

Bridge Partner Grup

Vergi ve Finansal Raporlama Danışmanlığı

2025-2027 Varlık Yeniden Değerleme Rehberi

Enflasyon düzeltmesinin uygulanmadığı dönemde bilançonuzu güçlendirmek için iki alternatif yöntemin stratejik değerlendirmesi.

Bilgilendirme No **2025-2027**

Bu doküman genel bilgilendirme amaçlıdır; şirketinize özgü uygulama için profesyonel değerlendirme yapılması önerilir.

www.bridgepartnergrup.com

Yeni Gerçeklik: 2025-2027 Döneminde Enflasyon Düzeltmesi Yok

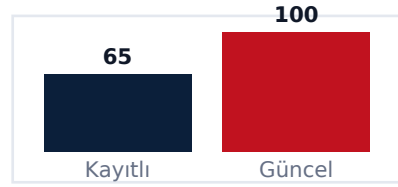
2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmaması, bilançoda taşıdığınız iktisadi kıymetlerin tarihi maliyetlerle izlenmesine ve gerçek değer ile kayıtlı değer arasındaki farkın büyümesine yol açabilir.

Mevzuat Özeti

7571 sayılı Kanun ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici düzenlemeler kapsamında, ilgili hesap dönemlerinde enflasyon düzeltmesi şartları oluşsa dahi finansal tablolar düzeltmeye tabi tutulmayacaktır. Bu durum özellikle amortismanına tabi iktisadi kıymetlerde (ATİK) düşük amortisman gideri ve düşük kayıtlı değer nedeniyle bilanço kalemlerinde erime algısı yaratabilir.

Risk: Değer Açığı

Kayıtlı değer ile güncel değer arasındaki fark



Neden önemli?

Yüksek enflasyon ortamında değer açığı büyüdükçe; kredi değerliliği, finansal rasyolar, örtülü sermaye/finansman gider kısıtı analizleri ve potansiyel varlık satış senaryoları etkilenebilir.

Stratejik Yanıt: Varlık Yeniden Değerleme Seçenekleri

Enflasyon düzeltmesinin uygulanmadığı dönemde, bilançoyu gerçekçi hale getirmek için kanun koyucu iki temel mekanizma sunar. Seçilecek yöntem; varlık yapısı, satış planı, nakit akışı ve vergi stratejisine göre farklı sonuçlar üretir.



VUK Geçici Madde 32

Tek seferlik

- Taşınmazlar ve amortismanına tabi iktisadi kıymetler için yeniden değerlendirme imkanı.
- Değer artışı üzerinden %2 oranında vergi; ödenen vergi KKEG niteliğindedir.
- Değer artışı pasifte özel fon hesabında izlenir; satışta belirli koşullarda satış kazancına eklenmeyebilir.



VUK Mükerrer 298/Ç

Sürekli

- Sadece amortismanına tabi iktisadi kıymetler (ATİK) için yeniden değerlendirme.
- Yeniden değerlendirme sırasında vergi ödeme yoktur; değer artışı özel fonda izlenir.
- Varlık satıldığında fon sermayeye eklenmemişse satış kazancına dahil edilme riski söz konusu olabilir.

Pratik yaklaşım

Genel olarak Geçici Madde 32, taşınmazları da kapsamı ve satış planı olan varlıklarda vergi avantajı potansiyeli nedeniyle tercih edilebilir. 298/Ç ise her dönem güncelleme imkanı ve vergi ödemesiz uygulama yapısı nedeniyle varlığını uzun vadede taşıyan işletmeler için öne çıkar.

İki Yöntemin Karşılaştırması: Genel Bakış

Aşağıdaki tablo, iki yaklaşımın temel farklarını hızlıca görmenizi sağlar. Nihai seçim, varlık kompozisyonu ve hedeflenen finansal sonuçlara göre yapılmalıdır.

