 - Öz sermaye kalemleri
 - Borçlar
 - Düzeltilmiş kâr/zarar
 - Pasifte yer alan fonlar
 - Karşılıklar



Taşınmazlar İle Amortismanına Tabi Diğer İktisadi Kıymetlerin Değerlemesindeki Önceki Uygulamalar

- ▶ Yeniden Değerleme 7144 sayılı kanun ile Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 31'nci madde ile getirilmiştir.
- ▶ mükelleflerin aktiflerinde yer alan taşınmazların (Gayrimenkuller, boş arazi ve arsalar) değerinin Yİ-ÜFE değerindeki artış oranı dikkate alınarak, yeniden belirlenmesine imkân sağlanmıştı.
- ▶ Bu düzenlemeden yararlanılması halinde doğacak net artış tutarı üzerinden **%5 oranında** vergi ödenmesi gerektiği belirtilmişti.



Mevcut Yeniden Değerleme Uygulamalar

7326 sayılı Kan. Tanınan Yeniden Değerleme İmkani

- ▶ 7326 sayılı Kanununun 11. maddesiyle Vergi Usul Kanunu'nun geçici 31. maddesine ilave hüküm eklenmiş ve gerek taşınmazlar için gerekse diğer amortismanına tabi iktisadi kıymetler yeniden değerlendirilmesine (güncellenmesine) yeniden olanak sağlanmıştır

Önceki yıllara ilişkin yapılabilecek yeniden değerlendirme

- ▶ 7338 sayılı Kan. VUK geçici 32 inci maddesine göre yapılacak yeniden değerlendirme (sürekli yeniden değerlendirme öncesinde bir kez yapılabilecek bir yeniden değerlendirme uygulaması)

Sürekli Yeniden Değerleme İmkan

- ▶ 7338 sayılı Kanun'un 31. maddesiyle Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesine eklenen (ç) fıkrası ile; enflasyon düzeltmesi yapma şartlarının gerçekleşmediği hesap dönemlerinin sonu itibarıyla,



7326 sayılı Kanun ile VUK geçici 31 inci maddenin genel açıklamalar

- ▶ YENİDEN DEĞERLEME YAPABİLECEK MÜKELLEFLER
- ▶ 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
- ▶ Yeniden değerlendirme yapabileceği belirtilen mükelleflerin, yeniden değerlendirme yapması zorunlu olmayıp, bu karar mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.



7326 sayılı Kanun ile VUK geçici 31 inci maddenin genel açıklamalar

► Yeniden değerlendirme hükümlerinden kimler yararlanamaz :

- a) Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler.
- b) İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dâhil) esasına göre defter tutan mükellefler
- c) Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı mükellefler
 - ç) Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösteren mükellefler
- d) Sigorta ve reasürans şirketleri.
- e) Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları
- f) Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler.
- g) 213 sayılı Kanununun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.



Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulabilecek İktisadi Kıymetler :

- ▶ 9/6/2021 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı bulunan iktisadi kıymetler
- ▶ İşletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan;
- ▶ 1. Gayrimenkullerin mütemmim cüzileri ve teferruatı;
- ▶ 2. Tesisat ve makinalar;
- ▶ 3. Gemiler ve diğer taşıtlar;
- ▶ 4. Gayri maddi haklar.
- ▶ 5. Alet, edevat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmleri vb.
- ▶ 6. Boş arazi ve arsalar da yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir

Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulabilecek İktisadi Kıymetler :

YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞ VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ											
Sıra	İktisadi Kıymetin Niteliği (*)	İktisadi Kıymet	İktisap Tarihi	Amortisman Oran (%)	Yeniden Değerleme Öncesi			Yeniden Değerleme Sonrası			Net Değer Artışı
					Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Bilanço Aktif Değeri	Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Bilanço Aktif Değeri	
TOPLAM											

- (*)
- 1- Amortismana tabi olmayan gayrimenkul (boş arazi ve boş arsalar)
 - 2- Amortismana tabi gayrimenkul (gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı dahil)
 - 3- Tesis ve arazi düzenlemeleri (tarım işletmelerinde vücuda getirilen meyvalık, dutluk, fındıklık, zeytinlik ve güllüklerle incir bahçeleri ve bağlar gibi tarım tesisleri dahil)
 - 4- Makinalar
 - 5- Gemiler
 - 6- Taşıtlar
 - 7- Gayrimaddi iktisadi kıymetler (İmtiyaz hakları, patent, formül, dizayn, örnek kalıp, teknik bilgi, format, telif hakkı ve benzeri kalemler, lisans, kullanım hakkı ve izni veya devlet kurum ve kuruluşları tarafından verilen işletme hakkı gibi diğer haklar ve bunların benzerleri)
 - 8- Demirbaşlar
 - 9- Özel maliyet bedelleri
 - 10- Diğer amortismana tabi iktisadi kıymetler (şerefiye, aktifleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri, araştırma-geliştirme harcamaları, sinema filmleri gibi)



İktisadi kıymet kavramına girmekle birlikte yeniden değerlendirilme kapsamına girmeyen kıymetler :

- ▶ 1- Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen iktisadi kıymetler
- ▶ 2- İktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler,
bahse konu fıkra kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulamaz.
- ▶ Kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu ettikleri iktisadi kıymetler emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilir
- ▶ Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen iktisadi kıymetlerde,
- ▶ Mülkiyeti devredilmiş olan iktisadi kıymetlerin iktisap tarihi olarak, kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih esas alınacaktır.



