



## *YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMALARI*

Nedim BOZ, SMMM  
İstanbul Tesmer  
Yönetim Kurulu Üyesi

# YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMALARI

## DÜNDEN BUGÜNE

**5024 SY KANUN  
ENFLASYON  
DÜZELTMESİ  
2004**

**(7144) VUK.  
GEÇ. 31/1  
MAYIS 2018**

**(7326) VUK.  
GEÇ. 31/7  
HAZİRAN  
2021**

**(7338) VUK.  
GEÇ. 32  
EKİM/2021  
TEK  
SEFERLİK**

**(7338)  
MÜKERRER  
298/Ç  
EKİM 2021  
SÜREKLİ**

**(7352) VUK.  
GEÇ.33  
29/01/2022  
ENFLASYON  
DÜZELTMESİ**



01.01.2022

01.01.2022

31.12.2023

**VERGİ  
YOK**

**VERGİ  
5%**

**VERGİ  
2%**

**VERGİ  
2%**

**VERGİ  
YOK**

**VERGİ  
YOK**

**PARASAL OLMAYAN**

**TAŞINMAZLAR**

**TAŞINMAZ+ATİK**

**TAŞINMAZ+ATİK**

**AMT. TABİ  
TAŞINMAZ VE  
İKT. KIYMETLER**

**PARASAL OLMAYAN**

- VUK. Geçici 32.madde  
(Tek Seferlik Yeniden Değerleme Uygulaması)
- VUK. Mükerrer 298/ Ç  
(Sürekli Yeniden Değerleme Uygulaması)



Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan;

- Gelir Vergisi Mükellefleri,
- Kurumlar vergisi mükellefleri,

(Kollektif, Adi Komandit ve Adi şirketler dahil)



- Dar Mükellefler,
- İşletme hesabı esasına göre defter tutanlar, ( zirai işletme hesabı dahil)
- Serbest Meslek Kazanç defteri tutan serbest meslek erbabı mükellefler,
- Münhasıran sürekli olarak işlenmiş altın, gümüş alım-satımı ve imali ile iştigal eden mükellefler,
- VUK.215. md. Uyarınca kayıtlarını Türk para birimi dışında başka bir para birimiyle tutmalarına izin verilenler,

# YENİDEN DEĞERLEME YAPILACAK İKTİSADİ KIYMETLER

## GEÇİCİ MADDE 32

- **Taşınmazlar,**
- **Amortismanına Tabi İktisadi Kıymetler,**
  - **Demirbaşlar, Taşıtlar,**
  - **Makine teçhizat,**
  - **Özel Maliyetler,**
  - **Gayri Maddi haklar,**
  - **Fin. Kir. Yolu ile iktisap edilen ve mülkiyet hakkı devredilmemiş olan iktisadi kıymetler**

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- **Amortismanına tabi Taşınmazlar**
- **Amortismanına tabi iktisadi kıymetler,**
  - **Demirbaşlar, Taşıtlar,**
  - **Makine teçhizat,**
  - **Özel Maliyetler,**
  - **Gayri Maddi haklar,**
  - **Fin. Kir. Yolu ile iktisap edilen ve mülkiyet hakkı devredilmemiş olan iktisadi kıymetler**

# YENİDEN DEĞERLEME YAPILMAYACAK İKTİSADİ KIYMETLER

## GEÇİCİ MADDE 32

- ✓ Yapılmakta olan yatırımlar,
- ✓ Sat Kirala geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen iktisadi kıymetler bu niteliklerini korudukça,
- ✓ İktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, kapsam dışıdır.

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- ✓ **Boş arsa ve araziler**
- ✓ **YD yapılacağı dönemde aktife dahil edilen ATİK'ler**
- ✓ Yapılmakta olan yatırımlar,
- ✓ Sat Kirala geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen iktisadi kıymetler bu niteliklerini korudukça,
- ✓ İktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde kayıtlı bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, kapsam dışıdır.

## YENİDEN DEĞERLEME SÜRESİ

### GEÇİCİ MADDE 32

- Uygulama **1 Ocak 2022** tarihinden itibaren başladı,
- **Sadece bir kez yapılabilir,**
- **Uygulama ihtiyaridir,**

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Uygulama **1 Ocak 2022** tarihinden itibaren başladı,
- Enflasyon düzeltme şartlarının **oluşmadığı** her hesap dönemi sonu itibarıyla yapılabilir,
- **Uygulama ihtiyaridir**



## YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS ALINACAK DEĞER

### GEÇİCİ MADDE 32

- Kanununun 32. maddesi kapsamında **yeniden değerlendirilecek tarihten önceki hesap dönemi sonu itibariyle bilançolarında kayıtlı bulunan değerler** esas alınacaktır.

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Yeniden Değerleme tarihi itibariyle yasal defter kayıtlarında yer alan değerler esas alınacak.

- Amortismanın herhangi bir yılda eksik ayrılması veya hiç ayrılmamış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak değer, bu amortismanlar tam olarak ayrılmış varsayılarak belirlenir.