Kriter	VUK Geçici Madde 32	VUK Mükerrer 298/Ç
Kapsam	Taşınmazlar ve ATİK'ler (boş arsa/arazi dahil olabilir)	Sadece ATİK'ler (taşınmazların arsa/ara kısmı kapsam dışıdır)
Uygulama	2025-2027 döneminde sadece bir kez (tek seferlik)	Enflasyon düzeltmesi yapılmayan her dönem sonunda (süreklilik)
Vergi	Değer artışı üzerinden %2 vergi (KKEG)	Yeniden değerlendirme sırasında vergi yok
Satış etkisi	Fonun pasifte izlenmesi halinde satış kazancına eklenmeme potansiyeli	Fon sermayeye eklenmezse satış kazancına dahil olma riski
Hedeflenen fayda	Bilanço güçlendirme + satış senaryolarında vergi optimizasyonu	Bilanço gerçekçiliği + amortisman bazının güncellenmesi

Not

Yeniden değerlendirme işlemleri muhasebe kayıtlarını, vergi matrahını ve finansal oranları birlikte etkiler. Özellikle kredi sözleşmelerindeki finansal kısıtlar (covenant) ve yatırım/varlık satış planı varsa kararın mali etkisi modelleme ile değerlendirilmelidir.

Kimler Yararlanabilir?

Yeniden değerlendirme imkanı belirli mükellef grupları için geçerlidir. Aşağıdaki liste genel çerçeveyi özetler.



Yararlanabilecekler

- Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan mükellefler
- Gelir vergisi mükellefleri (bilanço esas)
- Kurumlar vergisi mükellefleri (kollektif ve adi komandit şirketler dahil)



Yararlanamayacaklar

- Dar mükellefler (Türkiye'de yalnızca işyeri/daimi temsilci kapsamında)
- İşletme hesabı esasına göre defter tutanlar
- Serbest meslek kazanç defteri tutanlar
- Kayıtlarını yabancı para birimi ile tutanlar
- İşlenmiş altın/gümüş alım-satımı ve imali gibi özel düzenleme kapsamındakiler (duruma göre)

Pratik öneri

Uygunluk tespiti yapılırken; defter tutma esası, mükellefiyet statüsü ve kayıt para birimi kontrol edilmelidir. Ayrıca geçmişte yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanılıp yararlanılmadığı (31.12.2023 öncesi) seçim setini doğrudan etkileyebilir.

İlk Karar Noktası: Geçmiş Uygulamanız Yol Haritanızı Belirler

Hangi yeniden değerlendirme yöntemini kullanabileceğiniz, 31.12.2023 tarihinden önce benzer uygulamalardan yararlanıp yararlanmadığınıza bağlıdır. Aşağıdaki akış, ilk eleme için pratik bir rehberdir.



Uyarı

Geçmiş uygulama durumunu teyit etmeden seçim yapmak, uygulama hakkının kaybı veya istenmeyen vergi sonuçları doğurabilir. İşleme başlamadan önce muhasebe kayıtları ve önceki dönem beyannameleri üzerinden kontrol önerilir.

Karşılaştırma: Kapsam ve Uygulama Sıklığı

Yeniden değerlendirme kararında iki temel soru öne çıkar: Hangi varlıklar kapsamda ve işlem ne sıklıkla tekrarlanabilir?

VUK Geçici Madde 32

Kapsam

Kapsamdaki varlıklar

- Taşınmazlar (duruma göre boş arsa/arazi dahil)
- ATİK: demirbaş, taşıt, makine-teçhizat vb.

Uygulama sıklığı

- 2025-2027 yılları içinde sadece bir kez uygulanır.
- Bir yıl için 298/Ç uygulanırsa aynı yıl Geçici 32 uygulanamaz (mükellef bazında değerlendirilmelidir).

VUK Mükerrer 298/Ç

Kapsam

Kapsamdaki varlıklar

- Sadece amortismanına tabi iktisadi kıymetler (ATİK)
- Boş arsa ve arazi kapsam dışıdır.