Yeniden değerlendirme yapılmasında mükelleflerin tercihi, beyanı, vergi oranı ve ödeme süreleri

- ▶ Yeniden değerlendirme **yapması zorunlu olmayıp**, bu karar mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.
- ▶ Yeniden değerlemeye tabi tutulabilecek iktisadi kıymetlerin tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilir.
- ▶ Mükelleflerin **9/6/2021** tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetleri :
- ▶ Yeniden değerlendirme uygulaması **31/12/2021** tarihine kadar yapılabilecektir (ilave iktisadi kıymetler için ek beyanname verilmesi mümkündür)



Yeniden değerlendirme yapılmasında mükelleflerin tercihi, beyanı, vergi oranı ve ödeme süreleri

- ▶ Değer artışı tutarı **üzerinden %2 oranında** hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın son günü akşamına kadar gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip,
- ▶ üç eşit taksitte
- ▶ - ilk taksiti beyanname verme süresi içinde,
- ▶ - izleyen taksitler sırasıyla beyanname verme süresini takip eden ikinci ve dördüncü ayda olmak üzere) ödenir
- ▶ ödenen vergi; **gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez**
- ▶ Değer artışı üzerinden %2 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilmemesi veya tahakkuk eden verginin taksitlerinin sürelerinde ödenmemesi halinde 213 sayılı Kanunun geçici 31 inci maddesi hükümlerinden faydalanılamaz.



Yeniden değerlendirme işleminde diğer hususlar

- ▶ **Faydalı ömrü tamamlanmış iktisadi kıymetler yeniden uygulamasından yararlanmaları mümkün mü ?**
- ▶ Amortismanına tabi olup faydalı ömür süresini tamamlayan iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanmaları mümkün bulunmaktadır.
Ancak bu durumda, faydalı ömrü sona ermiş amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden, daha önceki yıllarda ayrılmamış amortismanlara ilişkin olarak amortisman ayrılmasının söz konusu olamayacağı tabiidir
- ▶ Amortismanların yeniden değerlendirilmiş tutarlarının belirlenmesinde, amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda **amortismanlar tam olarak ayrılmış** varsayılacaktır.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesinde esas alınacak oranlar

- ▶ Değer artışı, iktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değerinin, yeniden değerlendirme oranı ile çarpımından sonra bulunacak net bilanço aktif değerinden indirilmesi suretiyle hesaplanacaktır.
- ▶ Yeniden değerlendirme neticesinde hesaplanan değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabına alınacaktır



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesinde esas alınacak oranlar

- ▶ ENFLASYON DÜZELTMESİ YAPILMIŞ TAŞINMAZ VE ATIKLAR
- ▶ 31/12/2004 tarihli bilançolarında yer alan iktisadi kıymetler ve bunların amortismanlarının düzeltilmesinde dikkate alınacak yeniden değerlendirme oranı,
- ▶ 2021 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79),
- ▶ 31/12/2004 tarihli bilanço takip eden ay olan 2005 yılı Ocak ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (114,83) bölünmesi ile bulunan katsayı olacaktır
- ▶ $(666,79/114,83=5,80675)$.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesinde esas alınacak oranlar

- ▶ En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen iktisadi kıymetler ve bunların amortismanları için,
- ▶ 2021 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79), iktisadi kıymetin iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oranın,
- ▶ **Örnek : 15/01/2013 Tarihinde iktisap edilen bir ATİK için**
2021 yılı Mayıs Yİ-ÜFE değeri / 2013 Yılı Şubat Yİ-ÜFE değeri
(666,79 / 206,65) = 3,22674



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesinde esas alınacak oranlar

- ▶ Daha önce yeniden değerlendirme yapılmış taşınmazlara ilişkin yeniden değerlendirme işleminde,
- ▶ yeniden değerlendirme oranı olarak, 2021 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79),
- ▶ 2018 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (354,85) bölünmesi ile bulunan oranın
- ▶ **(666,79/354,85=1,87907)** yeniden değerlendirme katsayısı tespit edilecektir.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesinde esas alınacak oranlar

- ▶ 213 sayılı Kanununun 272 nci ve 273 üncü maddeleri uyarınca maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri için parçalı yeniden değerlendirme yapılacak ve iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrası değeri bulunacaktır.
- ▶ Yani maliyet bedeline eklenen faiz ve kur farkı giderleri, maliyet bedellerine eklendikleri **yıllara ve aylara göre ayrıştırılarak** değerlemeye tabi tutulabilecektirler.



Yeniden değerlendirme işleminde diğer hususlar

- ▶ En son enflasyon düzeltmesi yapılan bilanço tarihinden 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 düzeltmesi yapılmış en son bilanço tarihinden önce iktisap edilmiş ise enflasyon düzeltmesi 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



Yeniden değerlendirme işleminde diğer hususlar

- Örnek : (A) A.Ş. Aktifinde kayıtlı binaya ait arsanın 2015 yılının Aralık ayında 1.000.000 TL'ye iktisap edildiğini, binanın ise 2017 yılının Aralık ayında arsa payı hariç maliyetinin 4.000.000 TL, toplamda 5.000.000 TL'ye aktifleştirildiğini ve 2018 yılında arsaya değerlendirme yapılmadığını varsaydığımızda değerlemeye ilişkin tablo aşağıdaki gibi olacaktır. Bina idari bina olup faydalı ömrü 50 yıldır.

