



2025-2026-2027 Hesap Dönemleri İçin Kritik Fırsat! Yeniden Değerleme Uygulaması

vergi.com.tr
vergi ve TTK sorularınızı ücretsiz cevaplayan site

 Nexia
International





Sayın Yetkili,

2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde enflasyon muhasebesinin uygulanmayacak olması, şirket bilançolarının güncelliğini koruması ve vergi yükünün etkin yönetimi açısından yeni bir planlama ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Bu dönemde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/Ç maddesi ile Geçici 32. maddesi kapsamında yapılabilecek yeniden değerlendirme uygulaması; özkaynakların güçlendirilmesi, amortisman kapasitesinin artırılması ve ilerleyen dönemlerde oluşabilecek vergi yükünün dengelenmesi bakımından önemli bir avantaj sunmaktadır.

Aynı zamanda yükselen Özkaynaklar / Pasif oranı dikkate alındığında Finansman Gider Kısıtlaması Uygulamasından kaynaklanan gider kısıtlaması da azalacaktır.

Enflasyon düzeltilmesinin devre dışı kalacağı bu üç yıllık süreçte, yeniden değerlemenin stratejik bir finansal ve vergisel yönetim aracı olarak ele alınmasının şirketler açısından güçlü bir bilanço yapısı oluşturma noktasında öne çıkacağı değerlendirilmektedir.

Uygulamanın kapsamı, teknik detayları ve şirketiniz özelinde sağlayabileceği muhtemel avantajlara ilişkin açıklamalar sunumumuz da yer almaktadır. Konuya ilişkin değerlendirme talep etmeniz veya sorularınız için e-posta adresimiz üzerinden bizimle her zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla.

Yeniden Değerleme Nedir?

VUK Mükerrer 298/Ç ve Geçici 32. Madde Karşılaştırması		
Başlık	VUK Mükerrer 298/Ç (Sürekli Yeniden)	VUK Geçici 32. Madde (Tek Seferlik)
Uygulama Niteliği	Sürekli (her yıl uygulanabilir)	Tek seferlik
Yararlanamayan Mükellefler	Dar mükellefler, işletme hesabı esasına göre defter tutanlar, serbest meslek erbabı, zirai işletme hesabı, münhasıran işlenmiş altın/gümüş alım-satımı ve imali	298/Ç kapsamı dışında kalanlarla aynıdır
Kapsama Giren Kıymetler	Bilançodaki amortisman tabi iktisadi kıymetler	Aktife kayıtlı taşınmazlar ve diğer iktisadi kıymetler
Boş Arazi ve Arsalar	✗ Yeniden değerlendirilemez	☑ Yeniden değerlendirilebilir
Yapılmakta Olan Yatırımlar	✗ Yeniden değerlendirilemez	✗ Yeniden değerlendirilemez
Aktife Girdiği Yılda Değerleme	✗ Yapılamaz	✗ Yapılamaz
Kredi Faizi & Kur Farkları	✗ (Aktifleştirildiği yıl hariç)	☑ (Maliyete intikal ettirilenler dahil)
Esas Alınan Değer	Bir önceki hesap dönemi sonu yasal kayıtları	Bir önceki hesap dönemi sonu yasal kayıtları
Kullanılan Oran	İlgili yılın yeniden değerlendirme oranı	Özel hesaplanan Yİ-ÜFE oranı
Geçici Vergi Dönemleri	3, 6, 9 aylık Yİ-ÜFE ortalamaları kullanılır	Geçici vergi bazında uygulanmaz
Amortisman Ayrılmamış Yıllar	Ayrılmış varsayılır	Ayrılmış varsayılır
Fon Hesabı	Pasifte özel fon hesabında izlenir	Pasifte özel fon hesabında izlenir
Fonun Kullanımı	Sermayeye ilave dışında kullanılırsa vergilendirilir	Sermayeye ilave dışında kullanılırsa vergilendirilir
Amortisman Uygulaması	Yeniden değerlendirilmiş tutar üzerinden devam eder	Yeniden değerlendirilmiş tutar üzerinden devam eder
Elden Çıkarma Durumu	Fon, amortismanlar gibi işleme tabi tutulur	Fon, kazancın tespitinde dikkate alınmaz
Vergi Yükü	✗ İlave vergi yok	☑ %2 vergi (GV/KV'den mahsup edilemez,
Beyan & Ödeme Şartı	Yok	Zamanında beyan/ödeme şart, aksi halde hak
Geçici 32'den Sonra Tekrar Uygulama	—	✗ Aynı mükellef ikinci kez yararlanamaz
298/Ç Uygulayanların Durumu	—	✗ Daha sonra Geçici 32 uygulanamaz
Enflasyon Düzeltmesi Varsa	✗ Uygulanmaz	✗ Uygulanmaz
Enflasyon Düzeltmesi Sonrası Fon	Fon, özkaynaklardan düşülerek düzeltilir	Fon, özkaynaklardan düşülerek düzeltilir