Uygulama sıklığı

- Enflasyon düzeltmesi yapılmayan her dönem sonunda uygulanabilir.
- Her dönem için ihtiyaridir (uygulayıp uygulamama kararı verilebilir).

Yorum

Taşınmaz ağırlıklı bilançosu olan ve satış/yeniden yapılandırma planlayan işletmeler için Geçici 32'nin kapsam avantajı belirleyici olabilir. ATİK ağırlıklı ve düzenli güncelleme isteyen yapılar için 298/Ç daha sistematik bir çerçeve sunar.

Finansal Etki: Vergilendirme ve Varlık Satışı Sonuçları

Yeniden değerlendirme, sadece bilanço görünümünü değil; vergi matrahını, nakit akışını ve satış senaryolarını da etkiler. Aşağıdaki çerçeve, iki yöntemin tipik sonuçlarını özetler.

VUK Geçici Madde 32

Vergilendirme

- Değer artışı üzerinden %2 vergi ödenir.
- Ödenen vergi KKEG olarak dikkate alınır; nakit çıkışı yaratır.

Varlık satışı etkisi

- Değer artışı fonu pasifte özel fon hesabında izlenir.
- Satış koşullarına göre değer artışı satış kazancına eklenmeyebilir; satış anında maliyet avantajı doğurabilir.

VUK Mükerrer 298/Ç

Vergilendirme

- Yeniden değerlendirme sırasında vergi ödeme yoktur.
- Nakit çıkışı yaratmaz; etki daha çok geleceğe dönük amortisman bazında görülür.

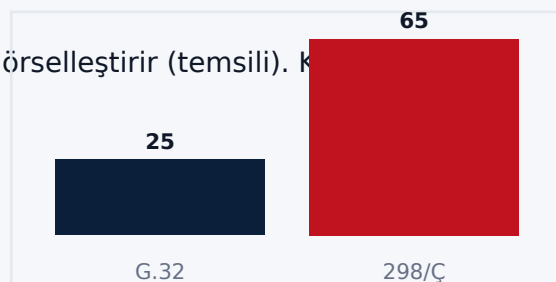
Varlık satışı etkisi

- Fon sermayeye eklenmediyse, satışta fonun satış kazancına dahil edilmesi gündeme gelebilir.
- Vergi avantajı yerine verginin ertelenmesi etkisi öne çıkar.

Nakit çıkışı (yüksek=olumsuz)



Satışta vergi belirsizliği (yüksek=olumsuz)



Yeniden Değerlemenin Stratejik Avantajları

Varlıkların değerini güncellemek yalnızca bilanço görünümü yaratmaz; amortisman, finansal oranlar ve yatırım/finansman kararları üzerinde de etkili olabilir.



Daha Yüksek Amortisman

Değer artışı, sonraki dönemlerde daha yüksek amortisman gideri hesaplanmasına imkan vererek vergi matrahını etkileyebilir (varlık ve yöntem bazında).



Satış Anında Maliyet Avantajı

Değerlenmiş maliyet bazının satışta dikkate alınması, satış karını ve dolayısıyla vergisel yükü azaltabilir (özellikle Geçici 32 senaryolarında).



Güçlü Özkaynak Yapısı

Özel fon hesaplarının doğru yönetimi, özkaynak kalemlerini güçlendirerek kredi ilişkileri ve finansal görünüm açısından destekleyici olabilir.



Vergi Teşvikleri ile Etkileşim

Yatırım teşvikleri veya indirimli kurumlar vergisi uygulamalarında, varlık değerinin doğru izlenmesi ve amortisman bazının tutarlılığı önem taşır.

Uygulama notu

Avantajların büyüklüğü; varlığın kalan faydalı ömrü, amortisman yöntemi, satış/yenileme planı ve kurumun vergi pozisyonuna göre değişir. Karar öncesinde varlık bazında etki analizi yapılması önerilir.

