

**Tarih** : 07.12.2021  
**Sayı** : 2021 / 3  
**Konu** : *Yeniden Değerleme Uygulaması Hk.*

7326 sayılı Kanunla (Yürürlük 09.06.2021) tek seferlik olarak getirilen ‘Yeniden Değerleme’ imkânı 7338 sayılı Kanunla<sup>1</sup> 01.01.2022’den itibaren uygulanmak üzere sürekli uygulanabilecek bir şekilde hayata geçirildi.

Yeniden değerlendirme uygulaması esasen ülkemizde 1983-2003 yılları arasında uygulanmış, ancak enflasyon düzeltilmesine ilişkin uygulamanın yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak enflasyon düzeltmesi uygulaması da 2004 yılında bir kez uygulanabilmiş, takip eden yıllarda şartlar oluşmaması sebebiyle düzeltme yapılamamıştır.

Bu durum, şirket aktifinde yer alan kıymetlerin değerlerinin Ocak/2005 tarihinden beri güncellenememesine yol açmış ve Ocak 2005 – Ekim 2021 döneminde %580 olarak oluşan endeks artışının bilançolara yansımamasına sebep olmuştur. Diğer bir deyişle, enflasyon düzeltmesi şartları oluşsaydı yasal kayıtlarda 5.800.000-TL olarak gözükecek olan bir taşınmaz halen 1.000.000-TL olarak görünmektedir.

Bu durumun önüne geçmek için 2018 yılında VUK’a Geçici 31’inci madde eklenerek sadece taşınmazlar için, tek seferlik olarak, %5’lik bir ek vergi ödemek suretiyle mükelleflere yeniden değerlendirme imkânı tanındı. Aynı maddede bu kez 09.06.2021’de yapılan değişiklikle %2 ek vergi ödemek şartıyla taşınmazlara ilave olarak amortisman tabi diğer iktisadi kıymetler de tek seferlik olarak yeniden değerlemenin kapsamına alındı.

Ancak sonrasında yeniden değerlendirme uygulaması 7338 sayılı Kanunla 01.01.2022’den itibaren sürekli (her yıl ayrı ayrı) uygulanabilecek hale getirildi. Sürekli yeniden değerlendirme uygulamasında her sene yayımlanan yeniden değerlendirme oranı baz alınacaktır. Bu sebeple, VUK’a eklenen geçici 32’nci maddeyle, sürekli yeniden değerlendirme yapmayı tercih eden mükelleflere, tek seferlik (ilk kez yeniden değerlendirme yapacakları hesap döneminden önceki hesap döneminin sonunda bilançolarına kayıtlı bulunan taşınmazlar ile amortisman tabi diğer iktisadi kıymetlerini, değer artış tutarı üzerinden %2 vergi ödemek şartıyla) yeniden değerlendirme yapma imkânı getirildi.<sup>2</sup>

Burada dikkat edilmesi gereken husus ‘Enflasyon Düzeltmesi’ şartlarının oluştuğu durumlarda mükelleflerin yeniden değerlendirme uygulamasını yapamayacaklarıdır. Zira, enflasyon düzeltmesi şartları oluştuğu durumda enflasyon düzeltmesinin yapılması zorunludur.

<sup>1</sup> Vergi Usul Kanununun mükerrer 298’inci madde başlığı "enflasyon düzeltmesi, yeniden değerlendirme oranı ve yeniden değerlendirme" olarak değiştirilerek, maddeye (Ç) fıkrası eklenmek suretiyle.

<sup>2</sup> VUK Mük. 298’inci madde kapsamında sürekli yeniden değerlendirme yapmak isteyen mükelleflerin geçici madde 32’deki yeniden değerlendirme imkanından yararlanması ihtiyari olup, geçici 32’nci maddeden yararlanmaksızın VUK 298’inci madde kapsamında sürekli yeniden değerlendirme yapan mükelleflerin geriye dönük geçici 32’nci maddeden yararlanması mümkün değildir.

3 Aralık 2021 tarihinde açıklanan TÜİK verilerini (Yİ-ÜFE) incelediğimizde enflasyon düzeltilmesi şartlarının<sup>3</sup> karşılandığını görmekteyiz.

TÜİK verilerine göre;

- 2018 Kasım – 2021 Kasım dönemi enflasyon %98,  $(858,43/432,55 = 1,98)$
- 2018 Aralık – 2021 Kasım dönemine göre %102,97  $(858,43/422,94 = 2,029)$

oranında artmıştır.

Buna göre, önümüzdeki Aralık ayı enflasyon rakamı sıfır (0) gelse dahi enflasyon düzeltilmesi şartlarından ilki (bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den fazla olması) karşılanmış olmaktadır. Bunun aksi için ise önümüzdeki ayın enflasyon rakamının eksi (negatif) gelmesi gerekmektedir ki TÜİK tarafından enflasyon oranları takip eden ayın ilk haftasında açıklanmakta olduğu için 7326 sayılı Kanun kapsamında Yeniden Değerleme imkanının son günü olan 31.12.2021 tarihten sonra denk gelecektir.

Uygulamanın ikinci şartı (%10 sınırı) için verileri incelediğimizde ise; fiyat endeksinin bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %38,94 arttığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, ikinci şartın da karşılandığını hatta Cumhurbaşkanı yetkisini kullanıp yasal sınırı %25'e kadar artırsa dahi şimdiden bu sınırın aşıldığını görüyoruz.

Gelinen nokta itibariyle, eğer Meclis kanuni bir değişikliğe gitmezse ya da önümüzdeki ayın enflasyon rakamı negatif gelmezse 2021 yılı için enflasyon düzeltilmesinin yapılacağı sonucuna varılmaktadır. Dolayısıyla, 7326 sayılı Kanun kapsamında Yeniden Değerleme imkanından yararlanmak isteyen mükelleflerin başvurularının Aralık ayının son günlerine saklamalarının ve bu süreçteki gelişmeleri takip etmelerinin faydalı olacağını değerlendirmekteyiz. Aksi takdirde net değer artışlar üzerinden ödenecek olan %2 vergi boşuna ödenmiş olacak ve iadesi mümkün olmayabilecektir.

Saygılarımızla,

<sup>3</sup> Geçici vergi uygulamasında kazançları bilanço esasına göre tespit edilen gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin fiyat endeksindeki artışın, üçer aylık dönemlerin son ayı dahil önceki otuz altı ay için % 100'den ve son on iki ay için % 10'dan fazla olması halinde bilançolarını enflasyon düzeltilmesine tabi tutacaklar. (VUK Mük. Md-298/A-1)