



SİRKÜLER

Sirküler No	: 2022-40
Sirküler Tarihi	: 29.04.2022

Konu : Yeniden Değerleme İle İlgili Açıklamalar

Yeniden değerlendirme uygulaması ihtiyari bir uygulama olup, yeniden değerlendirme uygulamasına ilişkin açıklamalarımız aşağıda özetlenmiştir.

1. 2018 Nisan Sonu İtibariyle Yeniden Değerleme

VUK Geçici 31. madde ile 30.04.2018 tarihi itibariyle yasal defterlerde kayıtlı **sadece amortismanına tabi taşınmazlar** ile bu taşınmazlara ilişkin birikmiş amortismanlar değer artış tutarı üzerinden % 5 oranında vergi ödenmesi şartı ile yeniden değerlemeye tabi tutulma imkânı getirilmiştir.

2. 2021 Mayıs Sonu İtibariyle Yeniden Değerleme

Daha sonra geçici 31. maddeye yapılan ekleme ile **aktife kayıtlı taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerini (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve iktisadi kıymetler hariç, finansal kiralama yoluyla edinilen iktisadi kıymetler dahil)** 2021 Mayıs sonu endeksi dikkate alınarak hesaplanan değer artış tutarı üzerinden %2 vergi ödenmesi şartı ile yeniden değerlendirme yapılması imkanı getirilmiştir.

3. 2021 Aralık Sonu İtibariyle Yeniden Değerleme

VUK Geçici 32. maddesi ile de; **aktife kayıtlı taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerini (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve iktisadi kıymetler hariç, finansal kiralama yoluyla edinilen iktisadi kıymetler dahil)** 2021 Aralık sonu itibariyle değer artış tutarı üzerinden % 2 oranında vergi ödenmesi şartı ile yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir.

Yukarıdaki madde hükümleri çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucu oluşan değer artışı tutarlarının pasifte özel bir fon hesabına kaydedilmesi gerekmektedir.

Hesaplanan değer artış fonu, taşınmazların ve amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin elden çıkarılması halinde de kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır. Değer artışının her bir taşınmaza ve amortismanına tabi iktisadi kıymete isabet eden tutarın ayrıntılı bir şekilde özel fon hesabına kaydedilmesi gerekmektedir.

Geçici 32. maddenin belirli bir uygulama süresi bulunmamaktadır. Ancak değerlemenin mükerrer 298. maddeye eklenen (Ç) fıkrası kapsamında yapılabilecek yeniden değerlendirme öncesindeki herhangi bir tarihte yapılması gerekmektedir. Ayrıca mükerrer 298. Maddenin A bendine göre yapılacak yeniden değerlendirme bu dönemi de kapsayacağından bu hüküm çerçevesinde yapılacak yeniden değerlemeden de önce yapılması gerekmekte olduğu kanaatindeyiz.

Bu nedenle, 2022 yılında mükerrer 298/Ç maddesi kapsamında yeniden değerlendirme yapacak işletmelerin, 2021 yılsonu itibariyle geçici 32. madde kapsamında

Üsküdar İçerenköy Yolu Cad.No:8
Bodur İş Merkezi K.4 D.17
İçerenköy-Ataşehir / İSTANBUL
Tel: (216) 575 78 92 (Pbx)
Faks: (216) 575 78 94
kapsam@kapsamymm.com
www.kapsamymm.com

değerleme yapmaları mümkündür. 2022 yılında yeniden değerlendirme yapmayacak olan işletmeler, hangi yılda mükerrer 298/Ç maddesine göre yeniden değerlendirme yapacaklarsa, bir önceki yılsonu itibariyle geçici 32. madde kapsamında yeniden değerlendirme yapabilirler. Ancak 298/Ç maddesine göre iktisadi kıymetlerini yeniden değerleyen işletmeler, bu değerlemeden sonra geçici 32. Maddeye göre yeniden değerlendirme yapamazlar. (Mükerrer 298/Ç maddesinin yürürlük tarihi 01.01.2022 olduğundan, bu hükme göre yeniden değerlendirme iktisadi kıymetlerin 2021 yılı sonundaki değerleri üzerinden yapılabilecektir.)

Geçici 31.madde ve geçici 32.madde kapsamında yapılacak yeniden değerlemelerde yasal defterde kayıtlı değerler esas alınacak olup, VUK 298/Ç fıkrası uyarınca yapılacak değerlemede aktive kayıtlı değere eklenmiş olan (iktisadi kıymetlerin aktifleştirildiği hesap dönemine ilişkin olanlar hariç) kur farkları ve kredi faizleri ile bunlara isabet eden amortismanlar yeniden değerlendirme kapsamına girmediğinden, söz konusu kur farkları ve kredi faizleri ile bunlara isabet eden amortismanlar tenzil edilmek suretiyle yeniden değerlendirme yapılacak ve değer artışı bu şekilde tespit edilecektir. Örneğin; aktifleştirilen yıldan sonra iktisadi kıymet maliyetine eklenmiş kur farkı ve faiz tutarlarının, iktisadi kıymet maliyetinden çıkarılması sonucu bulunacak değer yeniden değerlemeye tabi tutulacaktır.

VUK 298/Ç fıkrası kapsamında yapılacak yeniden değerlendirme sonucunda maliyet bedeline aktifleştirme yılından sonra eklenen faiz ve kur farkı tutarının, değer artış tutarlarının izlendiği özel fon hesabında bulunan değer artış toplamından fazla olması halinde, bu tutarın ne olacağı açık değildir. Bu tutarın negatif bir tutar olarak öz kaynaklara kaydedilmesi gerektiği veya geçmiş yıl karlarından tenzil edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Ayrıca VUK 298/Ç fıkrası kapsamında 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 VUK Geçici 31. ve Geçici 32.madde uygulamasından farklı olarak, satış kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Öz kaynaklarda negatif fon olarak duran veya geçmiş yıl karlarına borç kaydedilen tutarların da satış kazancının tespit edilmesinde dikkate alınmalıdır.

Yeniden değerlendirme uygulaması vergi ödeme potansiyeli bulunan şirketler için vergi avantajı sağlayabilecek bir uygulamadır. Şirketlerin bu kapsamda değerlendirme yaparak uygulamayı yapıp yapmama kararı vermesi gerekmektedir. Ayrıca değer artış tutarının öz kaynaklarda özel bir fon hesabında takip edilmesi nedeniyle (522-Değer Artış Fonu) öz kaynaklara pozitif bir etkisi olacaktır.

Yeniden değerlendirme uygulamasına ilişkin VUK tebliğ taslağı yayınlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

KAPSAM YMM LTD. ŞTİ.