## YENİDEN DEĞERLEMeye ESAS ALINACAK DEĞER

### GEÇİCİ MADDE 32

- Maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri ve kur farkları kapsamında. (**Parçalı Y.D yapılacak**)
- En son enf. düzeltmesi yapılan bilanço tarihinden sonra inşa edilerek aktifleştirilen binaların Y.D. tabi tutulmasında, bina maliyet bedeline dâhil edilen **arsa payı bedeli ile diğer maliyet unsurları** ayrıştırılmak sureti ile yeniden değerlendirme sonrası tutar hesaplanır.

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Maliyet bedeline dâhil edilen kredi faizleri ve kur farklarından;
  - ✓ İktisadi kıymetlerin **aktifleştirildiği** hesap dönemine ilişkin olanlar kapsamında. (**Parçalı Y.D yapılacak**)
  - ✓ Sonraki dönemlerde aktifleştirilenler **kapsam dışı**
- Hesap dönemi içinde aktife giren iktisadi kıymetler için **aktife girdiği hesap döneminde, yeniden değerlendirme yapılmaz.**

## YENİDEN DEĞERLEME ORANI

### GEÇİCİ MADDE 32

Y.D'nin ilgili olduğu dönemden önceki dönemin son ayına ilişkin Yİ-ÜFE'nin,

- Daha önce Mük. 298. mad. göre Enf. Düz. tabi tutulmuş ise **2005/ Ocak** ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine **(114,83)**
- Geç.31/1.fık. Kapsamında yeniden değerlendirme yapılmış taşınmazlar **2018/Mayıs** ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine **(354,85)**
- Geç.31/1.fık. Kapsamında yeniden değerlendirme yapılmış taşınmazlar **2021/Haziran** ayına ilişkin Yİ-ÜFE değerine **(693,54)**
- İktisadi kıymetin iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine, bölünmesi ile bulunan oran

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Yeniden değerlemenin yapılacağı yıla ait olan yeniden değerlendirme oranı
- Kendilerine **özel hesap dönemi** tayin olunan mükellefler için, özel hesap **döneminin başladığı** takvim yılına ait oran esas alınır.
- Geçici vergi dönemleri bir önceki yılın Kasım ayından başlamak üzere; 3, 6 ve 9 uncu aylarda bir önceki 3, 6 ve 9 aylık dönemlere göre Yİ-ÜFE ortalama fiyat artış oranı esas alınmak suretiyle belirlenir.

# BEYAN VE DEĞER ARTIŞININ VERGİLENDİRİLMESİ

## GEÇİCİ MADDE 32

- Yeniden değerlendirme **işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın son günü** akşamına kadar gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine **beyan edilir**,
- Değer Artış Tutarının üzerinden **% 2 vergi** ödenir,
- İlk taksiti beyanname verme süresi içinde, izleyen taksitler, beyanname verme süresini takip eden ikinci ve dördüncü ayda olmak üzere **3 taksitte ödenir**.
- Ödenen vergi; GV. / K.V'den mahsup edilmez, GV./ K.V'matrahının tespitinde **gider olarak kabul edilmez**.

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

## MÜK. MADDE 298/Ç

- **VERGİ ÖDEMESİ YOK**

# BEYAN VE DEĞER ARTIŞININ VERGİLENDİRİLMESİ

1-

İKTİSADİ KIYMETİN YENİDEN DEĞERELEMEYE ESAS TUTARI	X	YENİDEN DEĞERLEME ORANI	=	İKTİSADİ KIYMETİN YENİDEN DEĞERLENMİŞ TUTARI
BİRİKMİŞ AMORTİSMANIN YENİDEN DEĞERELEMEYE ESAS TUTARI	X	YENİDEN DEĞERLEME ORANI	=	B. AMORT. YENİDEN DEĞERLENMİŞ TUTARI

2-

YENİDEN DEĞERELEME SONRASI NET DEĞER	=	İKTİSADİ KIY. YENİDEN DEĞERLENMİŞ TUTARI - B.AMORT. YENİDEN DEĞERLENMİŞ TUTARI
YENİDEN DEĞERELEME ÖNCESİ NET DEĞER	=	İKTİSADİ KIY. YENİDEN DEĞERLEME ÖNCESİ TUTARI - B.AMORT. YENİDEN DEĞERLEME ÖNCESİ TUTARI

3-

DEĞER ARTIŞ FONU	=	YENİDEN DEĞERELEME SONRASI NET DEĞER - YENİDEN DEĞERELEME ÖNCESİ NET DEĞER
------------------	---	--

4-

DEĞER ARTIŞ FONU

X

2%

= ÖDENECEK VERGİ

# YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN VERGİ BEYANNAMESİ



## YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN VERGİ BEYANNAMESİ (213 Sayılı Kanun Geçici 32 nci Madde)

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

İL-İLÇE

YENİDEN DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI  
YIL AY

V.D.KODU  
(Vergi Dairesince Gözönünde Tutulmalıdır)

