

# İŞLETMELERİN AKTİFLERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN DEĞERLENMESİNDE VUK VE TTK/TMS YAKLAŞIMI

**Onur ÇELİK**

**Yeminli Mali Müşavir**

## **GİRİŞ**

İşletmelerin envanterinde, üretim faktörlerinden birisi olan gayrimenkullerin (arazi, arsa, bina vb.) bulunması son derece normaldir. Bununla birlikte söz konusu gayrimenkuller mali tablolarda tarihi maliyetleri ile değerlendirilmekte, üzerinden geçen onca zamana ve enflasyonist ortama rağmen güncel piyasa değerlerini yansıtamamaktadırlar. Özellikle güçlü öz kaynaklara sahip olmanın işletmeler açısından finansal kredibilitiyi pozitif yönde etkilediği ve netice olarak da finansal kuruluşlardan daha fazla kaynağı daha ucuza temin etmekte önemli rol oynadığı da bilinen bir başka gerçektir. Bu çerçevede yazımızda, şirketlerin aktiflerinde bulunan gayrimenkullerin piyasa değerine göre değerlendirilmiş tutarları ile mali tablolarda gösterilip gösterilemeyeceği konusuna değinilecektir.

## **1-VERGİ USUL KANUNU BAKIMINDAN DEĞERLEME**

Vergi Usul Kanunu'nda (VUK) gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirileceği hüküm altına alınmış olup, daha sonra getirilen mükerrer 298. madde düzenlemesi ile enflasyon düzeltilmesi müessesesi yürürlüğe konularak, geçmişte uygulamada bulunan yeniden değerlendirme uygulaması ortadan kaldırılmıştır. VUK mükerrer 298. madde hükmüne göre, enflasyon düzeltilmesine ilişkin şartlar mevcut olmadıkça hiçbir şekilde değerlendirme işlemi yapılmayacaktır. Dolayısıyla şirket aktifine kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinin yapılması halinde, **bu işlemin VUK açısından kabul edilmesi mümkün görülmemektedir.**

Nitekim **İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 17.09.2013 tarih ve 11395140-105[262-2012/VUK-1- . . .]-1505 sayılı özelgede,** tür değişikliği yaparak A.Ş.'ye dönüşen Limited şirketin aktifinde yer alan arsa ve fabrika binasının, kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkın bilançoda ilgili hesaplara kaydedilmesine ilişkin olarak sorulan bir soruya istinaden verilen cevapta;

*"213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262' nci maddesinde; "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.", 269 uncu maddesinde ise; "İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir..." hükmüne yer verilmiştir.*

*Anılan Kanunun 5024 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen 298 inci maddesinde ise enflasyon düzeltilmesi müessesesi ihdas edilerek yeniden değerlendirme uygulaması kaldırılmıştır.*

*Söz konusu mükerrer 298' inci maddenin A fıkrasında; mali tablolarda yer alan parasal olmayan kıymetlerin bu madde hükümlerine göre enflasyon düzeltilmesine tabi tutulacağı; enflasyon düzeltmelerinin, ilgili kıymetlere ait fark hesaplarına ve enflasyon düzeltme hesabına kaydedileceği; pasif kalemlere ait enflasyon fark hesaplarının herhangi bir suretle başka bir hesaba nakledildiği veya işletmeden çekildiği takdirde, bu işlemlerin yapıldığı dönemlerin kazancı ile ilişkilendirilmeksizin, bu dönemde vergiye tâbi tutulacağı, ancak öz sermaye kalemlerine ait enflasyon farklarının düzeltme sonucu oluşan geçmiş yıl zararlarına mahsup edilebileceği veya kurumlar vergisi mükelleflerince sermayeye ilave edilebileceği; bu işlemler kâr dağıtımını sayılmayacağı ile enflasyon düzeltilmesine tâbi tutulan*

değerlerin elden çıkarılması halinde, bunlara ilişkin enflasyon düzeltme farkları maliyet addolunacağı, matrahın tespitinde, kanunen kabul edilmeyen giderler, istisnalar ve geçmiş yıl malî zararları enflasyon düzeltmesine tâbi tutulmuş tutarları ile dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre, 5024 sayılı Kanunla getirilen ve Vergi Usul Kanununun mükerrer 298' inci maddesinde yer alan enflasyon düzeltmesi işlemi ile yeniden değerlendirme müessesesi kaldırılmış olup, kanun maddesinde yer alan şartları haiz mükellefler enflasyon düzeltmesi haricinde başka bir değerlendirme işlemi yapamayacaklardır. **Bu nedenle, işletmenize ait arsa ve fabrika binasının bilanço değerine herhangi bir şekilde yeniden değerlendirme yaptırılması halinde bu işlemin vergi usul mevzuatı açısından değerlendirme işlemi olarak kabul edilmesi mümkün değildir.**

