



# Taşınmaz ve Amortismanına Tabi İktisadi Kıymetlerin Yeniden Değerlemesi

KPMG Türkiye

[kpmg.com.tr](http://kpmg.com.tr)





# Taşınmaz ve amortismanına tabi İktisadi kıymetlerin yeniden değerlemesine yönelik hizmetlerimiz

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 31. maddesinin yedinci fıkrasının yürürlüğe girdiği 09/06/2021 tarihi itibarıyla aktife kayıtlı bulunan taşınmazlar ile taşınmaz mahiyetinde olmamakla birlikte 213 sayılı Kanun uyarınca amortisman yoluyla itfası gereken gayrimenkul gibi değerlendirilen kıymetler (gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar, gayrimaddi haklar), demirbaşlar, sinema filmleri, şerefiyeler, araştırma-geliştirme harcamaları, özel maliyet bedelleri, aktifleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri gibi kıymetler yeniden değerlemeye tabi tutulabilmektedir.

Yeniden değerlendirme, iktisadi kıymetlerin ve varsa bunlara ait amortismanların, 213 sayılı Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve Kanunun geçici 31. maddesinin yedinci fıkrasının yürürlüğe girdiği 09/06/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri üzerinden yapılabilmektedir.

Yeniden değerlendirme, uygulamadan yararlanma hakkını haiz mükelleflerin 09/06/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan iktisadi kıymetler ve varsa bunlara ait amortismanlar esas alınmak suretiyle 31/12/2021 tarihine kadar yapılabilecektir.

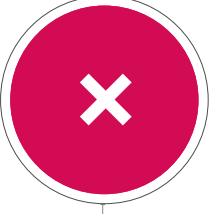
İktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değerinin, yeniden değerlendirme oranı ile çarpımından sonra bulunacak net bilanço aktif değerinden indirilmesi suretiyle değer artışı hesaplanacak ve pasifte özel bir fon hesabında gösterilebilecektir.



# Kimler bu hizmetten yararlanabilir/yararlanamaz?



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 bilançolarına kayıtlı iktisadi kıymetlerini, Kanunda yazılı istisnalar dışında yeniden değerlendirme hakkına sahip bulunmaktadır.



Aşağıda yer alan mükellefler ise; yeniden değerlendirme hükümlerinden yararlanamamaktadır.

- a) Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen mükellefler.
- b) İşletme hesabı (zirai işletme hesabı dâhil) esasına göre defter tutan mükellefler.
- c) Serbest meslek kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı mükellefler.
- ç) Finans ve bankacılık sektöründe faaliyet gösteren mükellefler.
- d) Sigorta ve reasürans şirketleri.
- e) Emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları.
- f) Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler.
- g) 213 sayılı Kanunun 215 inci maddesi uyarınca kendilerine, kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilen mükellefler.

# Kurumunuza nasıl bir fayda sağlar?

Kapsama giren iktisadi kıymetler ve varsa bunlara ait amortismanların, 213 sayılı Kanunda yer alan değerleme hükümlerine göre tespit edilen ve 9/6/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerlerinin, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yapılan yeniden değerlendirme sonucunda, bilançonun aktifi, pasifinden daha yüksek bir değere ulaşmaktadır. Yeniden değerlendirme sonucunda ortaya çıkan değer artışını hesaplamada Kanun net değer artışı usulünü benimsemiş olup, net değer artışının hesaplanabilmesi için yeniden değerlemeye esas alınan ve 9/6/2021 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerlerin yeniden değerlemeden önceki ve yeniden değerlemeye tabi tutulduktan sonraki tutarları dikkate alınarak hesaplanan net bilanço aktif değerlerinin tespiti gerekmektedir.

Yeniden değerlendirme neticesinde hesaplanan ve pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %2 oranında vergi hesaplanarak ödenmektedir. Söz konusu hesaplama neticesinde oluşacak yeniden değerlendirme artışı ise özkaynaklar altında takip edilmek suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

Bu kapsamda, pasifte takip edilen söz konusu yeniden değerlendirme artışı nedeniyle Kurumların özkaynaklarını kuvvetlendirici bir etki yaratılmakta olup, örtülü sermaye ve finansman gider kısıtlaması gibi Kurumunuza vergi yükü getiren / getirebilecek uygulamalardan daha az etkilenmesi ve iktisadi kıymetlerin değerlendirme sonrasındaki bilanço değerleri üzerinden amortisman ayrılması da izleyen yıllar için mümkün bulunmaktadır.





