

**SAYI:** 2021/43

**TARİH:** 22.06.2021

**KONU:** 7326 SAYILI KANUN'UN TAŞINMAZ VE AMORTİSMANA TABİ VARLIKLARIN YENİDEN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

# İSTANBUL DENETİM



# SİRKÜLER 2021

**İSTANBUL**  
GLOBAL DENETİM

Adnan Kahveci Bulvarı No: 198 Aker Plaza 34188 Bahçelievler – İstanbul / TÜRKİYE

Tel: 0212 452 89 19 Fax: 0212 452 89 78

[www.istanbulymm.com](http://www.istanbulymm.com) [www.istanbulglobalbd.com](http://www.istanbulglobalbd.com)

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 **aktife kayıtlı taşınmazlar ile amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeye tabi tutulmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır.**

### **1. Kapsama Giren Mükellefler**

Tam mükellefiyete tabi ve **bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri 09.06.2021 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) **31.12.2021 tarihine kadar** yeniden değerleyebilmektedirler.

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 Kanun kapsamında sayılmamaktadır.

### **2. Yeniden Değerlemeye Esas Alınacak Tutar**

Yeniden değerlemede, iktisadi kıymetin amortismanlar düşüldükten sonraki net defter değeri esas alınacaktır. **Ancak, herhangi bir yılda amortisman ayrılmamış olsa da yeniden değerlemeye ilişkin hesaplamada amortismanların tam olarak ayrıldığı kabul edilecek ve değer artışı ona göre hesaplanacaktır.**

Amortisman uygulamasına tabi olmayan boş arsa ve araziler için bunların defter kayıtlarında yer alan maliyet bedeli esas alınacaktır.

### **3. Endekslemede Dikkate Alınacak Oran**

Enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan en son bilançoda yer alan taşınmazlar ve ATİK’ler ile bunların amortismanları için yeniden değerlendirme oranı; maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya (Mayıs/2021) ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79), enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya (Ocak/2005) ilişkin Yİ-ÜFE değerine (114,83) bölünmesi ile bulunacaktır.

Enflasyon düzeltilmesi uygulaması dışında kalan taşınmazlar ve ATİK’ler ile bunların amortismanları için yeniden değerlendirme oranı maddenin yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya (Mayıs/2021) ilişkin Yİ-ÜFE değerinin (666,79), taşınmazın/ATİK’in iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunacaktır.

7144 sayılı Kanun kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmuş olanlar için bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten bir önceki aya (Mayıs/2021) ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, Mayıs/2018 (354,85) ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran dikkate alınacaktır.

#### **4. Değer Artış Tutarının Bilançoda Gösterilmesi**

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.(522 MDV Yeniden Değerleme Artışları).

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.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan kıymetlerin elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmayacak ve bilanço kayıtlarında kalmaya devam edecektir.

#### **5. Değer Artışı Üzerinden Ödenecek Vergi**

Yapılan 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 edilecektir.

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

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

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

#### **6. Değer Artışları Üzerinden Amortisman Uygulaması:**

İktisadi kıymetleri yeniden değerlemeye tabi tutanlar bu kıymetlerini, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam edeceklerdir.

İYİ ÇALIŞMALAR DİLERİZ...

#### **Bilgi:**

Sirkülerlerimiz hakkında ayrıntılı bilgi alabilmek için denetim ekibiyle iletişime geçebilirsiniz. Sirkülerler numara sırası takip eder. Ulaşmayan sirkülerler için lütfen bilgi veriniz.