Öte yandan, şirketinizin aktifinde yer alan arsa ve fabrika binasının değerinin Asliye Ticaret Mahkemesi veya gayrimenkul değerlendirme şirketlerince vb. şekilde yeniden tespit edilmesi halinde **ortaya çıkan farkların bilançonun dipnotlarında sadece bilgi amaçlı gösterilmesi mümkün bulunmaktadır.**

Yukarıdaki açıklamalara göre, iktisadi işletmelere dahil gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirilmesi esas olup, piyasa fiyatıyla değerlendirme yapılamayacağından, değerlendirme sonucu sermayeye ilavesi gereken bir fonun ortaya çıkması da söz konusu olamayacaktır. Ancak sonraki yıllarda enflasyon düzeltmesi şartlarının tekrar oluşması durumunda parasal olmayan kıymetlerden olan söz konusu arsa ve fabrika binası enflasyon düzeltmesine tabi tutulabilecektir.” demiştir.

## 2-TÜRK TİCARET KANUNU (TTK) VE TMS BAKIMINDAN DEĞERLEME

Türk Ticaret Kanunu açısından, işletmelerin varlık ve borçlarının değerlendirme işlemine tabi tutulmasında hiçbir sakınca bulunmamaktadır. Ticaret Kanunu'nun 78. ile 80. maddeleri arasında değerlendirme ilkeleri ve değerlendirmenin nasıl yapılacağına ilişkin hükümler yer almaktadır.

**MADDE 78– (1) Finansal tablolarında yer alan varlıklar ile borçlarla ilgili olarak, aşağıdakilerle sınırlı olmamak ve Türkiye Muhasebe Standartlarında öngörülen ilkeler de dikkate alınmak üzere şu değerlendirme ilkeleri geçerlidir.**

**MADDE 80– (1) Değerlemede uygulanacak değerlerin belirlenmesi, tanımları, kapsamı, uygulanacak kalemlerin gösterilmesi ve değişiklikler Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) tabidir.**

**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre ise, Maddi Duran Varlıklar ilk değerlemede maliyet yöntemi ile daha sonraki süreçte ise isteğe bağlı olarak maliyet yöntemi ya da yeniden değerlendirme modeli ile değerlendirilebilmektedir.**

**Yeniden değerlendirme modeline göre,** gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir.

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değer değerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir.

Arazi ve binaların gereğe uygun değeri, genellikle piyasa koşullarındaki kanıtların/verilerin mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Amaç gayrimenkulün güncel piyasa (cari) değerine ulaşmaktır.

Yeniden değerlemelerin sıklığı, yeniden değerleme konusu maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlere bağlıdır. Yeniden değerlenen varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden önemli ölçüde farklılaşması durumunda, varlığın tekrar yeniden değerlenmesi gerekir.

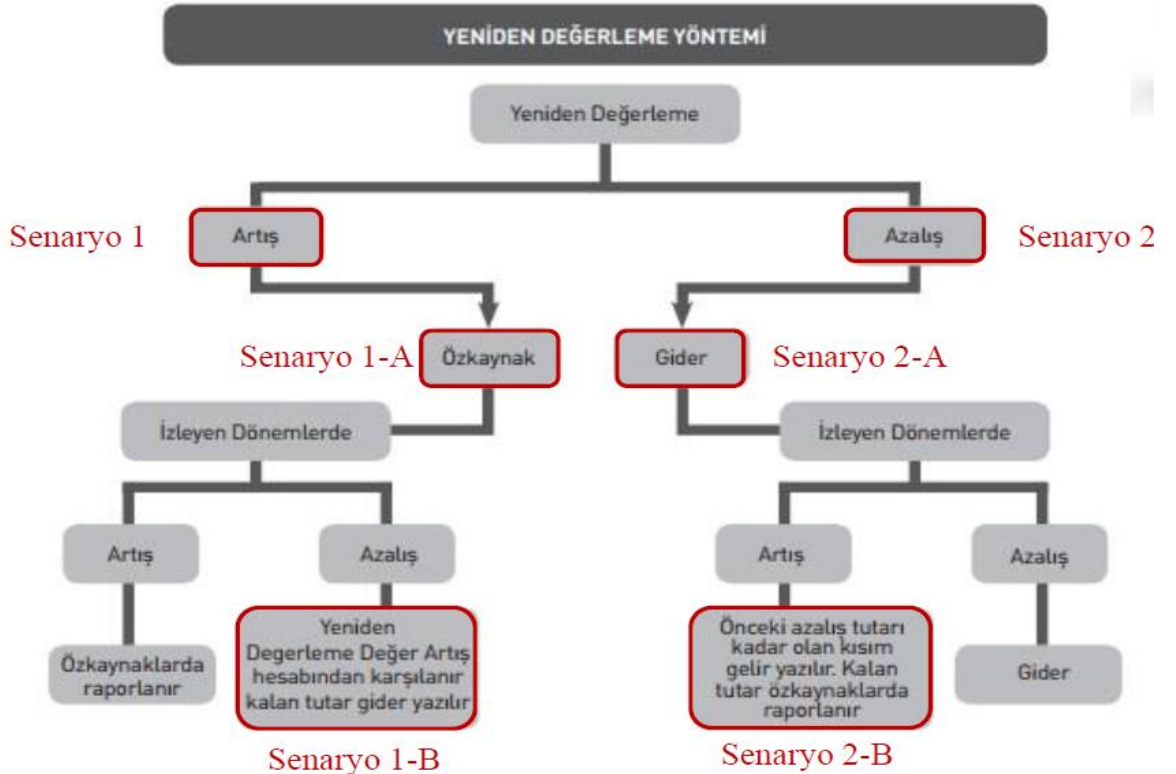
Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendiğinde, o varlığın ait olduğu **tüm maddi duran varlık sınıfı da** yeniden değerlenir. Bir maddi duran varlık sınıfındaki kalemler, içlerinden bazılarının seçilerek yeniden değerlemeye tabi tutulmasının ve bu tutarların mali tablolarda değişik tarihlere ait maliyetler ve değerler olarak raporlanmasının önlenmesi için eş zamanlı olarak yeniden değerlemeye tabi tutulur.