	Yeniden Değerleme Oranı				Y.D.Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar	Değerleme Farkı
Arsa – Aralık 2015	666,79	/	250,67	=	2,66003	1.000.000,00	2.660.030,00	1.660.030,00
Bina – Aralık 2017	666,79	/	319,60	=	2,08632	4.000.000,00	8.345.280,00	4.345.280,00
Toplam						5.000.000,00	11.005.310,00	6.005.310,00
Birikmiş Amortisman	666,79	/	319,60	=	2,08632	425.000,00	886.686,00	461.686,00
Net Aktif Değerler						4.575.000,00	10.118.624,00	5.543.624,00



Yeniden değerlendirme işleminde diğer hususlar

9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri	5.000.000,00
9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir),	425.000,00
Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değeri	4.575.000,00
Yeniden Değerleme Sonrası Taşınmazın Değeri	11.005.310,00
Yeniden Değerleme Sonrası Birikmiş Amortisman Değeri	886.686,00
Yeniden Değerleme Sonrası Net Bilanço Aktif Değeri	10.118.624,00
Yeniden Değerleme Değer Artış Tutarı	5.543.624,00
Ödenmesi Gereken Vergi	110.872,48

Not : Amortisman hesaplamasına 2021/1 Dönem dahil edilmiştir.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerleme Fonu ve Vergileme

- ▶ Yeniden değerlendirme neticesinde hesaplanan değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabına alınacaktır.
- ▶ Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri, envanter defterlerinin ayrı bir sayfasında ayrıntılı olarak gösterilir.
- ▶ Değer artışı, taşınmazların yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerleme Fonu ve Vergileme

- ▶ Devir, tür değiştirme ve bölünme hallerinde devrolunan veya bölünen işletmeler/şirketler tarafından iktisap edilen iktisadi kıymetlerin **devralanlar tarafından yeniden değerlenmesinde** kullanılacak yeniden değerleme oranının hesabında, söz konusu iktisadi kıymetlerin devir eden, tür değiştiren veya bölünen işletme/şirket tarafından iktisap edildiği Tarihin esas alınması gerekmektedir



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerleme Fonu ve Vergileme

► Özel fon hesabındaki tutarlar

Mükellefler tarafından istenildiğinde sermayeye ilave edilmesi mümkün bulunmaktadır. Ancak, söz konusu fonun sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmı, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerleme Fonu ve Vergileme

- ▶ **YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULAN İKTİSADİ KIYMETLERİN SATIŞI VEYA ELDEN ÇIKARILMASI**
- ▶ 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 eder.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerleme Fonu ve Vergileme

- ▶ Enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, pasifte özel bir fon hesabında tutulan değer artışı tutarları öz sermayeden düşülmek suretiyle enflasyon düzeltmesi yapılır.
- ▶ Faydalı ömür süresi tamamlanmamış amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortisman ayrılmaya devam edilir.



YURT İÇİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ (Yİ-ÜFE) (2003=100)

YILLAR	YURT İÇİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ (Yİ-ÜFE) (2003=100)											
	AYLAR											
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2003	94,32	97,28	100,40	102,17	101,53	99,58	99,04	98,85	98,90	99,46	101,15	101,78
2004	104,46	106,17	108,40	111,27	111,24	110,06	108,39	109,25	111,26	114,85	115,72	115,87
2005	114,83	114,81	117,25	119,62	119,23	119,64	119,33	121,40	123,40	124,22	121,40	121,14
2006	123,51	123,83	124,14	126,54	130,05	135,28	136,45	135,43	135,11	135,73	135,33	135,16
2007	135,09	136,37	137,70	138,80	139,34	139,19	139,28	140,47	141,90	141,71	142,98	143,19
2008	143,80	147,48	152,16	159,00	162,37	162,90	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,80
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,40	160,38	160,84	162,92	163,98
2010	164,94	167,68	170,94	174,96	172,95	172,08	171,81	173,79	174,67	176,78	176,23	178,54
2011	182,75	185,90	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,10	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,20	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,50	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,10	232,27	233,98	234,18	232,96	233,09	234,79	235,78	237,79	239,97	237,65	235,84
2015	236,61	239,46	241,97	245,42	248,15	248,78	247,99	250,43	254,25	253,74	250,13	249,31
2016	250,67	250,16	251,17	252,47	256,21	257,27	257,81	258,01	258,77	260,94	266,16	274,09
2017	284,99	288,59	291,58	293,79	295,31	295,52	297,65	300,18	300,90	306,04	312,21	316,48
2018	319,60	328,17	333,21	341,88	354,85	365,60	372,06	396,62	439,78	443,78	432,55	422,94
2019	424,86	425,26	431,98	444,85	456,74	457,16	452,63	449,96	450,55	451,31	450,97	454,08
2020	462,42	464,64	468,69	474,69	482,02	485,37	490,33	501,85	515,13	533,44	555,18	568,27
2021	583,38	590,52	614,93	641,63	666,79	693,54	710,61	730,28	741,58	780,45	858,43	



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

- ▶ Örnek 1:
- ▶ (A) A.Ş. Kasım 2015 ayında 20.000.000 TL'ye dokuma Makinası satın almıştır. Makina için her yıl %12,5 oranında amortisman ayrılmış olup, 09/06/2021 tarihi itibarıyla ayrılan toplam amortisman 2.500.000 TL'dir.