### MÜKELLEFİN

1 Vergi Kimlik Numarası (\*)

2 Cep Tel. No:

3 E-Posta Adresi

4 Soyadı (Unvanı)

5 Adı

2 Telefon No: (Alan Kodu) (Telefon)

6 Yeniden değerlendirme öncesi toplam net bilanço aktif değeri

7 Yeniden değerlendirme sonrası toplam net bilanço aktif değeri

8 Değer Artışı (7 - 6)

9 ÖDENECEK VERGİ (8 x %2)

# YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN VERGİ BEYANNAMESİ EKİ

YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞ VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ											
Sıra	İktisadi Kıymetin Niteliği (*)	İktisadi Kıymet	İktisap Tarihi	Amortisman Oranı (%)	Yeniden Değerleme Öncesi			Yeniden Değerleme Sonrası			Net Değer Artışı
					Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Bilanço Aktif Değeri	Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Bilanço Aktif Değeri	
<b>TOPLAM</b>											

- (\*)
- 1- Amortismana tabi olmayan gayrimenkul (boş arazi ve boş arsalar)
  - 2- Amortismana tabi gayrimenkul (gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı dahil)
  - 3- Tesis ve arazi düzenlemeleri (tarım işletmelerinde vücuda getirilen meyvalık, dutluk, fındıklık, zeytinlik ve güllüklerle incir bahçeleri ve bağlar gibi tarım tesisleri dahil)
  - 4- Makinalar
  - 5- Gemiler
  - 6- Taşıtlar
  - 7- Gayrimaddi iktisadi kıymetler (İmtiyaz hakları, patent, formül, dizayn, örnek kalıp, teknik bilgi, format, telif hakkı ve benzeri kalemler, lisans, kullanım hakkı ve izni veya devlet kurum ve kuruluşları tarafından verilen İşletme hakkı gibi diğer haklar ve bunların benzerleri)
  - 8- Demirbaşlar
  - 9- Özel maliyet bedelleri
  - 10- Diğer amortismana tabi iktisadi kıymetler (şerefiye, aktifleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri, araştırma-geliştirme harcamaları, sinema filmleri gibi)

## ÖZEL FON HESABINDAKİ TUTAR

### GEÇİCİ MADDE 32

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Net değer artışı **Pasifte Özel Bir Fon Hesabına** alınır, ( **522- MDV Yeniden Değerleme Artışları Hesabı** )
- Değer artış fonu kısmen veya tamamen **sermayeye ilave** edilebilir.
- Sermayeye eklenen değer artışları, ortaklar tarafından işletmeye ilave edilmiş kıymetler olarak kabul edilir. Bu işlemler **kâr dağıtımı sayılmaz.**
- 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.**



## ÖZEL FON HESABINDAKİ TUTAR

### GEÇİCİ MADDE 32

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Tasfiye halinde de dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur.
- İlgili tutarlar ortaklara dağıtılması halinde ortağın hukuki statüsüne göre **stopaja tabi tutulur.**
- Gvk. 81. maddesinde sayılan **devir ve tür değiştirme** halleri ile Kurumlar Vergisi Kanuna göre yapılan **devir ve bölünme** hallerinde,
  - Fon hesabında yer alan tutarlar işletmeden çekilmiş veya başka bir hesaba nakledilmiş **sayılmaz.**
  - Söz konusu fon hesabının tamamen veya kısmen **devrolunduğu** kurumlar için de birinci fıkra hükümleri geçerlidir.

## YENİDEN DEĞERLEMEYE TABİ TUTULAN İKTİSADİ KIYMETİN SATILMASI VEYA ELDEN ÇIKARTILMASI

### GEÇİCİ MADDE 32

- Elden çıkartılmada kazanç, yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.
- Pasifte özel fon hesabında gösterilen değer artışı tutarları, **satış kazancına dâhil edilmez.**
- Fon hesabı kayıtlarda kalmaya devam eder.

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Elden çıkartılmada (**satış, devir, işletmeden çekiş, tasfiye gibi**) kazanç,
- Yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.
  - Fon sermayeye ilave edilmemiş ise **amortismanlar gibi** muameleye tabi tutulur.
  - Fon sermayeye **ilave edilmiş** ise kazançta ilave edilmez.

# YENİDEN DEĞERLEMEYE TABİ TUTULAN İKTİSADİ KIYMETİN SATILMASI VEYA ELDEN ÇIKARTILMASI

GEÇİCİ MADDE 32

MÜKERRER MADDE 298/Ç



- Her yılın yeniden değerlendirme oranı ancak o yıla ait değerlemede nazara alınabilir.
- Yeniden değerlemenin herhangi bir yıl **yapılmamasından** veya değerlendirme **oranının düşük uygulanmasından** dolayı daha sonraki yıllarda geçmiş dönemlere ilişkin yeniden değerlendirme yapılamaz.