### 3- TTK VE TMS UYARINCA GAYRİMENKULLERE YENİDEN DEĞERLEME YAPILMASI HALİNDE MUHASEBELEŞTİRME SÜRECİ

İşletme yönetimi tarafından gayrimenkullerin yeniden değerlendirme modeli ile değerlemesinin tercih edilmesi halinde;

- Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda **artmışsa**, bu artış doğrudan **öz kaynak** hesabı grubunda **yeniden değerlendirme fonu** adı altında toplanır.
- Yapılan ilk değerlendirme işlemi sonucuna göre ulaşılan değer, **defter değerinden küçük ise fark doğrudan gelir tablosunda gider hesaplarına intikal ettirilir.**(Piyasa değerinin defter değerinden düşük olması halinde işletmelerin gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yeniden değerlendirme modelini seçmesi genelde pek tercih edilebilir bir seçenek olarak görülmemektedir.)
- İlk değerlendirme işleminde pozitif yönlü bir artış olmuş ve bu artış öz kaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme fonu adı altında toplanmış **ancak sonraki dönemde maddi duran varlığın değerinde düşüş meydana gelmiş ise değer düşüklüğü öncelikle bu fondan karşılanır.** Fondan karşılanamayan tutar ise gelir tablosunda gider olarak gösterilir.
- İlk değerlemeye göre piyasa değeri defter değerinden küçük ve fark doğrudan gelir tablosunda gider hesaplarına intikal ettirilmiş **gayrimenkullerin sonradan değerlendirilmesinde değer artışı olmuş ise öncelikle gayrimenkulün ilk değeri olan maliyet bedeline ulaşılmasını sağlayan kısım gelir tablosunda gelir olarak dikkate alınır.** Eğer maliyet bedelini de aşan pozitif bir tutar var ise **söz konusu aşan pozitif kısım da yeniden değerlendirme fonu adı altında öz kaynak grubunda gösterilir.**



## SONUÇ

**Vergi Usul Kanunu** ile defter tutulmasındaki temel amaç mükelleflerin **vergi ile ilgili yükümlülüklerinin** en doğru şekilde yerine getirilmesini sağlayacak bir muhasebeleştirme sürecinin kurgulanmasıdır.

**TTK ve TMS düzenlemelerine göre** defter tutulmasındaki temel amaç ise ticari bir işletmenin **iktisadi ve mali durumunun en güncel hali ile ortaya konulmasıdır.**

**Bu nedenle her iki sisteme göre ortaya çıkacak bilanço ve gelir tablolarında farkların ortaya çıkması kaçınılmazdır.**

**Vergi Usul Kanunu'nun** iktisadi kıymetleri çoğu zaman piyasa değeri ile değerlemesine izin vermemesindeki mantık, özünde **realize olmamış değerlerin mali tablolara yansıtılmaması ve vergilendirilebilir aşamaya getirilmemesidir. Bu nedenle değerlendirme sonuçlarının mali tablolara yansıtılmasından ziyade bilgi notu olacak şekilde dipnotlarda gösterilmesi tercih edilmiştir.**

Bununla birlikte işletmelerin varlıklarının en doğru şekilde gösterilmesine imkan tanıyan **Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)** değerlendirme işleminin gerçekleştirilmesinin, **özellikle güçlü öz kaynak gösterimi ve finansman kaynağı teminindeki önemi de yadsınamayacaktır.**

Son olarak, gayrimenkullerin değerlemeye tabi tutulmasının şirketlerin değerinin belirlenme sürecinde sanıldığı kadar aşırı bir önemi olmadığı, şirketlerin değerinin belirlenmesinde birçok yöntem olmakla birlikte asıl meselenin **şirketin esas faaliyetlerinden nakit yaratabilme gücü ve bunu fiilen gerçekleştirmesi (company's free cash flow generating ability)** olduğunu belirtmekte fayda bulunmaktadır.

## KAYNAKÇA

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu

Türkiye Muhasebe Standartları