Yeniden değerlendirme, işletmelerin sahip olduğu varlıkların enflasyon ve ekonomik dalgalanmalar nedeniyle kayıtlı değerlerinin güncel piyasa değerlerini yansıtmaması sorununa çözüm getiren bir uygulamadır. Türk vergi mevzuatında, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/Ç ve geçici 32. maddeleri ile amortisman tabi iktisadi kıymetlerin güncel değerlerine yaklaştırılması amaçlanmaktadır.

Bu uygulama, özellikle yüksek enflasyon dönemlerinde işletmelerin finansal tablolarının gerçek ekonomik durumu yansıtmamasını sağlayarak, işletme sahipleri, yatırımcılar ve kredi kuruluşları için daha güvenilir bir finansal görünüm sunar. Aynı zamanda işletmelerin finansal sağlığının korunması ve sürdürülebilirliğinin desteklenmesi açısından kritik öneme sahiptir.

Yeniden değerlendirme, finansal tabloların gerçek durumu yansıtmamasını ve işletmelerin ekonomik şartlara uyum sağlamasını kolaylaştıran stratejik bir araçtır.

VUK Mükerrer 298/Ç Maddesi: Sürekli Yeniden Değerleme

26 Ekim 2021 tarihinde yürürlüğe giren mükerrer 298/Ç maddesi, enflasyon düzeltmesi şartlarının oluşmadığı dönemlerde işletmelere sürekli bir yeniden değerlendirme imkanı sunmaktadır. Bu düzenleme, tam mükellef statüsünde olan ve bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin yararlanabileceği önemli bir vergisel araçtır.

Kapsam ve Mükellefler

Tam mükellef gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri ile bilanço esasına göre defter tutanlar bu uygulamadan faydalanabilir. Kollektif, adi komandit şirketler ve adi ortaklıklar da kapsam dahilindedir.

Yıllık Güncelleme

Her yıl Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen güncel yeniden değerlendirme oranı ile amortisman tabi varlıklar yeniden değerlendirilir. Bu oran, bir önceki yılın enflasyon verileri dikkate alınarak hesaplanır.

2025 Yılı Oranı

2025 yılı için yeniden değerlendirme oranı %25,49 olarak Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu oran, mükelleflerin 2024 hesap dönemi sonu itibarıyla sahip oldukları amortisman tabi varlıklara uygulanacaktır.

Sürekli yeniden değerlendirme uygulaması, işletmelerin her yıl düzenli olarak varlıklarını güncellemesine olanak tanıyarak, finansal tabloların sürekli güncel kalmasını sağlar. Bu durum, özellikle uzun vadeli varlık yönetiminde ve stratejik planlama süreçlerinde önemli avantajlar sunmaktadır.

VUK Geçici 32. Madde: Tek Seferlik Yeniden Değerleme

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 32. maddesi, 2022 yılından itibaren geçerli olmak üzere mükelleflere bilanço kayıtlarındaki taşınmazlar ve amortisman tabi diğer iktisadi kıymetler için önceki hesap dönemi sonu itibarıyla tek seferlik bir değerlendirme imkanı sunmaktadır.

Bu düzenleme, özellikle uzun yıllardır bilançolarında kayıtlı olan ve değeri ciddi oranda artmış varlıklara sahip işletmeler için önemli bir fırsat niteliğindedir. Tek seferlik yeniden değerlendirme, işletmelerin varlıklarını bir defada önemli ölçüde güncellemelerine ve finansal yapılarını güçlendirmelerine olanak tanır.

