



İZMİR SERBEST MUHASEBECİ
MALİ MÜŞAVİRLER ODASI



YENİDEN DEĞERLEME



İrfan VURAL

Yeminli Mali Müşavir

irfan.vural@bakis.com.tr

www.bakis.com.tr

SUNUM PLANI

- **YENİDEN DEĞERLEME VE ENFLASYON DÜZELTMESİ UYGULAMALARININ GENEL ÇERÇEVESİ**
- **V.U.K. GEÇİCİ 31. MADDE KAPSAMINDA DURAN VARLIKLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİ**
 - GENEL AÇIKLAMA
 - YENİDEN DEĞERLEME YAPABİLECEK MÜKELLEFLER
 - YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULABİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER
 - YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS DEĞER
 - YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASINDA İHTİYARİLİK
 - YENİDEN DEĞERLEME YAPILABİLECEK SÜRE
 - YENİDEN DEĞERLEME ORANI
 - YENİDEN DEĞERLEMENİN UYGULANMASI
 - ÖZEL FON HESABINDAKİ TUTARLAR
 - YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULAN İKTİSADİ KIYMETLERİN ELDEN ÇIKARILMASI

Yeniden Değerleme ...

- VUK Mükerrer 298 inci madde (2003 yılına kadar geçerli olan uygulama).
- Enflasyon Düzeltmesi (5024 sayılı Kanun ile değişik Mükerrer 298 inci madde) (2003-2004).
- 7144 sayılı Kanun ile VUK'a eklenen geçici 31 inci madde (Mayıs 2018).
- 7326 sayılı Kanun ile VUK geçici 31 inci maddeye eklenen (7) numaralı fıkra (Haziran 2021).
- 7338 sayılı Kanun ile VUK Mükerrer 298 inci maddeye eklenen (Ç) fıkrası. (Ekim 2021)
- 7338 sayılı Kanun ile VUK'a eklenen geçici 32 nci madde. (Ekim 2021)

ÜFE ENDEKSLERİ

YIL	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2021	583,38	590,52	614,93	641,63	666,79	693,54	710,61	730,28	741,58	780,45	858,43	
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
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
2018	319,6	328,17	333,21	341,88	354,85	365,6	372,06	396,62	439,78	443,78	432,55	422,94
2017	284,99	288,59	291,58	293,79	295,31	295,52	297,65	300,18	300,9	306,04	312,21	316,48
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
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
2014	229,1	232,27	233,98	234,18	232,96	233,09	234,79	235,78	237,79	239,97	237,65	235,84
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,5	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2012	203,1	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,2	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2011	182,75	185,9	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33

YIL SONU ÜFE ORANLARI

- Aralık 2021 : ?
- Aralık 2020 : % 25,15
- Aralık 2019 : % 7,36

**V.U.K. GEÇİCİ 31. MADDE
KAPSAMINDA DURAN
VARLIKLARIN YENİDEN
DEĞERLEMESİ**

YENİDEN DEĞERLEME YAPABİLECEK MÜKELLEFLER

- Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan *kollektif*, adi komandit ve adi şirketler de dahil olmak üzere ferdi işletme sahibi gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri bilançolarına kayıtlı iktisadi kıymetlerini, kanunda yazılı istisnalar dışında yeniden değerlendirme hakkında sahip bulunmaktadırlar.

AŐAĐIDA YER ALAN MÜKELLEFLER, 213 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 31'İNCİ MADDESİNE 7326 SAYILI KANUNLA EKLENEN YEDİNCİ FIKRA HÜKÜMLERİNDEN YARARLANAMAZ :

- Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler.
- İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dahil) 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 alımı-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler.
- 213 sayılı Kanunun 215'inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.

YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULABİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER

- **Taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler yeniden değerlemeye tabi tutulabilir.**
- 213 sayılı Kanunun geçici 31'inci maddesinin yedinci fıkrasının yürürlüğe girdiği **09.06.2021 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı bulunan iktisadi kıymetler** bakımından söz konusu fıkra uygulamasından yararlanılabilir. *

YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULABİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER - II

- Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen iktisadi kıymetler, yeniden değerlemeye tabi tutulamaz.
- 530 sayılı VUK Tebliğinde yer alan açıklamaya göre; **İktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla** aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, yeniden değerlemeye tabi tutulamaz.

*(Kapsama giren işletmelerin kiralamaya konu ettikleri iktisadi kıymetler emtia niteliğinde bulunmadığından, yeniden değerlemeye tabi tutulabilir.)**

YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULABİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER - III

- 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.

YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞ VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ

Sıra	İktisadi Kıymetin Niteliği (*)	İktisadi Kıymet Açıklama	İktisap Tarihi	Amortisman Oranı (%)	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- Amortismanına tabi olmayan gayrimenkul (boş arazi ve boş arsalar)
2- Amortismanına 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 amortismanına tabi iktisadi kıymetler (şerefiye, aktiveleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri, araştırma-geliştirme harcamaları, sinema filmleri gibi)

YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS DEĞER

- Yeniden değerleme, iktisadi kıymetlerin ve varsa bunlara ait amortismanların, 09.06.2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri üzerinden yapılır.
- Maliyet bedeline intikal ettirilen giderler ile maliyet bedeline dahil edilen kredi faizleri ve kur farkları da yeniden değerleme kapsamına girmektedir.

YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS DEĞER - II

- *İktisadi kıymetlerden amortismana tabi olanlar için amortismanın herhangi bir yılda eksik ayrılması veya hiç ayrılmamış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak değer, bu amortismanlar tam olarak ayrılmış var sayılarak belirlenir.*

YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASINDA İHTİYARİLİK

- Yeniden değerlendirme yapması zorunlu olmayıp, bu karar mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.
- Bu kapsamda, dileyen mükellefler bilançolarında kayıtlı iktisadi kıymetlerini yeniden değerlemeye tabi tutmayarak mevcut durumlarını muhafaza edebilirler.
- Yeniden değerlemeye tabi tutulabilecek iktisadi kıymetlerin tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilir.

YENİDEN DEĞERLEME YAPILABİLECEK SÜRE

- Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkını haiz mükelleflerin **09.06.2021** tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetler ve varsa bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle **31.12.2021** tarihine kadar yapılabilecektir.

YENİDEN DEĞERLEME YAPILABİLECEK SÜRE - II

- Uygulamadan yararlanılması için, 31.12.2021 tarihine kadar **yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın son günü akşamına kadar 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) **ödenmesi zorunludur.**
- Beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave iktisadi kıymetler için **ek beyanname verilmesi mümkündür.**

YENİDEN DEĞERLEME ORANI

Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş olan kıymetler için:

2021 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin **(666,79)**,

Söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya (2005 yılı Ocak ayına) ilişkin Yİ-ÜFE değerine, **(114,83)**

bölünmesi ile bulunan oran :

$$(666,79 / 114,83 = \mathbf{5,80675})$$

YENİDEN DEĞERLEME ORANI - II

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 oran.

Örneğin; Ekim 2012'de iktisap edilen bir varlık için;

Mayıs 2021 Yİ-ÜFE / Kasım 2012 Yİ-ÜFE

= 666,79 / 207,54

= **3,21282**

YENİDEN DEĞERLEME ORANI - III

Daha önce yeniden değerlendirilmiş taşınmazlara ilişkin yeniden değerlendirme işleminde:

2021 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79),

2018 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (354,85) bölünmesi ile bulunan oran:

$$(666,79 / 354,85 = \mathbf{1,87907})$$

EK 1:**Yİ-ÜFE ENDEKS DEĞERLERİ**

Dönem	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
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							

YENİDEN DEĞERLEME ORANI - IV

- Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlere ait **birikmiş amortismanlar da aynı katsayı ile** yeniden değerlemeye tabi tutulacaktır.
- Devir ve tür değiştirme ve bölünme hallerinde, devrolunan veya bölünen işletmeler/şirketler tarafından iktisap edilen 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.
- **Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen** ve **mülkiyeti devredilmiş olan** iktisadi kıymetlere ait yeniden değerleme oranının belirlenmesinde iktisap tarihi olarak **kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih** esas alınır.

YENİDEN DEĞERLEME ORANI - V

- İktisadi kıymetlerin aktifleştirilmesinden sonra **maliyet bedeline eklenen giderler** ile 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca maliyet bedeline dahil edilen **kredi faizleri ve kur farkları için parçalı yeniden değerlendirme yapılacak ve iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrası değeri bulunacaktır.**
- En son enflasyon düzeltmesi yapılan bilanço tarihinden sonra **inşa edilerek aktifleştirilen binaların** yeniden değerlemeye tabi tutulmasında, mükelleflerce bina maliyet bedeline dahil edilen arsa payı bedeli ile **diğer maliyet unsurları ayrıştırılmak sureti ile yeniden değerlendirme sonrası tutar hesaplanır.**

YENİDEN DEĞERLEME ORANI - VI

Amortismanına tabi olup **faydalı ömür süresini tamamlayan** iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirilmesinden yararlanmaları mümkün bulunmaktadır.