Dikkat Edilmesi Gerekenler ve Potansiyel Dezavantajlar

Yeniden değerlendirme, doğru kurgulanmadığında beklenmeyen vergi ve raporlama riskleri doğurabilir. Aşağıdaki başlıklar, uygulama öncesi kontrol edilmelidir.



%2 Vergi Yükü (Geçici Madde 32)

Değer artışı üzerinden ödenen %2 vergi nakit çıkışı yaratır ve KKEG niteliğinde olduğundan doğrudan maliyet etkisi vardır.



Katı Süreler ve Beyan Disiplini

Beyan ve ödeme adımları süreye bağlıdır. Sürelerin kaçırılması halinde uygulamadan yararlanma hakkı riske girebilir.



Fonun Kullanım Riski

Değer artış fonunun sermayeye ilave dışında başka bir hesaba aktarılması veya işletmeden çekilmesi, vergi doğurabilir.



Binek Otomobil Amortisman Sınırı

Binek otomobillerde amortisman gideri ve maliyet tavanı gibi kısıtlar, yeniden değerlendirme ile beklenen amortisman avantajını sınırlayabilir.



Sözleşmesel Finansal Kısıtlar

Kredi sözleşmeleri ve finansal rasyolar üzerindeki etkiler (covenant), uygulamanın tercih edilme gerekçesini güçlendirebilir veya zayıflatabilir.

Öneri

Uygulamaya başlamadan önce; varlık envanteri, amortisman çizelgeleri, geçmiş yeniden değerlendirme kayıtları ve planlanan varlık satışları birlikte değerlendirilmelidir. Gerekirse vergi etkisi ve nakit akışı için senaryo bazlı hesaplama yapılmalıdır.

Karar Çerçevesi: Şirketiniz İçin Hangi Yol Uygun?

Aşağıdaki kontrol listesi, kararın şirket stratejisi ve finansal ihtiyaçlarla uyumunu test etmek için tasarlanmıştır.



Denge Analizi

Vergi, nakit akışı ve satış planı arasında optimal dengeyi arayın.

Kontrol Listesi

- ☐ Örtülü sermaye veya finansman gider kısıtı açısından özkaynakları güçlendirmek öncelikli mi?
- ☐ Yakın vadede yüksek tutarlı bir varlık satışı planlanıyor mu?
- ☐ Kalan faydalı ömür ve amortisman yöntemine göre amortisman gideri etkisi anlamlı mı?
- ☐ Geçici 32 kapsamında %2 verginin nakit akışına etkisi yönetilebilir mi?
- ☐ Değer artış fonunun yönetimi (sermayeye ilave, devir, tasfiye) için plan var mı?

Bridge Partner yaklaşımı

Kararı sadece mevzuat uyumu olarak değil; finansal dayanıklılık, satış/yenileme planı ve vergi optimizasyonu birlikte ele alınmalıdır. Gerekirse iki yöntem için ayrı senaryolar çalışılarak net bugünkü değer (NBD) ve nakit akışı etkisi karşılaştırılmalıdır.

Uygulama Detayları: Değer Artış Fonunun Yönetimi

Net değer artışı, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında izlenir. Fonun nasıl yönetileceği, sonraki vergisel sonuçları belirler.

Örnek hesap: 522 - Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (kurum içi hesap planına göre farklılıklar olabilir)

Sermayeye İlave

Fon tamamen veya kısmen sermayeye eklenebilir. Bu işlem kar dağıtımı sayılmaz; fonun niteliğine göre vergisiz yapılandırma sağlanabilir.

İşletmeden Çekiş

Fonun sermayeye ekleme dışında başka hesaba aktarılması veya işletmeden çekilmesi, kurumlar vergisine tabi sonuçlar doğurabilir.

Devir ve Bölünme

KVK kapsamındaki devir, birleşme ve bölünme işlemlerinde fonun devri, şartlara bağlı olarak işletmeden çekiş sayılmayabilir.

