

Konu: Yeniden Değerleme Yapmanın Firmaya Avantajları Nelerdir?

09.06.2021

SİRKÜLER (2021/20)

Resmi Gazete Tarih ve Sayısı	Yasal Dayanak
09.06.2021 - 31506	7326 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

Yeniden Değerleme, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298 inci maddesi 5024 sayılı Kanunun ikinci maddesiyle değişmeden önce 01.01.2004 tarihine kadar uygulanan bir değerlendirme şekliydi.

Bu tarihten sonra vergi mevzuatında Yeniden Değerleme yürürlükten kalkmış ve yerine enflasyon düzeltmesi yerini almıştır.

Enflasyon Düzeltmesinin de yapılabilmesi için bir takım kriterlerin gerçekleşmesi gerekir. Bunlar;

- Fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve,
- İçinde bulunulan hesap döneminde % 10'dan fazla olması,

halinde enflasyon düzeltmesi yapılabilecektir. Enflasyon Düzeltmesi uygulaması, her iki şartın birlikte gerçekleşmesi halinde uygulanabilecektir.

En son Enflasyon Düzeltmesi uygulaması 2004 yılı için uygulanmış olup; bu tarihten sonra belirlenen kriterler gerçekleşmediği için uygulanmamıştır.

Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7326 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu'n 11 inci maddesiyle Vergi Usul Kanunu'nun geçici 31 inci maddesine yapılan eklenen fıkra ile; firmaların, bir defaya mahsus yeniden değerlendirme yapabilmesinin yolu açılmıştır.

A) Hangi Firmalar Yeniden Değerleme Yapabilir?

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri yeniden değerlendirme yapabileceklerdir.

Ancak 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 Vergi Usul Kanunu'nun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler yeniden değerlendirme yapamazlar.

B) Hangi Varlıklara Yeniden Değerleme Yapılabilir?

09.06.2021 tarihi itibarıyla firmaların aktiflerinde kayıtlı bulunan;

a- Taşınmazlar,

b- Amortismanla Tabi Diğer İktisadi Kıymetler (makine, teçhizat, demirbaş vs),

yeniden değerlendirilebilir.

C) Yeniden Değerleme Yapılırken Hangi Oran Dikkate Alınacaktır?

Yeniden Değerlemeye tabi iktisadi kıymetin (a) bendine göre tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunur. Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298 inci maddesine göre enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;

i) En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, Mayıs 2021 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

ii) En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen iktisadi kıymetler ve bunların amortismanları için, Mayıs 2021 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, iktisadi kıymetin iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

iii) daha önce yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için bu fıkra uyarınca yapılacak değerlemede ise, Mayıs 2021 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, 2018 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

dikkate alınmalıdır.

Buna göre; yeniden değerlendirme oranı olarak,

- Enflasyon düzeltmesi yapılmış, ancak 2018 yılında yeniden değerlendirme yapılmamış iktisadi kıymetler için $(666,79/114,83 =)$ **5,8067578,**
- 2018 yılında yeniden değerlendirme yapılmış iktisadi kıymetler için $(666,79/354,85 =)$ **1,8790756,**
- Enflasyon düzeltmesi ve 2018 yılında yeniden değerlendirme yapılmamış iktisadi kıymetler için Mayıs 2021 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin olan 666,79'un, iktisadi kıymetin iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,
- 25.05.2018 tarihinden sonra aktife alınan iktisadi kıymetler için Mayıs 2021 ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin olan 666,79'un, iktisadi kıymetin iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,

Kullanılacaktır.

D) Firmalar, Ne Zamana Kadar Yeniden Değerleme Yapabilir?

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

Geçici 31 inci madde uygulamasından yararlanılması için, söz konusu tarihe kadar yeniden değerlendirme işleminin yapılması ve değer artışına ilişkin verginin de yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25 inci günü akşamına kadar beyan edilip ödenmesi zorunludur.