# KPMG size nasıl yardımcı olabilir?

Amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin yeniden değerlemesinin avantaj ve dezavantajları, Vergi Usul Kanunu ve ilgili Tebliğ'lerine uygun kayıtların oluşturulması, gelecek yıllara ait sermaye ve vergi etkisinin analizi başlığı altında kurumunuza sağlanacak hizmetlerimiz aşağıdaki gibidir:

- 7326 Sayılı Kanun ve ilgili Tebliğ'ler çerçevesinde yeniden değerlendirme çalışmalarının yapılarak değer artış tutarının hesaplanması ,
- Yeniden değerlendirme çalışmaları öncesinde ve sonrasında bilanço ve gelir tablosu analizlerinin yapılması,
- Farklı hesaplama senaryoları altında bilanço, sermaye, kar-zarar tablosu, örtülü sermaye, finansman gider kısıtlaması, yeniden değerlendirme fonu ve yıllar itibariyle tahmini ödenecek kurumlar vergisi hesaplaması başlıklarında etki analizi çalışmalarının yapılması,
- Kurumunuzca seçilecek ya da tercih edilecek senaryoya göre, Vergi Usul Kanunu'na uygun hazırlanacak kayıtların düzenlenmesi ve yıllar itibariyle etkisinin analiz edilmesi ,
- Yeniden değerlemenin TFRS/KGK/SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansallar üzerindeki etkilerinin analizi
- Yeniden değerlendirme fonunun sermayeye ilave edilmesi halinde bu işlemin TFRS/KGK/SPK düzenlemeleri açısından değerlendirilmesi
- Yukarıda sayılan başlıklarla ilgili hesaplamalarının yapılması ve sunulması için gerekli diğer tamamlayıcı çalışmalar ile analizlerin tamamı.

## İletişim:



**Timur Çakmak**  
Vergi Bölüm Başkanı,  
Şirket Ortağı  
[tcakmak@kpmg.com](mailto:tcakmak@kpmg.com)



**Hakan Güzeloğlu**  
Finansal Hizmetler  
Bölüm Başkanı - Vergi,  
Şirket Ortağı  
[hguzeloglu@kpmg.com](mailto:hguzeloglu@kpmg.com)

**Detaylı bilgi için:**  
KPMG Türkiye  
Clients & Markets  
[tr-fmmarkets@kpmg.com](mailto:tr-fmmarkets@kpmg.com)

**İstanbul**  
İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9  
34330 Levent İstanbul  
T : +90 212 316 6000

**Ankara**  
The Paragon İş Merkezi Kızılırmak Mah.  
Ufuk Üniversitesi Cad. 1445 Sok. No:2  
Kat:13 Çukurambar 06550 Ankara  
T: +90 312 491 7231

**İzmir**  
Folkart Towers Adalet Mah. Manas Bulvarı  
No:39 B Kule Kat: 35 Bayraklı 35530 İzmir  
T : +90 232 464 2045

**Bursa**  
İnallar Caddesi Plaza, Balat Mahallesi  
Mudanya Yolu Sanayi Caddesi No: 435 K:5  
D:19-20 Nilüfer  
T : +90 232 464 2045

**[kpmg.com.tr](http://kpmg.com.tr)**  
**[kpmgvergi.com](http://kpmgvergi.com)**



Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Doğru ve zamanında bilgi sağlamak için çalışmamıza rağmen, bilginin alındığı tarihte doğru olduğu veya gelecekte olmaya devam edeceği garantisizdir. Hiç kimse özel durumuna uygun bir uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir. KPMG adı ve KPMG logosu, bağımsız üye şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonun lisansı altında tescilli ticari markalardır. KPMG International Limited ve ilişkili kuruluşları müşterilere herhangi bir hizmet sunmamaktadır.

© 2021 KPMG Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir.  
Tüm hakları saklıdır.