Tasfiye

Tasfiye halinde fondaki tutarın vergisel akıbeti şirketin durumuna göre değişir; tasfiye planında ayrıca ele alınmalıdır.

Kontrol noktaları

- Fon hesabının hangi varlıktan kaynaklandığı izlenebilir olmalıdır (varlık bazında takip).
- Sermayeye ilave planı varsa genel kurul/işlem takvimi ile entegre edilmelidir.
- Varlık satışı ihtimali olan kıymetlerde fonun satış etkisi önceden senaryolanmalıdır.

Adım Adım: Geçici Madde 32 Beyan ve Ödeme Süreci

Aşağıdaki adımlar, uygulamanın genel akışını özetler. Kurumunuzun bağlı olduğu vergi dairesi uygulamaları ve güncel tebliğ/rehberler ayrıca dikkate alınmalıdır.

1

Hesaplama

Yeniden değerlendirme yapılacak varlıklar belirlenir, değer artışı hesaplanır ve değer artış fonu oluşur.

**2**

Vergi Hesaplama

Değer artışı üzerinden %2 vergi hesaplanır (ödenecek vergi = değer artışı x %2).

**3**

Beyan

İşlemin yapıldığı tarihi izleyen süre içinde ilgili beyanname ile vergi dairesine bildirim yapılır.

**4**

Ödeme

Tahakkuk eden vergi, belirlenen takvimde taksitler halinde ödenir.

Kritik uyarı

Beyanname verme ve ödeme süreleri kaçırılırsa uygulamadan yararlanma hakkı kaybedilebilir. Süre yönetimi için işlem takvimi oluşturulması önerilir.

Teknik Notlar ve Özellikli Durumlar

Uygulamada sık karşılaşılan teknik noktalar aşağıda özetlenmiştir. Şirketinizin muhasebe politikaları ve varlık bazlı kayıtları ayrıca değerlendirilmelidir.

1. Esas Alınacak Değer

Yasal defterlerde yer alan değerler ve ilgili katsayılar esas alınarak yeniden değerlendirilir. Varlık bazında izlenebilirlik önemlidir.

2. Eksik Amortisman

Geçmişte amortisman ayrılmamış olsa dahi, hesaplamada amortisman tam ayrılmış varsayımı gündeme gelebilir. Amortisman çizelgeleri kontrol edilmelidir.

3. Kısmi Uygulama (İhtiyari)

Her iki yöntemde de tüm varlıklara uygulama zorunlu değildir. Stratejik olarak belirli varlık grupları seçilebilir.

4. Geriye Dönük Düzeltme Yok

Uygulama sonraki dönemlere etki eder; geçmiş yıllar için geriye dönük yeniden değerlendirme yapılmaz. Bu nedenle zamanlama kritiktir.

Dokümantasyon

Yeniden değerlendirme çalışması; varlık listesi, amortisman tabloları, katsayı hesapları ve yönetim kararı/işlem takvimi ile dosyalanmalıdır. Bu dokümantasyon, ileride yapılacak vergi incelemelerinde ve finansal raporlamada savunulabilirlik sağlar.

Bilanço, Gelecek Üç Yılın Stratejik Temelidir

Enflasyon düzeltmesinin uygulanmadığı dönemde varlık yeniden değerlendirme; bir zorunluluk değil, bilançonuzu güçlendirme ve rekabet avantajı yaratma fırsatıdır. Doğru yöntemi seçmek için varlık bazında etki analizi, vergi ve nakit akışı modellemesi ile fon yönetimi planı birlikte değerlendirilmelidir.

Kuruma özel değerlendirme ve senaryo analizi için:

www.bridgepartnergrup.com

Bu doküman genel bilgilendirme amaçlıdır; mevzuat değişiklikleri ve özel durumlar için profesyonel danışmanlık alınmalıdır.