

Sirküler No: 051

İstanbul, 9 Haziran 2021

**Konu: 7326 sayılı Kanun'un, aktive kayıtlı taşınmazlar ile amortismanla tabi diğer iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirilmesine ilişkin hükümleri.**

**Özet:** 7326 sayılı Kanun, 9 Haziran 2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlandı. Söz konusu Kanun'un, işletme aktifine kayıtlı taşınmazlar ile amortismanla tabi diğer iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirilmesine imkân veren hükmüne ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

- Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri 9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazları ile amortismanla tabi diğer iktisadi kıymetlerini (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilenler hariç) **31 Aralık 2021 tarihine kadar yeniden değerleyebilirler.**

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 kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler (VUK md. 215) bu imkândan yararlanamayacaklardır.

- Yeniden değerlemede, taşınmazlar ile amortismanla tabi diğer iktisadi kıymetler ve bunlara ait amortismanların, 9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır.

- Yeniden değerlendirme neticesinde taşınmazlar ile amortismanla tabi diğer iktisadi kıymetlerin değerinde meydana gelecek değer artışları, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir.

- Amortisman, taşınmazlar ile amortismanla tabi diğer iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden ayrılacaktır.

- Yapılan yeniden değerlendirme sonucunda pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden **%2 oranında vergi** hesaplanması gerekmektedir.

- Bu vergi, yeniden **değerleme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonuna kadar bir beyanname ile** gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve ilk taksiti beyanname verme süresi içinde, izleyen taksitler beyanname verme süresini takip eden 2. ve 4. ayda olmak üzere üç eşit taksitte ödenecektir.

- Ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

- Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.

- Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, sermayeye ilave 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.

İlgili hüküm, Kanun'un yayım tarihinde (**9 Haziran 2021**) yürürlüğe girmiştir.

Kuzey YMM ve Bağımsız  
Denetim A.Ş.

Maslak Mahallesi

Eski Büyükdere Cad.

Orjin Maslak Plaza

No: 27 Kat: 1-5 Sarıyer

İstanbul - Turkey

Tel: +90 (212) 315 30 00

Fax: +90 (212) 234 10 67

[www.vergidegundem.com](http://www.vergidegundem.com)

[www.ey.com](http://www.ey.com)

Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.

7326 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 9 Haziran 2021 tarihli Resmî Gazete’de yayımlandı. Söz konusu Kanun’un 11. maddesiyle Vergi Usul Kanunu’nun geçici 31. maddesine eklenen yeni bir fıkra hükmü ile aktive kayıtlı taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeye tabi tutulmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Konuya ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

### 1. Kapsama giren mükellefler

Tam mükellefiyete tabi ve **bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri** 9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla aktiflerine kayıtlı bulunan taşınmazları ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerini (sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve iktisadi kıymetler hariç) **31 Aralık 2021 tarihine kadar** yeniden değerleyebileceklerdir.

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 kendilerine kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler (VUK md. 215) bu imkândan yararlanamayacaklardır.

### 2. Yeniden değerlendirilmede dikkate alınacak değer

Yeniden değerlemede, taşınmazlar ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler ile bunlara ait amortismanların, 9 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır. Amortismanına tabi taşınmazlar ile diğer iktisadi kıymetler için amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenir.

Taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin yukarıdaki şekilde tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunur.

### 3. Değerlemede kullanılacak endeksler

Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı olarak **enflasyon düzeltmesine tabi tutulan;**

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler ve bunların amortismanları için, 2021/Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79), söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,
- En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetler ile bunların amortismanları için, 2021/Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79), söz konusu kıymetlerin iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran,
- VUK’un geçici 31. maddesi kapsamında daha önce yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar için yapılacak değerlemede ise 2021/Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79), 2018 yılı Mayıs ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine (354,85) bölünmesi ile bulunan oran,

dikkate alınacaktır.

Yİ-ÜFE ibaresi; Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği 01.01.2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) değerlerini, 01.01.2014 tarihinden itibaren yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) değerlerini ifade etmektedir.

TÜİK'in internet sitesinde Ocak 2006 döneminden günümüze kadar Yİ-ÜFE listesi yer almaktadır. Söz konusu liste sirkülerimiz ekinde bilgi amaçlı dikkatinize sunulmuştur. Kanun hükmüne ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığınca çıkarılacak olan ikincil mevzuatta bu endekslere yer verilmesi beklenmektedir. Bakanlık tarafından endeks listesi açıklanmadan önce herhangi bir işlem tesis edilmemesi doğru bir yaklaşım olacaktır.

#### 4. Değer artış tutarının hesabı

Yeniden değerlendirme neticesinde taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin değerinde meydana gelecek değer artışı, yeniden değerlemeye tabi tutulan bu kıymetlerin her birine isabet eden değer artışları ayrıntılı olarak gösterilecek şekilde, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösterilir.

Değer artışı, taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin yeniden değerlendirme sonrası ve yeniden değerlendirme öncesi net bilanço aktif değerleri arasındaki farktır. Net bilanço aktif değeri, söz konusu kıymetlerin bilançonun aktifinde yazılı değerlerinden, pasifte yazılı amortismanların tenzili suretiyle bulunan değeri ifade eder.

#### 5. Üzerinden amortisman ayrılacak değer

Taşınmazlarını ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerini yukarıdaki hükümler kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam edeceklerdir.

#### 6. Vergi oranı, beyan ve ödeme

Yapılan yeniden değerlendirme sonucunda pasifte özel bir fon hesabında gösterilen **değer artışı tutarı üzerinden %2 oranında vergi hesaplanması gerekmektedir.**

Hesaplanan bu vergi, **yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonuna kadar** bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilecek ve ilk taksiti beyanname verme süresi içinde, izleyen taksitler beyanname verme süresini takip eden 2. ve 4. ayda olmak üzere üç eşit taksitte ödenecektir.

Bu kapsamda ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

Beyanın zamanında yapılmaması ya da tahakkuk eden verginin süresinde ödenmemesi halinde bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.

#### 7. Fon hesabını işletmeden çekilmemesi

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının sermayeye ilave edilmesi mümkündür. Bunun dışında söz konusu fonun 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.

## 8. Yeniden değerlemeye tabi tutulan kıymetlerin elden çıkarılması

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin elden çıkarılmasından önce VUK'un mükerrer 298. maddesi uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasına ilişkin şartların oluşması halinde, bu madde gereğince oluşan değer artışı fonu özsermayeden düşülmek suretiyle mezkûr madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılır. Enflasyon düzeltmesi uygulamasının 2 şartı vardır. Bunlardan ilki, son bir yıla ilişkin fiyat endeksindeki (Yİ-ÜFE) artışın %10'u geçmesi, ikincisi ise son 3 yıla ilişkin fiyat endeksindeki (Yİ-ÜFE) artışın %100'ü geçmesidir. Enflasyon düzeltmesinin uygulanabilmesi için bu iki şartın bir arada gerçekleşmesi gerekmektedir.

## 9. Yürürlük

Yukarıdaki hükümler, 7326 sayılı Kanun'un **yayımlandığı tarihte (9 Haziran 2021) yürürlüğe girmiştir.**

Saygılarımızla.  
Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.  
Erdal Çalıköğlü

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 51 79 numaralı telefondan M. Fatih Köprü (fatih.kopru@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.