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

İlgili makina için hesaplayacağı değer artışı aşağıdaki tabloda hesaplandığı gibidir:		
A	Mayıs 2021 Dönemi Yİ-ÜFE Değeri	666,79
B	Aralık 2015 Dönemi Yİ-ÜFE Değeri	249,31
C	Yeniden Değerleme Oranı	$C = A / B$ 2,67454
D	9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri	20.000.000
E	9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir),	15.625.000
F	Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değeri	$F = D - E$ 4.375.000
G	Yeniden Değerleme Sonrası Taşınmazın Değeri	$G = D \times C$ 53.490.800
H	Yeniden Değerleme Sonrası Birikmiş Amortisman Değeri	$H = E \times C$ 41.789.688
I	Yeniden Değerleme Sonrası Net Bilanço Aktif Değeri	$I = G - H$ 11.701.113
J	Yeniden Değerleme Değer Artış Tutarı	$J = I - F$ 7.326.113
K	Ödenmesi Gereken Vergi	$K = J \times \% 2$ 146.522



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

Yapılması gereken muhasebe kayıtları şu şekildedir.		
	/ /	
253 Tesis, Makine ve Cihazlar {Makine bedeline dâhil edilen değer artış tutarı }	33.490.800	
257 Birikmiş Amortismanlar {Birikmiş Amortismanlara dâhil edilen değer artış tutarı}		26.164.688
522 – Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Değer Artış Fonunun Özel Fon Hesabına Alınması)		7.326.113
	33.490.800	33.490.800
	/ /	
689 – Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (Ödenecek Verginin KKEG hesabına alınması)	146.522	
360 – Ödenecek Vergi ve Fonlar (Vergi Tahakkuku)		146.522
	146.522	146.522
2021 yılında ve ilerleyen yıllarda, taşınmazın yeniden değerlendirme sonrası değeri olan 53.490.800 TL üzerinden amortisman ayrılmaya devam edilir.		

Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

Örnek 2: Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen (C) Ltd. Şti.'nin 2005 yılı Temmuz ayında 1.000.000 TL bedelle satın alarak idari faaliyetlerde kullandığı binanın 25/5/2018 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı 265.000 TL'dir. Mükellefçe, 50 yıl faydalı ömür ve %2 amortisman oranı dikkate alınarak normal amortisman usulüne göre amortisman ayırılmaktadır.

a) Mükellef tarafından 2018 yılı Ağustos ayında söz konusu taşınmaz 213 sayılı Kanunun geçici 31 inci maddesi ve 500 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği çerçevesinde yeniden değerlemeye tabi tutulmuş olup, 2018 yılındaki söz konusu yeniden değerlendirme sonrası tutarlar aşağıdaki gibidir.

A	Mayıs 2018 Dönemi Yİ-ÜFE Değeri		341,88
B	Ağustos 2005 Dönemi Yİ-ÜFE Değeri		121,40
C	Yeniden Değerleme Oranı	$C = A / B$	2,81614
D	25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri		1.000.000,00
E	25 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir),		265.000,00
F	Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değeri	$F = D - E$	735.000,00
G	Yeniden Değerleme Sonrası Taşınmazın Değeri	$G = D \times C$	2.816.140,00
H	Yeniden Değerleme Sonrası Birikmiş Amortisman Değeri	$H = E \times C$	746.277,10
I	Yeniden Değerleme Sonrası Net Bilanço Aktif Değeri	$I = G - H$	2.069.862,90
J	Yeniden Değerleme Değer Artış Tutarı	$J = I - F$	1.334.862,90
K	Ödenmesi Gereken Vergi	$K = J \times \% 5$	66.743,15



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

- 2021 yılının ikinci geçici vergi döneminde, söz konusu taşınmaz için aktifte kayıtlı değer üzerinden amortisman ayıran mükellef bu defa 7326 sayılı Kanunla 213 sayılı Kanunun geçici 31 inci maddesine eklenen yedinci fıkra ve bu Tebliğ kapsamında söz konusu taşınmazı 2021 yılının Eylül ayında yeniden değerlemek istemektedir. Bu durumda, 2021 yılı Mayıs ayı Yİ-ÜFE değerinin 2018 yılı Mayıs ayı Yİ-ÜFE değerine bölünmesi sonucu bulunacak olan oran $(666,79/354,85=1,87907)$ yeniden değerlemede kullanılacaktır.

A	Mayıs 2021 Dönemi Yİ-ÜFE Değeri		666,79
B	Mayıs 2018 Dönemi Yİ-ÜFE Değeri		354,85
C	Yeniden Değerleme Oranı	$C = A / B$	1,87907
D	9 Haziran 2021 tarihi itibariyle aktife kayıtlı değeri		2.816.140,00
E	9 Haziran 2021 tarihi itibariyle birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir),		915.245,50
F	Yeniden Değerleme Öncesi Net Bilanço Aktif Değeri	$F = D - E$	1.900.894,50
G	Yeniden Değerleme Sonrası Taşınmazın Değeri	$G = D \times C$	5.291.724,19
H	Yeniden Değerleme Sonrası Birikmiş Amortisman Değeri	$H = E \times C$	1.719.810,36
I	Yeniden Değerleme Sonrası Net Bilanço Aktif Değeri	$I = G - H$	3.571.913,83
J	Yeniden Değerleme Değer Artış Tutarı	$J = I - F$	1.671.019,33
K	Ödenmesi Gereken Vergi	$K = J \times \% 2$	33.420,39



Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

► Söz konusu taşınmaz, yeniden değerlendirme sonrasında amortisman ayrılmaya devam olunarak 2023 yılı Ocak ayı içerisinde 5.000.000 TL bedelle satılmıştır. 2023 yılı Ocak ayında elden çıkarılan taşınmaza ilişkin ortaya çıkan kazanç şu şekilde hesaplanacaktır:

► Satış Bedeli	: 5.000.000,00 TL
► Maliyet Bedeli (-)	: (5.291.724,19 TL)
► <u>Birikmiş Amortisman (+)</u>	<u>: 1.905.020,70 TL</u>
► Kar	: 1.613.296,51 TL

Taşınmaz ve İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesine ilişkin Örnekler

- Yukarıda gösterilen işlemlere ait muhasebe kayıtları ise aşağıdaki şekilde olacaktır.