## GEÇİCİ MADDE 32

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Pasifte özel bir fon hesabında tutulan değer artışı tutarları **öz sermayeden düşülmek suretiyle** enflasyon düzeltmesi yapılır.
- Fon hesabının **sermayeye eklenmesi halinde** de, bu tutar **sermaye hesabından düşülerek** anılan madde uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılır.

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Enflasyon düzeltmesi dönemlerinde yeniden değerlendirme uygulanmaz.
- Enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşmadığı ilk hesap döneminden itibaren, yeniden değerlendirme uygulamasına devam olunabilir. Bu durumda, iktisadi kıymetlerin yeniden değerlemesine esas değerler olarak, **enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş son bilançoda** yer alan değerler dikkate alınır.

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Enflasyon düzeltmesi şartlarının **yeniden oluşması durumunda**, bu fıkra hükümlerine göre yeniden değerlemeye tabi tutulmuş olan iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin amortismanlar **düzeltilmiş son değerleri** dikkate alınarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulur.
- Yeniden değerlemenin herhangi bir yılda yapılmaması durumunda, sonraki hesap dönemlerine ilişkin olarak bu fıkra kapsamında yeniden değerlendirme yapılabilir.

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- **Örneğin** 2010 yılında satın alınan ve faydalı ömrü 50 yıl olan bir bina için daha önceden geçici 31. ve geçici 32. maddeden yararlanmamış bir mükellef, ilgili bina için Mük. 298/Ç'den faydalanarak 2022 yılı sonunda yeniden değerlendirme yapmıştır. Buna göre ilgili bina 31.12.2022 tarihli bilançoda yeniden değerlendirilmiş tutarı ile raporlanmıştır.
- Bu durumda 31.12.2023 tarihli bilanço enflasyon düzeltmesine tabi tutulurken ilgili binanın değeri **1 yıllık süre** ile güncellenecektir.
- Oysa ilgili bina için mük. 298/Ç uygulanmamış olsa idi, binanın enflasyon düzeltmesi yapılırken bu sefer **13 yıllık** süre ile güncellenmesi mümkün olacaktır.

# YENİDEN DEĞERLEMENİN KAYITLARDA GÖSTERİLMESİ

GEÇİCİ MADDE 32

MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin her birine isabet eden değer artışları ile bunların hesap şekilleri **522 MDV Yeniden Değerleme Artışları hesabında** ve **envanter defterlerinin ayrı bir sayfasında** ayrıntılı olarak gösterilir.



# YENİDEN DEĞERLEMENİN KAYITLARDA GÖSTERİLMESİ

## GEÇİCİ MADDE 32

## MÜKERRER MADDE 298/Ç

- İktisadi kıymetin cinsi.
- Aktife giriş tarihi.
- Amortisman oranı.
- Y.D tarihi itibarıyla aktife kayıtlı değeri.
- Y.D. tarihi itibarıyla birikmiş amortisman tutarı (ayrılmış sayılanlar dâhil edilir).
- Yeniden değerlemeden önceki net bilanço aktif değeri.
- Yeniden değerlendirme oranı.
- İktisadi kıymetlerin yeniden değerlemeden sonra bulunacak değeri.
- Birikmiş amortismanların yeniden değerlemeden sonraki değeri.
- Yeniden değerlemeden sonraki net bilanço aktif değeri.
- Değer artışı.

## YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASININ AVANTAJLARI

- Yeni dönem ayrılacak amortisman yönünden avantajı,
- Satış halinde artırılmış maliyet yönünden avantajı,
- Değer artış fonunun öz sermayeye eklenmesi avantajı
  - Örtülü Sermaye hesaplaması,
  - Finansman gider kısıtlamasına ilişkin Öz Kaynak Hesaplaması,
  - TTK 376. Maddesi açısından Öz Kaynak hesaplaması (Vuk. hük. tabi olanlar için)
- İndirimli kurumlar vergisi yönünden avantajı

- Mükerrer 298/Ç kapsamında yeniden değerlendirme yapmak için, Geçici 32 kapsamında yeniden değerlendirme yapmak **zorunlu mudur?**
- Mükerrer 298/Ç kısmi olarak uygulanmış ise, yararlanılmayan varlıklar için Geçici 32 **uygulanabilir mi?**
- Geçici 32 kapsamında yeniden değerlemenin kısmi olarak uygulanması **mümkün müdür?**

## 298/Ç YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI ÖRNEK-1

\* 31.12.2022 tarihinde yasal defter kayıtlarında yer alan makine

Makine Alış Tarihi	2015
Makine Maliyet Bedeli	200.000
Birikmiş Amortismanı (31.12.21)	60.000
Faydalı Ömrü	20 Yıl
Amortisman Oranı	% 5
Yeniden Değerleme Oranı (2022)	% 15

Başlık	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar (A)	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlenmiş Tutar (B)
Makine	200.000	% 15	230.000
Birikmiş Amortisman	70.000 *		80.500
<b>Net Bilanço Aktif Değeri</b>	130.000		149.500
<b>Net Değer Artışı (Net Bilanço Aktif Değeri (B)-Net Bilanço Aktif Değeri (A))</b>			<b>19.500</b>

- 2017 yılında amortisman ayrılmamıştır.
- Kanununun 32. maddesi kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulmamıştır.