Önemli Not: Tek seferlik yeniden değerlendirme uygulaması, sürekli yeniden değerlendirme uygulamasından önce yapılabilir. Bu şekilde işletmeler, hem geçmiş dönem değer artışlarını hem de sonraki yıllardaki düzenli güncellemeleri bir arada kullanabilirler.

%2 Vergi Avantajı

Geçici 32. madde kapsamında yapılacak yeniden değerlendirme için, değer artışı tutarı üzerinden sadece %2 oranında vergi ödenmesi gerekmektedir. Bu düşük vergi oranı, uygulamayı işletmeler açısından oldukça cazip hale getirmektedir.

Stratejik Tercih

Mükellefler, tek seferlik yeniden değerlendirme ile sürekli yeniden değerlendirme arasında stratejik bir tercih yapabilirler. Her iki yöntemin avantajlarını değerlendirerek, işletmenin finansal durumuna en uygun stratejiyi belirlemek önemlidir.

Yeniden Değerlemenin Avantajları



Finansal Tabloların Güncellenmesi

Varlıkların gerçek değerlerini yansıtan finansal tablolar, işletmenin ekonomik durumunu daha doğru bir şekilde gösterir. Bu durum, yönetim kararlarının sağlıklı verilere dayandırılmasını sağlar.



Vergisel Avantajlar

Örtülü sermaye hesaplamalarında ve finansman gider kısıtlamalarında öz sermaye tutarının artması, işletmelere önemli vergisel avantajlar sağlar. Güncellenmiş amortisman tutarları da gider olarak dikkate alınabilir.



Teknik İflas Riskinin Azaltılması

Öz kaynak tutarının artması, teknik iflas riskini önemli ölçüde azaltır. Özellikle zor ekonomik dönemlerde bu durum, işletmenin finansal sağlığını korumada kritik rol oynar.



Güven ve İtibar Artışı

Güncel ve gerçekçi finansal tablolar, bankalar ve yatırımcılar nezdinde işletmenin güvenilirliğini artırır. Kredi değerliliği yükselir ve yeni yatırım fırsatlarına erişim kolaylaşır.



Amortisman Güncellemesi

Yeniden değerlendirilen varlıkların amortisman tutarları da güncellenerek, işletmenin gelecek dönemlerdeki vergi yükü optimize edilir. Bu durum, nakit akışı yönetiminde esneklik sağlar.