Ancak bu durumda, faydalı ömrü sona ermiş amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirilmesinde bulunan değerleri üzerinden, daha önceki yıllarda ayrılmamış amortismanlara ilişkin olarak amortisman ayrılması söz konusu olmayacaktır.

YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI

- Kapsama giren iktisadi kıymetler ve varsa bunlara ait amortismanların, 09.06.2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerlerinin, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yapılan yeniden değerlendirme sonucunda, **bilançonun aktifi, pasifinden daha yüksek bir değer ulaşmaktadır.**

Yeniden değerlendirme sonucunda ortaya çıkan değer artışının hesaplamada Kanun **net değer artışı usulünü** benimsemiştir. Net değer artışının hesaplanabilmesi için yeniden değerlemeye esas alınan ve 09.06.2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerlerin yeniden değerlemeden önceki ve yeniden değerlemeye tabi tutulduktan sonraki tutarları dikkate alınarak hesaplanan bilanço aktif değerlerinin tespiti gerekmektedir.

YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI - II

- **Net bilanço aktif değeri**, iktisadi kıymetlerin bilançonun aktifine kaydedildikleri değerden, bunlar için ayrılmış olup bilançonun pasifinde gösterilen birikmiş amortismanlarının indirilmesi suretiyle bulunan tutarı ifade etmektedir.
- Amortismanların yeniden değerlendirilmiş tutarlarının belirlenmesinde, amortismanların herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda **amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılacaktır**. Bu durumda 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.

YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI - III

- 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.**

YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI - IV

- *Faydalı ömür süresi tamamlanmamış amortismana tabi iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortisman ayrılmaya devam edilir.*

DEĞER ARTIŞININ VERGİLENDİRİLMESİ

- Yeniden değerlendirme neticesinde hesaplanan ve pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %2 oranında hesaplanan vergi, **yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın son günü akşamına kadar** beyan edilip, üç eşit taksitte ödenir.



YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN VERGİ BEYANNAMESİ

(213 Sayılı Kanun Geçici 31 inci Madde-7326 Sayılı Kanunla Eklenen 7.
Fıkra)

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

İL-İLÇE

V.D.KODU
(Vergi Dairesince Doldurulacaktır.)

MÜKELLEFİN

1	Vergi Kimlik Numarası (*)	<input type="text"/>		Cep Tel. No:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	E-Posta Adresi	<input type="text"/>	2	Telefon No:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
				(Alan Kodu)	(Telefon)	
4	Soyadı (Ünvanı)	<input type="text"/>				
5	Adı	<input type="text"/>				

6	Yeniden değerlendirme <u>öncesi</u> toplam net bilanço aktif değeri	<input type="text"/>		<input type="text"/>
7	Yeniden değerlendirme <u>sonrası</u> toplam net bilanço aktif değeri	<input type="text"/>		<input type="text"/>
8	Değer Artışı (7 - 6)	<input type="text"/>		<input type="text"/>
9	ÖDENECEK VERGİ (8 x %2)	<input type="text"/>		<input type="text"/>

DEĞER ARTIŞININ VERGİLENDİRİLMESİ - II

- Bu vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilemeyeceği gibi, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak da dikkate alınamaz.
- Değer artışı üzerinden %2 oranında hesaplanan verginin zamanında beyan edilememesi veya tahakkuk eden verginin **taksitlerinin sürelerinde** ödenememesi halinde 213 sayılı Kanunun **geçici 31'inci maddesi hükümlerinden faydalanılamaz.**

Örnek 1:

- Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen, hesap dönemi takvim yılı olan (A) A.Ş.'nin 9/6/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında maliyet bedeli 50.000.000 TL ve birikmiş amortismanı 30.250.000 TL olan ve 1991 yılından itibaren aktifinde yer alan binanın **2021 yılı Temmuz ayında** bu Tebliğ kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulması halinde, yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamalar aşağıdaki şekilde olacaktır. Mükellef daha önce 2018 yılında 213 sayılı Kanunun geçici 31 inci maddesi uygulamasından yararlanmamıştır.