...	...	Borç	Alacak
.../9/2021			
252 Binalar		2.475.584,19	
257 Birikmiş Amortismanlar			804.564,86
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları			1.671.019,33
2021 yılı Eylül ayında yapılan yeniden değerlendirme işlemi			
.../10/2021			
770 Genel Yönetim Giderleri (KKEG)		33.420,39	
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar			33.420,39
Vergi tahakkuku			
.../10/2021			
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar		11.140,13	
102 Bankalar			11.140,13
Yeniden değerlendirme değer artışı vergisi 1. taksit ödemesi			
.../1/2023			
102 Bankalar		5.000.000,00	
257 Birikmiş Amortismanlar		1.905.020,70	
252 Binalar			5.291.724,19
679 Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar			1.613.296,51
Bina satışı			

7338 Say. Kanun V Geçici 32 - Tek Seferlik Yeniden Değerleme

- Kanun maddesinden yararlanabilecek olan mükelleflerin kapsama giren iktisadi kıymetlerinin kayıtlı değerlerinin ve amortismanlarının yeniden değerlemenin yapılacağı tarihten önceki dönem sonu değerinin / düzeltme tarihine(298A), aktife giriş tarihine, en son önceki değerlendirme (7144 - 7326) tarihine göre değerlendirme oranıyla güncellenmesidir.
- Tek seferlik bir uygulamadır.
- 01.01.2022 tarihinden itibaren başlamak üzere sürekli yeniden değerlemeden (298Ç) önce yapılabilecektir. **(İLK KEZ LAFZI)**

KİMLER YARARLANABİLİR ?

- ▶ Tam mükellefiyete tabi olan ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri (kollektif, adi komandit ve adi şirketler dahil) yararlanabilir (**zorunlu değil ihtiyari**)
- ▶ Aşağıda sayılı mükellefler düzenlemeden yararlanamazlar,
- ▶ a) Dar mükellefler
- ▶ b) İşletme hesabı esasına göre defter tutanlar
- ▶ c) Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbapları
- ▶ d) Münhasıran sürekli olarak aktın, gümüş alım satımı ve imali yapanlar
- ▶ e) VUK 215. maddesi kapsamında yabancı para birimiyle defter tutanlar

HANGİ İKTİSADİ KIYMETLER ?

TAŞINMAZLAR İLE AMORTİSMANA TABİ İKTİSADİ KIYMETLER

- ▶ Taşınmazlar
- ▶ Taşınmazların mütemmim cüzleri ve teferruatları
- ▶ Tesisat ve makineler
- ▶ Demirbaşlar
- ▶ Gemiler ve diğer taşıtlar
- ▶ Gayri maddi haklar
- ▶ Sinema filmleri , şerefiyeler
- ▶ Araştırma geliştirme harcamaları
- ▶ Özel maliyetler
- ▶ Aktifleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri

YENİDEN DEĞERLEME

- ▶ a) Sürekli yeniden değerlendirme (298-Ç) yapılacağı hesap döneminden bir önceki hesap dönemi sonu itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerler esastır. Şu kadar ki amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam ayrılmış varsayılarak belirlenir. (**maliyet bedeli esası kur farkı ve faiz**)
- ▶ b) Değerlenecek olan iktisadi kıymetler ile taşınmazların (istediği atik ile istediği taşınmaz) yukarıdaki bende göre bulunan değerlerinin yeniden değerlendirme oranıyla çarpılması sonucu yeni değerleri bulunur.

YENİDEN DEĞERLEME ORANI

- ▶ Eğer 01.01.2022 tarihinde yapılacaksa ; Aralık 2021 Yi üfe değerinin aşağıdaki Yi üfe değerlerine bölünmesiyle bulunacak yeniden değerlendirme oranı
- ▶ 1. 31.12.2004 tarihinden önce iktisap edilenlerde; (298A) enflasyon düzeltmesini takip eden aya ilişkin Yi üfe değeri - Ocak 2005 114,83
- ▶ 2. 31.12.2004 tarihinden sonra iktisap edilenlerde; iktisap edildiği ayı izleyen Yi üfe değeri
- ▶ 3. 7144 sayılı kanun kapsamında (Geçici 31 1. fıkra) 2018 yılında değerlendirilenler için; Mayıs 2018 Yi üfe değeri - 354,85
- ▶ 4. 7326 sayılı kapsamında (Geçici 31 7. fıkra) 2021 yılında değerlendirilenler için ; Haziran 2021 Yi üfe değeri - 693,54

DEĞER ARTIŞI VE VERGİ

- ▶ Değer artışı yeniden değerleme sonrası ve öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır.
- ▶ Değer artışı, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında her bir iktisadi kıymet ve taşınmaz için detaylı olarak gösterilecektir.
- ▶ Yapılan yeniden değerleme sonrasında mükellef bulunan yeni değerler üzerinden amortisman ayırmaya devam edecektir.
- ▶ Değer artışı tutarı üzerinden %2 olarak vergi ödenecektir. Ödenen vergi gelir veya kurumlar vergisinden mahsup edilemez ve matrahın tespitinde indirim olarak kabul edilmez.
- ▶ Ödeme zamanları; ilk taksit beyanname verme süresinde, izleyen taksitler beyan süresini takip eden ikinci ve dördüncü aylarda yapılacaktır.
- ▶ Beyan zamanında yapılmazsa ve taksitler zamanında ödenmezse maddeden yararlanılamaz.