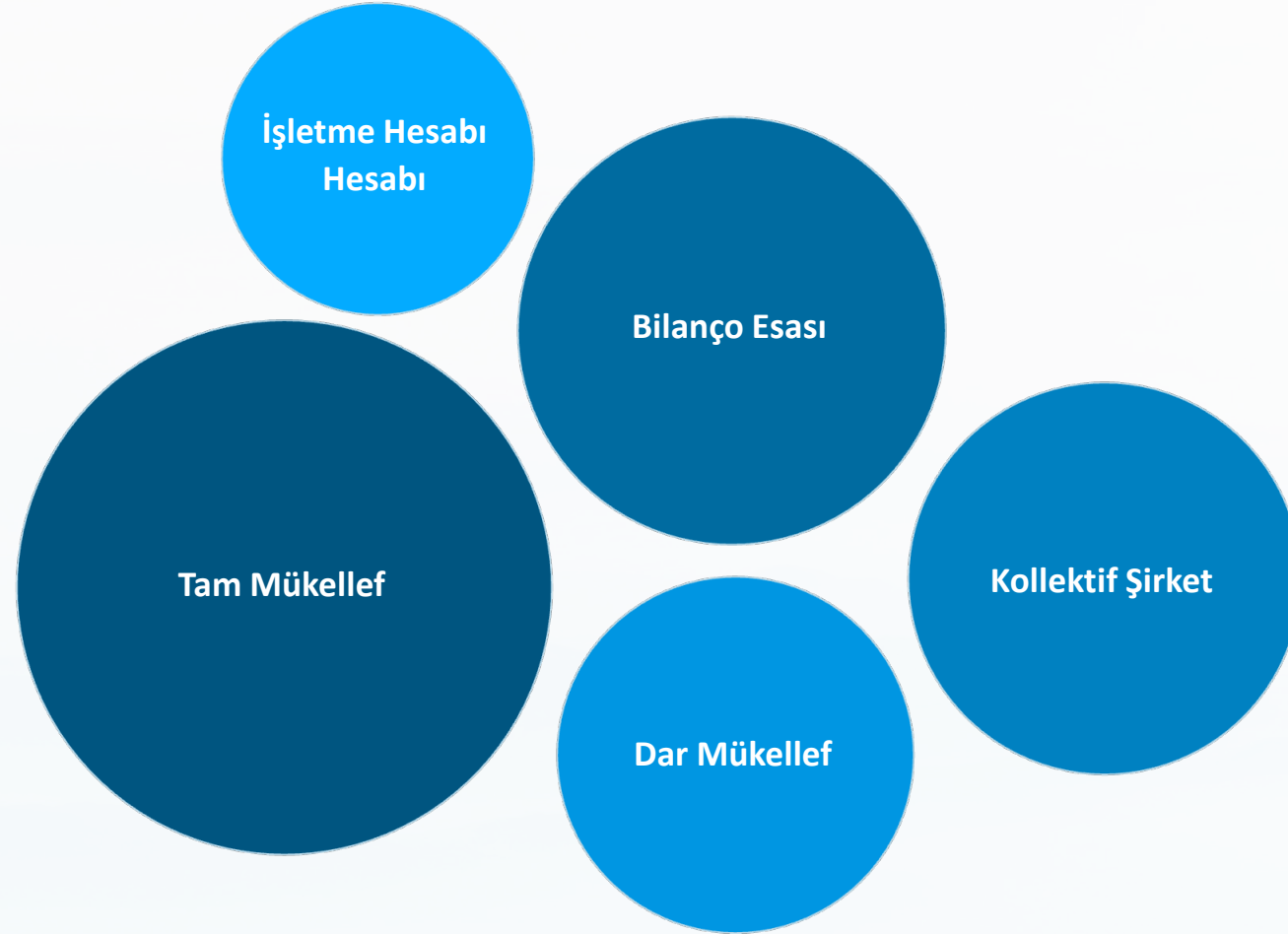


Stratejik Planlama

Gerçek varlık değerleri üzerinden yapılan stratejik planlama ve yatırım kararları, işletmenin uzun vadeli sürdürülebilirliğine katkı sağlar ve rekabet gücünü artırır.



Kimler Yeniden Değerlemeden Yararlanabilir?



Yararlanabilecek Mükellefler

Yeniden değerlendirme uygulamasından tam mükellefiyete tabi gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri faydalanabilir. Bu kapsamda, bilanço esasına göre defter tutan tüm ticari işletmeler, kolektif şirketler, adi komandit şirketler ve adi ortaklıklar bu haktan yararlanma imkânına sahiptir.

Özellikle bankalar, sigorta şirketleri, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri ve yatırım ortaklıkları gibi finans sektöründe faaliyet gösteren kurumlar da yeniden değerlendirme uygulamasından tam olarak faydalanabilmektedir.

Yararlanamayanlar

- Dar mükellefiyete tabi olanlar
- İşletme hesabı esasına göre defter tutanlar
- Serbest meslek erbabı (kazançlarını serbest meslek kazanç defteri ile tespit edenler)
- Sürekli olarak altın ve gümüş üzerinde alım satım işlemi yapanlar

Mükellefiyetin tam veya dar olması, defter tutma usulü ve faaliyet konusu gibi faktörler, yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanma hakkını doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle, uygulamadan faydalanmak isteyen mükelleflerin öncelikle kendi durumlarını dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir.

Yeniden Değerlemeye Tabi Olmayan Varlıklar

Her ne kadar yeniden değerlendirme uygulaması geniş bir varlık yelpazesini kapsasa da, bazı özel durumlar ve varlık türleri bu uygulamanın kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu istisnaların bilinmesi, doğru uygulama açısından kritik önem taşımaktadır.