\* 2017 yılında ayrılmayan amortisman ayrılmış gibi sayılmıştır.

## YENİDEN DEĞERLEME UYGULAMASI ÖRNEK-1

---

253 Tesis Makine ve Cihazlar Hesabı	30.000	
257 Birikmiş Amortismanlar		10.500
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları		19.500

522...213 Sayılı Kanun mük. 298. mad.

... Makinesi Değer Artışı

Mük. 298. madde kapsamında yeniden değerlendirilen makinenin satışı

---

# YENİDEN DEĞERLEMeye TABİ TUTULAN İKTİSADİ KIYMETLERİN ELDEN ÇIKARILMASI ÖRNEK-2

Makinenin Mük. 298/Ç Kapsamında Kayıtlı Değeri	500.000
Birikmiş Amortisman	275.000
Özel Fonlar Hesabına Aktarılan	35.000
Makine Satışı (KDV Hariç)	600.000

- İşlemin muhasebe kayıtlarının yapılmasında KDV hesapları ihmal edilmiştir.

102 Bankalar	600.000
257 Birikmiş Amortismanlar	275.000
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları	35.000
522... 213 sayılı Kanun mük.298. madde ... Makinesi Değer Artışı	
253 Tesis, Makine ve Cihazlar Hesabı	500.000
679 Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar Hesabı	410.000

Mük.298. madde kapsamında yeniden değerlendirilen makinenin satışı

**DEĞER ARTIŞ FONU ELDEN ÇIKARILMA ANINDA AMORTİSMAN GİBİ MUAMELEYE TABİ TUTULUR.**

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-3

a) 213 sayılı Kanunun **Geçici 32. maddesi** kapsamında yeniden değerlendirme:

Not 1: Normal amortisman yöntemine göre amortisman ayrılmıştır.

Not 2: 31.12.2021 tarihinde yeniden değerlemeye tabi tutulmuştur.

\* 31.12.2021 tarihinde yasal defter kayıtlarında yer alan makine

Alış Tarihi	Eylül / 2019	Başlık	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar (A)	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlenmiş Tutar (B)
Alış Bedeli	1.000.000	Makine	1.000.000	2,26507	2.265.070
Faydalı Ömrü	10 yıl	Birikmiş Amortisman	300.000		679.521
Birikmiş Amortisman	300.000	Net Bilanço Aktif Değeri	700.000		1.585.549
Net Değer Artışı (Net Bilanço Aktif Değeri (B)-Net Bilanço Aktif Değeri (A))					885.549

$$YDO = \frac{\text{Aralık/2021 Yİ-ÜFE}}{\text{Ekim / 2019 Yİ-ÜFE}}$$

$$YDO = \frac{1.022,25}{451,31} = 2,26507$$

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-3

253 Tesis, Makine ve Cihazlar	1.265.070	
257 Birikmiş Amortismanlar		379.521
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları		885.549
522... 213 sayılı Kanun Geçici 32. mad. ... Makinesi Değer Artışı		
Geçici 32. madde kapsamında yapılan yeniden değerlendirme işlemi		
770 Genel Yönetim Giderleri (KKEG)	17.710,98	
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar		17.710,98

$$\text{Vergi Tahakkuku} = 885.549 * \%2 = 17.710,98$$



EK 1: YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN VERGİ BEYANNAMESİ VE EKİ



YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN VERGİ  
BEYANNAMESİ  
(213 Sayılı Kanun Geçici 32 nci Madde)

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE  
İL-İLÇE

YENİDEN DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI  
YIL AY

V.D. KODU  
(Vergi Dairesinin Dışında Olacaktır.)

**MÜKELLEFIN**

1	Vergi Kimlik Numarası (*)		2	Cep Tel. No.	
3	E-Posta Adresi			Telefon No.	
4	Soyadı (Unvanı)			(Alan Kodu)	(Telefon)
5	Adı				
6	Yeniden değerlendirme <u>öncesi</u> toplam net bilanço aktif değer				700.000,00
7	Yeniden değerlendirme <u>sonrası</u> toplam net bilanço aktif değer				1.585.549,00
8	Değer Artışı (7 - 6)				885.549,00
9	ÖDENECEK VERGİ (8 x %2)				17.710,98

**YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞ VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ**

Sıra	İktisadi Kıymetin Niteliği (*)	İktisadi Kıymet Açıklama	İktisap Tarihi	Amortisman Oranı (%)	Yeniden Değerleme Öncesi			Yeniden Değerleme Sonrası			Net Değer Artışı
					Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Bilanço Aktif Değeri	Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Bilanço Aktif Değeri	
1	Makinalar	Hidrolik Pres Makinası	Eylül / 2019	0,10	1.000.000	300.000	700.000	2.265.070	679.521	1.585.549	885.549
					1.000.000	300.000	700.000	2.265.070	679.521	1.585.549	885.549