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Taşınmaz	$(666,79/114,83=)5,80675$	50.000.000	290.337.500,00
Birikmiş Amortisman	$(666,79/114,83=)5,80675$	30.250.000	175.654.187,50

Yeniden değerleme sonrası net bilanço aktif değeri:
(290.337.500,00 - 175.654.187,50 = **114.683.312,50**),

Yeniden değerleme öncesi net bilanço aktif değeri :
(50.000.000 - 30.250.000 = **19.750.000**)

FARK : (114.683.312,50 - 19.750.000=) 94.933.312,50 TL

Yapılan yeniden değerleme sonrasında 94.933.312,50 TL değer artışı üzerinden %2 oranında hesaplanan **1.898.666,25 TL** yeniden değerleme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın son günü (31/8/2021) akşamına kadar beyan edilip aynı sürede ilk taksiti (632.888,75 TL), 31/10/2021 tarihine kadar (bu tarih dâhil) ikinci taksiti ve 31/12/2021 tarihine kadar da (bu tarih dâhil) üçüncü taksiti ödenecektir.

Gösterilen işlemlere ait muhasebe kayıtları ise aşağıdaki şekilde olacaktır :

.../7/2021	Borç	Alacak
252 Binalar	240.337.500	
257 Birikmiş Amortismanlar		145.404.187,50
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları		94.933.312,50
<u>2021 yılı Temmuz ayında yapılan yeniden değerlendirme işlemi</u>		
.../8/2021	Borç	Alacak
770 Genel Yönetim Giderleri (KKEG)	1.898.666,25	
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar		1.898.666,25
Vergi tahakkuku		
.../8/2021	Borç	Alacak
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar	632.888,75	
102 Bankalar		632.888,75
<u>Yeniden değerlendirme değer artışı vergisi 1. taksit ödemesi</u>		

- Mükellef, yeniden değerlemeye tabi tuttuğu binayı **yeni değeri üzerinden amortismanına tabi tutabilecektir**. Buna göre söz konusu binanın maliyet bedeli 290.337.500 TL'ye çıktığından, 2021 yılı ve müteakip yıllarda ayrılacak yıllık toplam amortisman tutarı da $(290.337.500 \times \%2 =)$ **5.806.750 TL** olacaktır.
- 2021 yılının **ikinci geçici vergi döneminde** de, söz konusu bina için aktifte kayıtlı yeniden değerlendirme öncesi değer üzerinden $[(50.000.000 \times \%2) / 4 =$ **250.000**] amortisman ayıran mükellef tarafından (213 sayılı Kanununun geçici 31 inci maddesinin yedinci fıkrası gereğince, yeniden değerlemede, 9/6/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerler dikkate alınabileceğinden, 2021 yılının birinci geçici vergi dönemi için ayrılan amortisman tutarı yeniden değerlemeye tabi tutulmuş, ikinci geçici vergi dönemine ilişkin amortisman tutarı yeniden değerlendirme öncesindeki değer üzerinden hesaplanmıştır.);

- 2021 yılının **üçüncü geçici vergi dönemi için** gider olarak birikmiş amortisman tutarına dâhil edilecek tutar $[(5.806.750 \times \frac{3}{4}) - 1.451.687,50$ (birinci geçici vergi dönemi) - 250.000 (ikinci geçici vergi dönemi) =] **2.653.375 TL,**
- 2021 yılının **dördüncü geçici vergi dönemi için** gider olarak birikmiş amortisman tutarına dâhil edilecek ilave tutar ise $(5.806.750 - 1.451.687,50 - 250.000 - 2.653.375 =)$ 1.451.687,50 TL olacak ve böylece 2021 yılı üçüncü geçici vergi döneminde ayrılmış toplam amortisman tutarı 4.355.062,50 TL ve dördüncü geçici vergi döneminde ayrılmış toplam amortisman tutarı ise 5.806.750 TL olarak gerçekleşecektir.

Örnekteki verilere göre;

- **1. geçici vergi döneminde, 250.000,00 TL** amortisman gideri yazılmış idi. Bu tutar 09.06.2021 tarihi itibarıyla 257 hesapta yerini aldığı için değerlendirme katsayısı ile **1.451.687,50 TL** tutarına yükseltilmiş oldu.
- **2. geçici vergi döneminde, 250.000,00 TL** amortisman gideri yazılmış idi. Bu tutar 09.06.2021 tarihi itibarıyla 257 hesapta yer almadığı değerlemeye tabi tutulmadı.
- **3. geçici vergi döneminde, 2.653.375,00 TL** amortisman gideri yazıldı.
- **4. geçici vergi döneminde, 1.451.687,50 TL** amortisman gideri yazıldı.