Sat-Kirala-Geri Al İşlemleri

Sat-kirala-geri al (sale and leaseback) işlemi kapsamında kiralaayan tarafından aktifleştirilen veya kiracı tarafından aktifleştirilen ancak mülkiyeti kendisine ait olmayan iktisadi kıymetler yeniden değerlendirme kapsamı dışındadır.

Kira Sertifikası Varlıkları

Kira sertifikası ihracına konu olan varlıklar, özel finansman araçları kapsamında değerlendirildiğinden yeniden değerlendirme uygulamasından muaf tutulmuştur. Bu varlıklar farklı düzenlemelere tabidir.

Emtia Niteliğindeki Kıymetler

Alım satım amacıyla edinilen ve emtia niteliğinde olan iktisadi kıymetler, doğaları gereği yeniden değerlendirme kapsamında değildir. Bu tür varlıklar stok niteliğindedir ve farklı değerlendirme yöntemlerine tabidir.

Yapım Aşamasındaki Yatırımlar

Aktifleştirildiği hesap döneminde halen inşa ve imal edilmekte olan yatırımlar için henüz amortisman başlanmadığından, yeniden değerlendirme yapılması mümkün değildir. Bu varlıklar tamamlandıktan sonraki dönemlerde değerlemeye tabi tutulabilir.

Amortisman Tabi Olmayan Taşınmazlar

Boş arazi, arsa ve benzeri amortisman tabi olmayan taşınmazlar yeniden değerlendirme kapsamı dışındadır. Bu tür varlıklar için amortisman ayrılmadığından, değerlendirme uygulaması söz konusu olmamaktadır.

Uygulama Süreci ve Muhasebe Kaydı

Yeniden Değerleme Süreci

Yeniden değerlendirme uygulaması, Maliye Bakanlığı'nın her yıl Resmi Gazete'de ilan ettiği yeniden değerlendirme oranının belirlenmesiyle başlar. Örneğin, 2025 yılı için bu oran %25,49 olarak açıklanmıştır. Mükellefler, bu oranı kullanarak sahip oldukları amortisman tabii iktisadi kıymetlerini yeniden değerlendirir.

Değerleme işlemi sırasında, varlıkların maliyet bedelleri ile birikmiş amortismanları aynı oranda artırılır. Bu şekilde, varlıkların net defter değeri güncel ekonomik koşullara uygun hale getirilir. Ortaya çıkan değer artışları, finansal tablolarda özel bir fon hesabında izlenir.

Kritik Uygulama Adımları

1. Yeniden değerlemeye tabii varlıkların belirlenmesi
2. Her varlık için maliyet bedeli ve birikmiş amortismanın hesaplanması
3. Resmi oran ile değer artışının hesaplanması
4. Muhasebe kayıtlarının yapılması
5. Değer artış fonunun bilançoda gösterilmesi