- (\*) 1- Amortismanına tabi olmayan gayrimenkul (boş arazi ve boş arsalar)  
2- Amortismanına tabi gayrimenkul (gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı dahil)  
3- Tesis ve arazi düzenlemeleri (tarım işletmelerinde vücuda getirilen meyvalık, dutluk, fındıklık, zeytinlik ve güllüklerle incir bahçeleri ve bağlar gibi tarım tesisleri dahil)  
4- Makinalar  
5- Gemiler  
6- Taşıtlar  
7- Gayrimaddi iktisadi kıymetler (İmtiyaz hakları, patent, formül, dizayn, örnek kalıp, teknik bilgi, format, telif hakkı ve benzeri kalemler, lisans, kullanım hakkı ve izni veya devlet kurum ve kuruluşları tarafından verilen İşletme hakkı gibi diğer haklar ve bunların benzerleri)  
8- Demirbaşlar  
9- Özel maliyet bedelleri  
10- Diğer amortismanına tabi iktisadi kıymetler (şerefiye, aktifleştirilen ilk tesis ve taazzuv giderleri, araştırma-geliştirme harcamaları, sinema filmleri gibi)

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-3

b) 213 sayılı Kanunun **Mük. 298. mad. Ç fıkrası** kapsamında 2022 yılı 1. ve 2. geçici vergi dönemlerinde yeniden değerlendirme:

Not 1 : Normal amortisman yöntemine göre amortisman ayrılmıştır.

Not 2: 31.12.2021 tarihli bilanço değerlemeye esas alınmıştır.

➤ 2022 yılı 1. geçici vergi döneminde yeniden değerlendirme ve muhasebe kaydı

Alış Tarihi	Eylül / 2019	Başlık	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar (A)	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlenmiş Tutar (B)
Alış Bedeli	1.000.000	Makine	2.265.070	% 5	2.378.323,50
Faydalı Ömrü	10 yıl	Birikmiş Amortisman	679.521		713.419,05
Birikmiş Amortisman	300.000	Net Bilanço Aktif Değeri	1.585.549		1.664.826,45
2022 yılı 1. geçici vergi dönemi YDO	% 5	Net Değer Artışı (Net Bilanço Aktif Değeri (B)-Net Bilanço Aktif Değeri (A))			79.277,45
2022 yılı 2. geçici vergi dönemi YDO	% 9				

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-3

---

253 Tesis, Makine ve Cihazlar	113.253,50
257 Birikmiş Amortismanlar	33.976,05
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları	79.277,45
522... 213 sayılı Kanun Mük. 298. Mad.	
... Makinesi Değer Artışı	

Mük.298ç madde yeniden değerlendirme-2022 yılı 1. geçici vergi dönemi

---

2022 yılı 1. geçici vergi dönemi makinenin yeni değeri : 2.378.323,50

1. Geçici vergi döneminde ayrılacak amortisman tutarı:  $237.832,35 * \frac{1}{4} = 59.458,09$

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-3

b) 213 sayılı Kanunun **Mük. 298. mad. Ç fıkrası** kapsamında 2022 yılı 1. ve 2. geçici vergi dönemlerinde yeniden değerlendirme:

Not 1 : Normal amortisman yöntemine göre amortisman ayrılmıştır. .

Not 2: 31.12.2021 tarihli bilanço değerlemeye esas alınmıştır.

➤ 2022 yılı **2. geçici vergi döneminde** yeniden değerlendirme ve muhasebe kaydı

Alış Tarihi	Eylül / 2019	Başlık	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar (A)	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlenmiş Tutar (B)
Alış Bedeli	1.000.000	Makine	2.265.070	% 9	2.468.926,30
Faydalı Ömrü	10 yıl	Birikmiş Amortisman	679.521		740.677,89
Birikmiş Amortisman	300.000	Net Bilanço Aktif Değeri	1.585.549		1.728.748,41
2022 yılı 1. geçici vergi dönemi YDO	% 5	Net Değer Artışı (Net Bilanço Aktif Değeri (B)-Net Bilanço Aktif Değeri (A))			142.699,41
2022 yılı 2. geçici vergi dönemi YDO	% 9				

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-3

253 Tesis, Makine ve Cihazlar	90.602,80	<b>(1. Geçici vergi döneminde hesaplanan tutarı aşan kısım)</b>
257 Birikmiş Amortismanlar	27.180,84	
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları	63.421,96	
522... 213 sayılı Kanun Mük. 298. Mad. .... Makinesi Değer Artışı		
Mük.298. madde yeniden değerlendirme-2022 yılı 2. geçici vergi dönemi		

2022 yılı 2. geçici vergi dönemi makinenin yeni değeri : 2.468.926,30

1. Geçici vergi döneminde ayrılacak amortisman tutarı:  $(246.892,63 * 2/4) - 59.458,09 = 63.988,23$
2. Dönem geçici vergi dönem sonu itibari ile kümülatif = 123.446,32

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-4

a) 2023 hesap döneminde 213 sayılı Kanunun **Geçici 32. maddesi** kapsamında yeniden değerlendirme:

Alış Tarihi	2016 / Mart
İsim Hakkı Bedeli	100.000
Faydalı Ömür	15 yıl
Normal Amortisman Oranı	% 6,66
Bilanço Aktif Değeri	100.000
Birikmiş Amortisman	46.620

Aralık /2022 Yİ-ÜFE

$$YDO = \frac{\text{Aralık /2022 Yİ-ÜFE}}{\text{Nisan /2016 Yİ-ÜFE}}$$

$$YDO = \frac{1.262,48 \text{ (Varsayım)}}{252,47} = 5,00051$$

Başlık	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar (A)	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlenmiş Tutar (B)
Gayri Maddi Hak	100.000	5,00051	500.051
Birikmiş Amortisman	46.620		233.123,78
Net Bilanço Aktif Değeri	53.380		266.927,22
Net Değer Artışı (Net Bilanço Aktif Değeri (B)-Net Bilanço Aktif Değeri (A))			213.547,22

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-4

260 Haklar	400.051	
257 Birikmiş Amortismanlar		186.503,78
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları		213.547,22
522... 213 sayılı Kanun Geçici 32. mad. ... Makinesi Değer Artışı		
Geçici 32. madde kapsamında yapılan yeniden değerlendirme işlemi		
770 Genel Yönetim Giderleri (KKEG)	4.270,94	
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar		4.270,94

$$\text{Vergi Tahakkuku} = 213.547,22 * \%2 = 4.270,94$$



## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-4

b) 2023 hesap dönemi 1. geçici vergi dönemi sonunda 213 sayılı Kanunun **Mükerrer 298. maddesinin Ç fıkrası** kapsamında yeniden değerlendirme ve muhasebe kaydı

Alış Tarihi	2016 / Mart
İsim Hakkı Bedeli	100.000
Faydalı Ömür	15 yıl
Normal Amortisman Oranı	% 6,66
Bilanço Aktif Değeri	100.000
Birikmiş Amortisman	46.620
2023 yılı 1. geçici vergi dönemi YDO	% 4

Başlık	Yeniden Değerlemeye Esas Tutar (A)	Yeniden Değerleme Oranı	Yeniden Değerlenmiş Tutar (B)
Gayri Maddi Hak	500.051	% 4	520.053,04
Birikmiş Amortisman	233.123,78		242.448,73
Net Bilanço Aktif Değeri	266.927,22		277.604,31
Net Değer Artışı (Net Bilanço Aktif Değeri (B)-Net Bilanço Aktif Değeri (A))			10.677,09

## YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-4

---

260 Haklar	20.002,04
257 Birikmiş Amortismanlar	9.234,95
522 MDV Yeniden Değerleme Artışları	10.677,09
522... 213 sayılı Kanun Mük. 298. Mad.	
... İsim Hakkı Değer Artışı	
Mük.298. madde kapsamında yapılan yeniden değerlendirme işlemi	

---

2023 yılı 1. geçici vergi dönemi hakkın yeni değeri : 520.053,04

1. Geçici vergi döneminde ayrılacak amortisman tutarı:  $(520.053,04 * \%6,66) * 1/4 = 8.658,88$

## GEÇİCİ 32. KAPSAMINDA PARÇALI YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-5

Mükellef 30.09.2022 tarihinde 2010 yılında satın almış olduğu işyeri binasına Geç. 32. madde kapsamında YD yapmıştır.

	Alış Tarihi	Alış Bedeli	Bir. Amort.	Net Değer	YD Oranı	YD Tutar	YD Bir. Amort.	Net Değer	Değer Artışı
		a	b	c= (a-b)	d	e= (a*d)	f = (b*d)	g= (e-f)	h = (g-c)
İşyeri Bina	1.02.2010	500.000	120.000	380.000	5,98	2.990.084	717.620	2.272.464	1.892.464
2010 yılı Faizleri	31.12.2010	15.000	3.600	11.400	5,59	83.906	20.137	63.768	52.368
2011 yılı Faizleri	31.12.2011	12.000	2.640	9.360	5,03	60.399	13.288	47.111	37.751
2012 yılı Faizleri	31.12.2012	11.000	2.200	8.800	4,94	54.346	10.869	43.477	34.677
<b>Toplam</b>		<b>538.000</b>	<b>128.440</b>	<b>409.560</b>		<b>3.188.735</b>	<b>761.915</b>	<b>2.426.820</b>	<b>2.017.260,24</b>

	Alış Tarihi	Yİ-ÜFE	YD Tarihi	Yİ-ÜFE	YD Oran
İşyeri Bina	1.02.2010	170,94	31.12.2021	1.022,25	5,98017
2010 yılı Faizleri	31.12.2010	182,75	31.12.2021	1.022,25	5,59371
2011 yılı Faizleri	31.12.2011	203,10	31.12.2021	1.022,25	5,03323
2012 yılı Faizleri	31.12.2012	206,91	31.12.2021	1.022,25	4,94055

## MÜK. 298/Ç KAPSAMINDA PARÇALI YENİDEN DEĞERLEME ÖRNEK-6

Yeniden Değerleme işlemi 2022 yılı 3. geçici vergi dönemi ile yapılmış olup, mükellefin Geç. 32. madde kapsamında yeniden değerlendirme yapmadığı varsayılmıştır.