Buna göre;

- 2021/1G = 250.000,00 TL
- 2021/2G = 250.000,00 TL
- 2021/3G = 2.653.375,00 TL
- 2021/4G = 1.451.687,50 TL
- **TOPLAM = 4.605.062,50 TL**

Oysaki 2021 yılının tamamı için hesaplanabilecek amortisman tutarı ($290.337.500 \times \%2 =$) **5.806.750,00 TL** idi.

Aradaki fark ($5.806.750,00 - 4.605.062,50 =$ **1.201.687,50 TL**) 2021/1G'de kaydedilen 250.000 TL amortismanın değerlemesinden kaynaklanıyor.

Bu tutar 2021 yılında amortisman gideri olarak dikkate alınamamış, bunun yerine net değer artışının bu tutar kadar daha az hesaplanmasına ve kaydedilmesine neden olmuştur.??

Örnek 2 :

- Tam mükellefiyet esasında vergilendirilen (B) A.Ş.'nin 15/8/2017 tarihinde KDV hariç 20.000.000 TL bedelle satın aldığı faydalı ömrü 10 yıl olan jeneratörün birikmiş amortisman tutarı 9/6/2021 tarihi itibarıyla 8.500.000 TL olup, söz konusu jeneratör 2021 yılı Ağustos ayında yeniden değerlemeye tabi tutulacak olursa yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamalar aşağıdaki şekilde olacaktır.

	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar	Yeniden Değerlenmiş Tutar
Jeneratör	$(666,79/300,90=)$ 2,21598	20.000.000	44.319.600
Birikmiş Amortisman	$(666,79/300,90=)$ 2,21598	8.500.000	18.835.830

Yeniden değerleme sonrası net bilanço aktif değeri:
(44.319.600 - 18.835.830 = **25.483.770**),

Yeniden değerleme öncesi net bilanço aktif değeri:
(20.000.000 - 8.500.000 = **11.500.000**)

Fark: (25.483.770 - 11.500.000 =) **13.983.770 TL**

Yapılan yeniden değerleme sonrasında hesaplanan 13.983.770 TL değer artışı üzerinden %2 oranında hesaplanan 279.675,40 TL verginin 30/9/2021 tarihine kadar kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilip aynı sürede ilk taksiti (93.225,13 TL) ödenecektir. İkinci ve üçüncü taksitler de sırasıyla 30/11/2021 ve 31/1/2022 tarihlerine kadar (bu tarihler dâhil) ödenecektir.

Örnek:

- 2016 Mart ayında 1.000.000 TL'ye mâl edilen makine.
- Amortisman oranı = % 10.
- Birikmiş amortismanı = 100.000 TL (*sadece 2016'da amortisman ayrılmış, 2017-2021 yıllarında amortisman ayrılmamıştır.**)
- Değerleme Katsayısı = Mayıs 2021 / Nisan 2016 = **666,79 / 252,47 = 2,64106**
- Makine Değerlemesi = 1.000.000 x **2,64106 = 2.641.060 TL**
- Birikmiş Amortisman Değerlemesi = 525.000* x **2,64106 = 1.386.557 TL**
- **Net Değer Artışı = (2.641.060 - 1.386.557) – (1.000.000 – 525.000) = 779.503 TL**

	Borç	Alacak
253. MAKİNE VE TEÇHİZAT	1.641.060	
257. BİRİKMIŞ AMORTİSMAN		861.557
522. MDV YDA		779.503

	Borç	Alacak
***. KKEG	15.590	
360. ÖDENECEK VERGİ		15.590

ÖZEL FON HESABINDAKİ TUTARLAR

- Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, mükellefler tarafından **istenildiğinde sermayeye ilave edilmesi mümkün** bulunmaktadır.
- Ancak, söz konusu fonun sermaye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde **başka hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmı, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur.**

YENİDEN DEĞERLEMEMEYE TABİ TUTULAN İKTİSADİ KIYMETLERİN 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 dahil edilemez. Bu durumda fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam eder.**

VUK

mk.md. 298 /

Geçici Md. 31 /

mk. md. 298 Geçici Md. 32

- Değerlemenin zamanı?
- Değerleme oranı?
- Özel Fon?
- Kredi faizleri / kur farkları?
- Amortisman?
- %2 oranında vergi?



İZMİR SERBEST MUHASEBECİ
MALİ MÜŞAVİRLER ODASI



BAKIŞ
YMM & BAĞIMSIZ DENETİM

TEŞEKKÜRLER

İrfan VURAL

Yeminli Mali Müşavir

irfan.vural@bakis.com.tr

www.bakis.com.tr