Muhasebe Kaydı ve Değer Artış Fonu

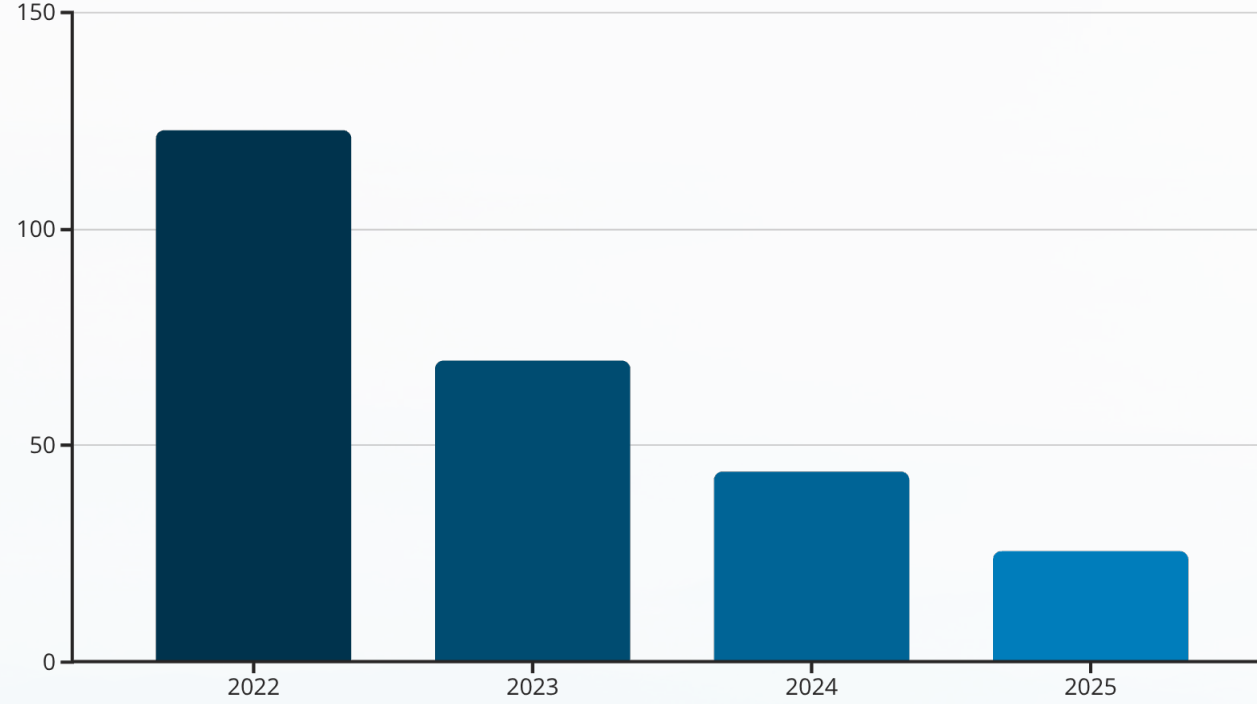
Yeniden değerlemeden kaynaklanan değer artışlarının bilançoda özel bir fon hesabında izlenmesi yasal bir zorunluluktur. Bu fon, öz kaynak grubunda yer alır ve işletmenin finansal gücünü artırır.

Değer Artış Fonu Düzenlemesi: Farklı muhasebe standartları kullanan kurumlar için değer artış fonu uygulamasında özel düzenlemeler bulunmaktadır. Özellikle TMS/TFRS uygulayan şirketlerde, yeniden değerlendirme işleminin finansal raporlama standartlarıyla uyumlu olması gerekmektedir.

Değer artış fonu, işletmenin sermaye artırımlarında kullanılabileceği gibi, belirli koşullar altında ortaklara dağıtılması da mümkündür. Ancak bu işlemler vergisel sonuçlar doğurabileceğinden, uzman danışmanlık alınması önerilir.

Muhasebe kayıtlarında, değerlendirme farkları ayrı hesaplarda izlenerek, finansal tabloların şeffaflığı ve anlaşılabilirliği artırılır. Bu uygulama, hem iç kontrol süreçlerini güçlendirir hem de dış denetim süreçlerini kolaylaştırır.

Güncel Örnek ve Oranlar



Son yıllarda açıklanan yeniden değerlendirme oranları, Türkiye ekonomisindeki enflasyon dinamiklerini ve fiyat hareketlerini yansıtmaktadır. 2022 yılında %122,93 gibi oldukça yüksek bir oranla başlayan süreç, 2024'te %43,93 ve 2025'te %25,49 oranlarıyla devam etmiştir.

Bu oranlar, enflasyon düzeltilmesi şartlarının oluşmadığı dönemlerde mükelleflerin finansal tablolarını güncel tutabilmeleri için kritik önem taşımaktadır. Her yıl güncellenen bu oranlar, varlıkların ekonomik gerçekleri yansıtmalarını sağlamaktadır.

Pratik Uygulama Örneği

2013 yılında 500.000 TL maliyetle satın alınan bir fabrika binası örneğinde, 2022 yılı sonunda %92,93 oranıyla yapılan yeniden değerlendirme sonucunda binanın kayıtlı değeri önemli ölçüde artmıştır. Bu örnekte:

01

Başlangıç Değeri

2013 yılında maliyet bedeli: 500.000 TL. Bu tutar, satın alma tarihindeki piyasa koşullarını yansıtmaktadır.

03

Güncellenmiş Değer

Yeni kayıtlı değer: 4.524.073 TL. Bu tutar, binanın 2022 sonu itibarıyla güncel ekonomik değerini daha iyi yansıtmaktadır.