DİĞER HÜKÜMLER

- ▶ Pasifte özel bir fon hesabında bulunan değer artışının sermayeye ilavesi dışında başka bir hesaba nakli veya işletmeden çekilmesi durumunda dönem kazancıyla ilişkilendirilmeksizin gelir veya kurumlar vergisi tabidir. **Kar payı stopajı ?**
- ▶ Yeniden değerlendirilen iktisadi kıymet ve taşınmazının elden çıkarılması halinde pasifte özel bir fon hesabındaki tutar kazancın tespitinde dikkate alınmaz. Değer artış tutarı fon hesabında kalmaya devam edecektir.
- ▶ 298Ç den yararlanmazdan önce 298A şartları oluşursa Geçici 32 (bu madde) kapsamında oluşan değer artış fonun öz sermayeden düşülerek enflasyon düzeltmesi yapılır.

ÖRNEK

- ▶ Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen, hesap dönemi takvim yılı olan A A.Ş. nin 31.12.2021 tarihinde yasal defter kayıtlarında maliyet bedeli 50.000.000,00 TL ve birikmiş amortismanı 30.250.000,00 TL olan ve 1991 yılından itibaren aktifinde yer alan binanın 2022 yılı Ocak ayında Vergi Usul Kanunu Geçici Madde 32 kapsamında tek seferlik yeniden değerlemeye tabi tutulması halinde hesaplamalar aşağıdaki gibi olacaktır.

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Taşınmaz	$(858,43 / 114,83) = 7,47566$	50.000.000,00	373.782.983,54
Birikmiş Amortisman	$(858,43 / 114,83) = 7,47566$	30.250.000,00	226.138.705,04

- ▶ Aralık 2021 Yi üfe belli olmadığı için Kasım 2021 değeri alınmıştır.

ÖRNEK DEVAMI

- ▶ Değer artış tutarı ; net bilanço aktif değerinden yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değeri çıkarılarak bulunacaktır.
- ▶ $(373.782.983,54 - 226.138.705,04) - (50.000.000,00 - 30.250.000,00) = 127.894.278,50$ (522 MDV Yeniden Değerleme Artışı)
- ▶ Bulunan değer artış tutarı üzerinden %2 nispetinde vergi hesaplanacaktır;
- ▶ $127.894.278,50 * 0,02 = 2.557.885,57$ (KKEG)



7338 SAYILI KANUN'UN 31.MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEMELER (VUK-MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ Yeniden değerlemeye ilişkin yapılan düzenlemelerden birisi de 26.10.2021 tarih 31640 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7338 Sayılı Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanundur.
- ▶ Mezkur kanun 31.maddesiyle yapılan ilk değişiklik,01.01.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak,213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298.maddesinin başlığının **«Enflasyon düzeltmesi, yeniden değerlendirme oranı ve yeniden değerlendirme»** şeklinde değiştirilmesi ve bu maddeye yeniden değerlemeye ilişkin hükümlerin eklenmesi olmuştur.
- ▶ Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına tabi gelir veya kurumlar vergisi mükellefleri enflasyon düzeltmesi yapma şartlarının gerçekleşmediği hesap dönemlerin sonu itibariyle yeniden değerlendirme yapabileceklerdir.



7338 SAYILI KANUN'UN 31.MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEMELER (VUK-MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ 7338 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeniden değerlemede 7326 Sayılı Kanun'dan farklı olarak bu uygulamanın enflasyon düzeltmesi şartlarının gerçekleşmemesi halinde uygulanacak olmasıdır. Zira enflasyon düzelmesi ile parasal olmayan kalemlere ait enflasyon farkları Vuk 298.maddesi dahilinde mali tablolara yansıtılmaktadır.
- ▶ * Parasal kalemler; kabaca hesap kapamalarının para ile yapılmasının mümkün olduğu kasa, alıcılar, satıcılar, banka kredileri gibi hesaplar olarak tanımlanabilir.
- ▶ **Parasal olmayan kalemler ise; kabaca hesap kapamalarının para ile yapılmasının mümkün olmadığı ya da parasal kalemler dışındaki kalemler olarak tanımlanabilir.