Mükellefler tarafından geçici 31 inci madde kapsamında beyanda bulunduktan sonra, anılan madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmak istenen ilave iktisadi kıymetler için ek beyanname verilmesi mümkündür. Bu durumda da, yukarıda belirtilen şartlar aranır.

E) Boş Arsa ve Araziler, Yeniden Değerlenebilir mi?

Yeniden değerlemeye tabi tutulacak taşınmazların, 213 sayılı Kanun uygulamasında amortismanına tabi iktisadi kıymet mahiyetinde olması zorunluluğu bulunmadığından, yeniden değerlendirme hükümlerinden faydalanmak isteyen mükelleflerce **boş arazi ve arsalar da yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.**

F) Değer Artışına İlişkin Vergi, Ne Zaman Beyan Edilir ve Ödenir?

Yeniden değerlendirme sonrası pasifte özel bir fon hesabında gösterilen **değer artışı tutarı** üzerinden **%2** oranında hesaplanan vergi, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonuna kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilir.

ilk taksiti beyanname verme süresi içinde, izleyen taksitler beyanname verme süresini takip eden ikinci ve dördüncü ayda olmak üzere üç eşit taksitte ödenir.

G) Yeniden Değerleme Yapmak Zorunlu mu?

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri için yeniden değerlendirme yapılması zorunlu olmayıp kapsama giren mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.

Dileyen mükellefler bilançolarında kayıtlı taşınmazlar ile diğer amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetleri yeniden değerlemeye tabi tutmayarak mevcut durumlarını muhafaza edebilirler.

Ayrıca mükellefler, 09.06.2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan taşınmaz ve/veya amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin tamamı veya bir kısmı için bu uygulamadan yararlanılabilir.

I) Yeniden Değerleme Sonrası Oluşan ve Özel Fon Hesabına Alınan Tutar Üzerinden Vergi Ödenecek mi?

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, 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.

Şirketin tasfiyesi halinde de bu kapsamda işlem tesis edilir. Ancak 193 sayılı Kanunun 81 inci maddesinde sayılan devir ve tür değıştirme halleri ile 5520 sayılı Kanuna göre yapılan devir ve bölünme hallerinde, fon hesabında yer alan tutarlar işletmeden çekilmiş veya başka bir hesaba nakledilmiş sayılmayacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazların 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.

j) Yeniden Değerleme Yapmanın Firmaya Avantajları Nelerdir?

1- Firmalar, aktiflerinde kayıtlı taşınmaz ve amortismanı tabi diğer iktisadi kıymetleri, yeniden değerlendirme işlemi sonucu yeni değerleri üzerinden bilançolarında gösterebilecek olup; kısmen de olsa, duran varlıklar güncel değerleri ile mali tablolarda yer alacaktır. Dolayısıyla firmanın, mali durumu daha gerçekçi olarak görünecektir.

2- Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin satılması durumunda; satış kazancının hesaplanmasında, yeniden değerlendirme sonrası değerler dikkate alınacaktır. Buna göre, yeniden değerlendirme işlemi dolayısıyla oluşan değer artışları üzerinden gelir veya kurumlar vergisi ödenmeyecek olup; değer artışı nedeniyle ödenen / ödenecek **% 2** vergi, nihai vergi olacaktır.

3- Yeniden Değerleme işlemine tabi tutulan İktisadi Kıymetler için yeni değerleri üzerinden Amortisman ayrılabilceğinden; firmalar için vergi tasarrufu sağlanmış olur.

4- Yeniden Değerleme sonrası oluşan Değer Artışları, sermayeye ilave edilerek, firmaların öz kaynakları artırılabilir. Dolayısıyla özellikle kredi kullanan firmaların, bankalar nezdinde, rasyoları daha iyi görünür.

5- Sermayeye ilave edilsin/edilmesin Yeniden Değerleme sonrası oluşan Değer Artışları, firmaların öz kaynaklarını artıracığından; finansman gider kısıtlaması uygulamasında kanunen kabul edilmeyecek olan finansman gideri tutarını, **sürekli olarak**, azaltacaktır. Bu da firmaların, vergi tasarrufu sağlamasına olanak verecektir.