02

Yeniden Değerleme Hesabı

2022 sonunda önce 32A sonra 298Ç uygulanarak değer artışı hesaplanmıştır:
 $500.000 \times 804\% = 4.024.073$ TL değer artışı oluşmaktadır.

04

Sonraki Yıllar

2023, 2024 ve 2025 yıllarında da ilgili oranlar uygulanarak varlığın değeri sürekli güncel tutulmuştur.

Bu örnek, özellikle uzun yıllar önce edinilmiş varlıklar için yeniden değerlendirme uygulamasının ne kadar önemli olduğunu göstermektedir. Enflasyon düzeltilmesi şartlarının oluşmadığı dönemlerde, sürekli yeniden değerlendirme mekanizması sayesinde finansal tabloların gerçekçiliği korunmaktadır.

Sonuç ve Öneriler

Yeniden değerlendirme uygulaması, işletmelerin finansal görünümünü güçlendiren, vergisel avantajlar sağlayan ve ekonomik gerçeklere uygun finansal tablolar oluşturulmasını destekleyen kritik bir araçtır. VUK'un 32A ve mükerrer 298/Ç maddeleri ile hem tek seferlik hem de sürekli uygulama imkanı sunulması, mükelleflere esneklik kazandırmaktadır.



Stratejik Değer

Yeniden değerlendirme, sadece yasal bir zorunluluk değil, aynı zamanda işletmenin finansal sağlığını koruyan ve güçlendiren stratejik bir karardır. Öz kaynak yapısını iyileştirerek teknik iflas riskini azaltır.



Vergisel Avantajlar

Örtülü sermaye ve finansman gider kısıtlamalarından kaçınma, güncellenmiş amortisman giderleri ve %2'lik düşük vergi oranı (yalnızca 32A kapsamında) gibi önemli vergisel avantajlar sunmaktadır.



Güven ve İtibar

Güncel ve gerçekçi finansal tablolar, bankalar, yatırımcılar ve iş ortakları nezdinde işletmenin güvenilirliğini artırır. Kredi kullanımı ve yatırım çekme kapasitesini güçlendirir.

DTDENETİMTURKEY ile Doğru Uygulama

DTDENETİMTURKEY olarak, mükelleflerin yeniden değerlendirme uygulamasından doğru ve en avantajlı şekilde yararlanmaları için kapsamlı rehberlik ve danışmanlık hizmetleri sunuyoruz. Uzman ekibimiz, her işletmenin özel durumunu değerlendirerek, en uygun yeniden değerlendirme stratejisini belirlemenize yardımcı olmaktadır.

Bu Kapsamda Hizmetlerimiz

- Yeniden değerlendirme uygulanabilirlik analizi
- Varlık envanteri ve değerlendirme hesaplamaları
- Vergisel etki analizleri
- Muhasebe kayıtlarının düzenlenmesi
- Finansal raporlama desteği
- Yasal uyumluluk kontrolü

Bizimle İletişime Geçin

Sorularınız için ve detaylı danışmanlık hizmeti almak için DT Denetim ekibiyle iletişime geçebilirsiniz. Profesyonel yaklaşımımız ve sektörel deneyimimizle, işletmenizin finansal yapısını güçlendirmenize destek oluyoruz.

DTDENETİMTURKEY - Güvenilir Denetim ve Danışmanlık Çözümleri

İletişim

Sorularınız, detaylı görüşme talepleriniz veya hizmetlerimiz hakkında daha fazla bilgi almak için bizimle iletişime geçmekten çekinmeyin. **DT DENETİM TURKEY** ekibi, size en kısa sürede dönüş yapmaktan mutluluk duyacaktır.



Genel Müdürlük

Adres: Fulya Mah. Büyükdere Cad. Quasar Tower No:76 Kat:8 D.802 Şişli
/ İstanbul

Telefon: +90 212 465 88 33

E-posta: info@denetimturkey.com

Web ve Sosyal Medya

Web: www.denetimturkey.com

LinkedIn: [@DenetimTurkey-Nexia](https://www.linkedin.com/company/denetimturkey-nexia)

Instagram: [@DenetimTurkey](https://www.instagram.com/denetimturkey)

Twitter: [@DenetimTurkey](https://twitter.com/DenetimTurkey)