

İZMİR  
19.07.2021

Sayı : YMM.03.2021-63

Konu: Taşınmaz ve ATİK'lerin yeniden değerlendirme imkanı ile ilgili 530 seri nolu VUK tebliği yayınlanmıştır.

Muhasebe Müdürlüğüne,

7326 sayılı yasanın 11. Maddesi ile 213 sayılı VUK'nun geçici 31. Maddesine eklenen fıkra ile 9.6.2021 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı olan taşınmazlar ile amortisman tabi diğer iktisadi kıymetlerini yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir.

16.7.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 530 seri nolu VUK tebliği ile değerlemeye ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

### **Kapsam**

Değerlemeyi 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 yapabilecektir.

Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösterenler, sigorta ve reasürans şirketleri, emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları, münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler ile bu Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler bu düzenlemeden **yararlanamayacaklardır**. Yine dar mükellefler bu hükümden yararlanamayacaktır.

Sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve iktisadi kıymetler yeniden değerlemeye tabi tutulamazlar.

### **İhtiyarilik**

Mükellefler kapsama gire kıymetlerinden istediklerini yeniden değerlendirme imkanı vardır. Tamamı veya bir kısmı için uygulamadan yararlanabilirler.

### **Yeniden değerlendirme yapılabilecek süre**

9/6/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetler ve varsa bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle 31/12/2021 tarihine kadar yapılabilecektir.

Değerlemeden yararlanan mükellefler ek beyan ile değerlemeden yararlanabilir.

### **Yeniden değerlendirme oranı**

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 ile değerlendirme yapılacaktır.

Enflasyon düzeltilmesi yapılmış kıymet değerlemeye tabi tutulmuş ise 2005 Ocak ayı Yİ-ÜFE oranı dikkate alınacaktır.

Finansal kiralama yoluyla iktisap edilen ve mülkiyeti devredilmiş olan iktisadi kıymetlere ait yeniden değerlendirme oranının belirlenmesinde iktisap tarihi olarak, kiracının kullanma hakkını aktifleştirdiği tarih esas alınır.

Daha evvel 2018 yılında VUK geçici 31. Maddesine göre yeniden değerlemeye tabi tutulan kıymetler için 2018 Mayıs ayı Yİ-ÜFE oranına bölünmesiyle değerlendirme yapılacaktır.

İktisadi kıymetin içinde farklı tarihlerde aktifleştirilme var ise (arsa üzerine bina yapılması, faiz giderlerinin aktifleştirilmesi gibi) parçalı yeniden değerlendirme yapılacak ve iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrası değeri bulunacaktır. Örnek arsa üzerine bina yapılırsa arsa alış tarihi bina aktifleştirme tarihi dikkate alınarak değerlendirme yapılacaktır.

#### **Fon Uygulaması ve vergilendirilmesi:**

Değerlemeye tabi tutulan kıymetler ve birikmiş amortismanlar değerlendirme sonucu net defter değerinde artış olmakta, bu artış bilançonun pasifinde özel fon hesabına alınacaktır.

Değerleme tutarı üzerinden %2 oranında hesaplanan vergi, 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) ödenir. Süresi içerisinde ödenmez ise artışın faydalarından yararlanılamayacaktır.

Artış yapılan tutar üzerinden amortisman ayrılacak, satılması halinde de maliyet olarak dikkate alınacaktır.

Fona alınan tutar sermayeye eklenmesi dışında özel fondan çekilmesi durumunda bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Tasfiyede de aynı şekilde vergilendirileceği belirtilmiştir.

Şirketler artış üzerinden %2 vergi ödeyecek olmakla birlikte, artış üzerinden amortisman ayılabilecek olması sebebiyle ödenen vergi planlaması açısından da avantajlı hale gelebilecektir. İtfa olmuş kıymetlerin net defter değeri olmayacağından bu kıymetleri için değerlemenin vergisel faydası olmamaktadır. Ancak vergi ödeyen mükellefler açısından itfasına 12 yada daha az kalan kıymetlerde ilk ayrılacak amortisman nedeniyle eksik ödenecek KV/GV, artış nedeniyle ödenecek %2 vergiden fazla olmaktadır.

Yine değer artışı öz sermayeyi artıracığından bu bakımdan da avantajlar sağlayacaktır. (örtülü sermaye, finansman gider kısıtlaması, teknik iflas gibi)

Saygılarımızla.