ENFLASYON DÜZELTMESİ ŞARTLARI VE UYGULAMA

- ▶ En son 3 Aralık 2021 tarihinde ilan edilen endeks değerine göre Kasım 2021 dönemi Y-Üfe değerlerine göre enflasyon düzeltme şartları sağlanmamıştır. (Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=enflasyon-ve->

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2021
Domestic producer price index and rate of change, November 2021
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.
	Endeks-Index											
2006	123,51	123,83	124,14	126,54	130,05	135,28	136,45	135,43	135,11	135,73	135,33	135,16
2007	135,09	136,37	137,70	138,80	139,34	139,19	139,28	140,47	141,90	141,71	142,98	143,19
2008	143,80	147,48	152,16	159,00	162,37	162,90	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,80
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,40	160,38	160,84	162,92	163,98
2010	164,94	167,68	170,94	174,96	172,95	172,08	171,81	173,79	174,67	176,78	176,23	178,54
2011	182,75	185,90	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,10	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,20	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,50	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,10	232,27	233,98	234,18	232,96	233,09	234,79	235,78	237,79	239,97	237,65	235,84
2015	236,61	239,46	241,97	245,42	248,15	248,78	247,99	250,43	254,25	253,74	250,13	249,31
2016	250,67	250,16	251,17	252,47	256,21	257,27	257,81	258,01	258,77	260,94	266,16	274,09
2017	284,99	288,59	291,58	293,79	295,31	295,52	297,65	300,18	300,90	306,04	312,21	316,48
2018	319,60	328,17	333,21	341,88	354,85	365,60	372,06	396,62	439,78	443,78	432,55	422,94
2019	424,86	425,26	431,98	444,85	456,74	457,16	452,63	449,96	450,55	451,31	450,97	454,08
2020	462,42	464,64	468,69	474,69	482,02	485,37	490,33	501,85	515,13	533,44	555,18	568,27
2021	583,38	590,52	614,93	641,63	666,79	693,54	710,61	730,28	741,58	780,45	858,43	

2018-2021 Artış (Y-Üfe) 2020-2021 Artış (Y-Üfe)
90% 55%



Hangi Varlıklar Yeniden Değerlemeye Tabi Tutulabilecektir ? (VUK-MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına tabi gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktiflerine kayıtlı olan sabit kıymetler ile bunlara ait birikmiş amortismanları için yeniden değerlendirilebilir.
- ▶ Kur farkları ve kredi faizleri değerlendirmede dikkate alınmayacaktır. Ancak bunun istisnası iktisadi kıymetlerin aktifleştirildiği hesap dönemine ait olan kur farkları ve kredi faizleridir. Çünkü sabit kıymet alımlarına ilişkin ödenen kredi faizleri ile kur farklarının sabit kıymetlerin alındığı hesap döneminin sonuna kadar söz konusu varlıkların maliyetine alınması 163 ile 334 Nolu VUKGT'ne göre zorunludur.
- ▶ Yeniden değerlemede mükellef tarafından herhangi bir dönemde hiç amortisman ayrılmaması halinde yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenecektir.



Yeniden Değerlemede Yeniden Değerleme Oranları Nasıl Belirlenecektir? (VUK-MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ 7326 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeniden değerlendirme oranı belirlenirken Mayıs-2021 dönemi Y-Üfe değerinin yeniden değerlendirme yapılacak sabit kıymetin şirket aktifine girdiği hesap dönemine ait ayı takip eden aydaki Y-Üfe değerine bölünerek hesaplanacağı 530 Nolu VUKGT ile belirlenmişti.
- ▶ 7338 Sayılı Kanun kapsamında yeniden değerlendirme oranı belirlenirken ise yeniden değerlendirme yapılacak yılın Ekim ayına ait Y-Üfe değerinin bir önceki yılın aynı dönemine ait Y-Üfe değerine bölünmesiyle elde edilecektir.
- ▶ Geçici vergi dönemleri itibarıyla yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı, bir önceki yılın Kasım ayından başlamak üzere; **3, 6 ve 9 uncu aylarda bir önceki 3, 6 ve 9 aylık dönemlere göre** Türkiye İstatistik Kurumunun Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksinde meydana gelen ortalama fiyat artış oranı esas alınmak suretiyle belirlenir.



Yeniden Değerleme Nasıl Uygulanacaktır? (VUK-MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ Yeniden değerlemede iktisadi kıymetlerin değerinde meydana gelen değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin her birine isabet eden değer artışı ayrıntılı olarak görünecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir. Değer artışı, iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır. Bu konuda 7326 Sayılı Kanun ile 7338 Sayılı Kanun aynı şeyi ifade etmektedir.
- ▶ 7326 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeniden değerlendirme net değer artışı üzerinden %2 oranında vergi ödenirken, VUK Mükerrer 298/ç maddesine göre yapılacak yeniden değerlendirme yeniden değer artışı üzerinden ödenecek vergi hesaplanmayacaktır.



Yeniden Değerleme Nasıl Uygulanacaktır? VUK- MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ 7338 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeniden değerlendirme hesap dönemi içinde aktife giren iktisadi kıymetler için uygulanmayacaktır. Bu konunun 7326 Sayılı Kanun kapsamındaki uygulamadan farklı olduğu görülmektedir. Çünkü 7326 Sayılı Kanun uygulamasında en geç **09.06.2021 (bu tarih dahil)** tarihi itibarıyla aktife giren sabit kıymetler için yeniden değerlendirme yapılmakta, bu tarihten sonra aktife giren sabit kıymetler için ise yeniden değerlendirme yapılmamaktadır.
- ▶ - Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin elden çıkarılması (satış, devir, işletmeden çekiş, tasfiye gibi) halinde, bunlara isabet eden pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları aynen amortismanlar gibi muameleye tabi tutulur.



Yeniden Değerleme ile Enflasyon Değerlemesi Durumlarının Karşılaştırılması.. (VUK-MÜKERRER 298.MADDE HAK.)