	Alış Tarihi	Alış Bedeli	Bir. Amort.	Net Değer	YD Oranı	YD Tutar	YD Bir. Amort.	Net Değer	Değer Artışı
		a	b	c= (a-b)	d	e= (a*d)	f = (b*d)	g= (e-f)	h = (g-c)
İşyeri Bina	1.02.2010	500.000	120.000	380.000	0,93	964.650	231.516	733.134	353.134
2010 yılı Faizleri	31.12.2010	15.000	3.600	11.400	0,93	28.940	6.945	21.994	10.594
2011 yılı Faizleri	31.12.2011	12.000	2.640	9.360	0,00	12.000	2.640	9.360	0
2012 yılı Faizleri	31.12.2012	11.000	2.200	8.800	0,00	11.000	2.200	8.800	0
Toplam		538.000	128.440	409.560		1.016.590	243.301	773.288	363.728,02

## TEMEL FARKLAR NELERDİR?

### GEÇİCİ MADDE 32

- % 2 oranında vergi **var**.
- Sermayeye eklenmemiş değer artış fonları, ilgili iktisadi kıymetin elden çıkarılmasında kazanca **eklenmez**.
- **Taşınmaz** ve ATİK'lere uygulanır.
- YD Oranı, iktisadi kıymetin **alım tarihinden** uygulamanın yapıldığı takvim yılının başına kadar geçen süre için hesaplanır.

### MÜKERRER MADDE 298/Ç

- Vergi **yok**.
- Sermayeye eklenmemiş değer artış fonları, ilgili iktisadi kıymetin elden çıkarılmasında kazanca **eklenir**.
- **Sadece** ATİK'lere uygulanır.
- YD Oranı, uygulamanın yapıldığı ilgili takvim yılı içinde uygulama tarihine kadar geçen süre süre için hesaplanır.

## Amortisman Ayırılmamış Olması Halinde Yeniden Değerleme Uygulaması

Amortismanın herhangi bir yılda yapılmamış olması durumunda, yeniden değerlemeye esas alınacak tutar bu amortismanlar **tam olarak ayrılmış varsayılarak** belirlenir.

### Örneğin;

2019 yılında iktisap edilen ve faydalı ömrü 10 yıl olan amortismanına tabi iktisadi kıymete 2020 ve 2021 yıllarında amortisman ayırılmamış olması halinde, 2022 yılında yapılacak yeniden değerlemede, yeniden değerlemeye esas alınacak amortisman değeri, söz konusu yıllara ilişkin ayrılmayan amortisman tutarları da ayrılmış varsayılarak belirlenir.

### Aynı Yıl Aktife Kayıt Edilen İktisadi Kıymetlerde Yeniden Değerleme

Yeniden değerlemenin yapılacağı hesap döneminde aktife dâhil edilen amortismanına tabi iktisadi kıymetler için yeniden değerlendirme yapılamaz.

#### Örneğin;

2022 yılında satın alınan bir makine, 2022 yılında Mük. 298/ç kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. Bu makine için yeniden değerlendirme en erken 2023 yılının 31/03/2023 tarihi ile yapılabilir.



## MÜKERRER MADDE 298/Ç ÖZELLİKLİ DURUMLAR (III)

### Yeniden Değerleme Yapılmamış Dönemler İçin Yeniden Değerleme Yapılması

Yeniden değerlemenin herhangi bir hesap döneminde yapılmaması veya değerleme oranının düşük uygulanması nedeni ile daha sonraki hesap dönemlerinde, geçmiş hesap dönemlerine ilişkin yeniden değerlendirme yapılması mümkün değildir.

#### Örneğin;

XYZ Ltd. Şti. 2022 yılı için yeniden değerlendirme oranının %92 olarak belirlenmiş olmasına rağmen oranı % 62 olarak uyguladığı anlaşılmıştır. Buna göre, bu şirket 2023 yılı ve sonraki dönemlerde geçmişe yönelik yeniden değerlendirme hesaplamalarında düzeltme yapması mümkün olamayacaktır.



# YENİDEN DEĞERLEME YAPMALI MIYIM?

GEÇİCİ MADDE 32

MÜKERRER MADDE 298/Ç

Satış Kararım Var mı?

Örtülü Sermaye Durumu Var mı?

Enflasyon Düzeltmesi?

Finansman Gider Kısıtlaması Sorunu Var mı?

YD Oranı Ne Kadar

Amortisman Etkisi Ne Kadar Olacak ?

%2 vergi Ne Kadar?

Faydalı Ömür Ne Kadar?

Mali Yapı Nasıl?

**Hayatta öyle seçimler yap ki; kazandığın şeyler,  
kaybettiklerine değsin.**