- ▶ Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin elden çıkarılmasından önce (VUK-298.Madde-A Fıkrasına istinaden) belirtilen enflasyon düzeltmesi şartları oluşması halinde enflasyon düzeltmesi yapılacaktır.
- ▶ Öz sermaye kalemlerinin düzeltilmesinde bu madde kapsamındaki yeniden değerlendirme değer artış fonu öz sermayeden düşülür. Ayrıca mezkûr değer artış fonunun sermayeye ilavesi nedeniyle oluşan sermaye artışları sermaye artışı olarak dikkate alınmaz ve enflasyon düzeltmesine tabi tutulmaz.
- ▶ 7338 Sayılı Kanun'a göre enflasyon değerlendirme şartlarının oluşması halinde yeniden değerlendirme yapılmayacaktır. Ancak enflasyon değerlendirme şartlarını ortadan kalktığı hesap dönemini takip eden hesap döneminden itibaren yeniden değerlendirme imkanından yararlanmak mümkündür. Burada sabit kıymet ve bunlara ait amortismanların yeni değerleri, enflasyon değerlendirme sonrası oluşan sonrası oluşan değerler olarak dikkate alınacaktır.



Yeniden Değerlemeyle İlgili Diğer Hususlar..

- ▶ Yeniden değerlemenin herhangi bir yılda yapılmaması durumunda, sonraki hesap dönemlerine ilişkin olarak bu fıkra kapsamında yeniden değerlendirme yapılabilir.
- ▶ Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.



Yeniden Değerleme yapmanın avantajları-1

- ▶ Henüz amortisman süresi bitmemiş ATİK'ler için yeni değerleri üzerinden daha yüksek tutarda amortisman gideri yazılabilecek.
- ▶ Yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden amortisman uygulamasına; yeniden değerlendirme işleminin yasal defterlere kaydedildiği dönem itibarıyla başlanabilecektir.
- ▶ Satış veya elden çıkarma halinde, pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, 7338 VUK Mük.298/3 değerlemesi hariç, satış kazancına dâhil edilmeyecek ve fon hesabında kalmaya devam edecektir.
- ▶ Dolayısıyla o varlık işletmede kalsa da satılsa da 'yeniden değerlendirme işlemi' daha az vergi ödenmesine neden olacak.



Yeniden Değerleme yapmanın avantajları-2

- ▶ Ayrıca varlıklardaki değer artışı; örtülü sermaye ve finansman gider kısıtlaması hesaplamalarında “yabancı kaynak/özkaynak” oranını olumlu etkileyeceğinden, gider yazılmayan finansman giderlerinin azalması yoluyla da işletmelere avantaj sağlayacaktır

Binek araç gider kısıtlaması açısından

- ▶ 7/12/2019 tarihinden önce bilançoda kayıtlı binek araçlar için gider kısıtlaması uygulanmadığından yeniden değerlendirme işlemi üzerinden amortisman ayrılacak tutarı artırılarak vergisel açıdan mükellef lehine avantaj sağlar.
- ▶ TTK 376. Madde hesaplamasına esas mali tablolar yeniden değerlendirme sonucunda oluşan fon tutarı öz kaynak tutarını artırarak mükellefe avantaj sağlar



Yeniden Değerleme yapmanın avantajları-3

- ▶ Finansman gider kısıtlaması açısından:
- ▶ finansman gider kısıtlaması yabancı kaynakları öz kaynaklarını aşan işletmelerde, yeniden değerlendirme sonucu pasifte oluşan fon tutarı öz kaynak tutarını artırarak mükellef lehine avantaj yaratır.



Yeniden Değerlemeyle İlgili Diğer Hususlar..

7326 ve 7338 Sayılı Kanun Kapsamında Değerleme uygulamalarının özelliklerine ait özet Tablo.

	7326 Kanunla eklenen VUK Geçici 31. Madde 7.Fıkra	7338 Kanunla eklenen VUK Geçici 32. Madde	7338 Kanunla eklenen VUK Mükerrer 298-ç Madde
Yürürlük Tarihi	09.06.2021	01.01.2022	01.01.2022
Kapsam	Taşınmazlar ve Amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler.	Taşınmazlar ve Amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler.	Amortismanına Tabi İktisadi Kıymetler
Zorunluluk	İhtiyari	İhtiyari	İhtiyari
Esas Alınan Dönem	09.06.2021 itibari ile aktife kayıtlı değerler.	Yeniden değerlemenin yapılacağı hesap dönemi sonu itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerler.	Yeniden değerlemenin yapılacağı hesap dönemi sonu itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerler.
Maliyete Eklenen Kur Farkı & Faiz	Zorunlu ve ihtiyari ayrımı yapılmaksızın değerlemeye tabidir.	Zorunlu ve ihtiyari ayrımı yapılmaksızın değerlemeye tabidir.	Zorunlu olarak maliyete ilave edilen tutar ve amortismanları değerlemeye dahildir. (VUK'un 262.maddesine göre)
Değerlemede Esas Oran	Yİ-ÜFE	Yİ-ÜFE	Yeniden Değerleme Oranı
Vergi	Değer Artışı Üzerinden %2	Değer Artışı Üzerinden %2	-
Sabit Kıymet Çıkışında Fon hesabı	Fonda Kalır	Fonda Kalır	Fondan Çıkış Yapılarak Gelir Kaydedilir.



TEŞEKKÜRLER

▶ MURAT ÇELİK
▶ SMMM

ERSİN MARAŞ
SMMM

BURAK GÖRÜCÜ
SMMM

MESLEK İÇİ MEVZUAT VE EĞİTİM KOMİSYONU