

Sirküler 2026 –19

İhtiyari ve Sürekli Yeniden Değerleme Uygulamaları Hakkında Açıklamalar

26.01.2026

Koyuncu Yeminli Mali Müşavirlik
Limited Şirketi



Yeşilköy EGS Business Park B1 Blok Kat:11 No:371
Bakırköy/İSTANBUL



+90 (212) 465 67 09
+90 (533) 391 67 09



www.koyuncuymm.com
info@koyuncuymm.com



KOYUNCU
| YÖNETİM DANIŞMANLIK
| VERGİ HİZMETLERİ

İhtiyari ve Sürekli Yeniden Değerleme Uygulamaları Hakkında Açıklamalar

Genel Hususlar

2025 yılında yayınladığımız 91 Nolu sirkülerimizde de duyurduğumuz üzere, enflasyon düzeltmesi uygulamasının, geçici vergi dönemleri de dahil 2025, 2026 ve 2027 yıllarında yapılmayacağı Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 37'nci maddesi ile hükme bağlanmıştır.

Enflasyon düzeltmesinin yapılmayacağına yasallaşmasının ardından, bu dönemler için Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 32'nci Maddesinde düzenlenen tek seferlik isteğe bağlı yeniden değerlendirme ve yine aynı Kanunun **mükerrer 298/Ç** maddesinde düzenlenen sürekli yeniden değerlendirme yapma imkanları ortaya çıkmıştır.

20.01.2026 tarihinde yayınlanan 71 Seri Numaralı Kurumlar Vergisi Sirkülerine göre, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun Mükerrer 298 inci maddesinin (B) fıkrasına istinaden 2025 yılı dördüncü geçici vergi döneminde uygulanacak yeniden değerlendirme oranı % 25,49 (yüzde yirmi beş virgül kırk dokuz) olarak tespit edilmiştir.

Bu oran, 213 Sayılı Kanun'un Mükerrer 298 inci maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında 2025 yılı dördüncü geçici vergi döneminde yapılabilecek yeniden değerlendirme işlemlerinde de kullanılabilecektir.

Dolayısıyla, kapsam dahilindeki mükellefler için, 2025 yılı için Vergi Usul Kanununun Mükerrer 298 inci maddesinin (Ç) fıkrasına istinaden yeniden değerlendirme yapılabilecektir.

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 32'nci maddesi **uyarınca** yeniden değerlendirme uygulamasının, Kanunun mükerrer 298/Ç uygulaması öncesinde, tek sefer uygulanmasının yararlanıcıları için önemli olduğu bu hakkın doğru kullanılmasının vergisel avantajları bulunmaktadır.

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 32'nci madde uygulamasında Kanunun Mükerrer 298/Ç uygulamasında yeniden değerlendirilmesine imkan verilmeyen boş arsa ve arazi de yeniden değerlemeye tabi tutulabilmekte, yeniden değerlendirme sonucu pasifte oluşan tutarlar sermayeye eklenebilmekte, iktisadi kıymetlerin satışı durumunda birikmiş amortismanlar gibi karı artırıcı bir işleme tabi tutulmamaktadır.

Bu avantajlarına rağmen tek seferlik yeniden değerlendirme uygulamasının yüzde 2 oranında bir vergi yükü bulunmaktadır. Diğer taraftan, bu fonların sermayeye ilave dışında başka bir hesaba nakledilmeleri veya işletmeden çekilmeleri halinde, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulacaklardır.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/Ç maddesi kapsamındaki sürekli yeniden değerlendirme uygulamasında; sadece amortisman tabi iktisadi kıymetler yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir.

Sürekli yeniden değerlendirme uygulaması vergisizdir. Ancak; yeniden değerlendirme sonucu pasifte oluşan yeniden değerlendirme değer artış fonunun sermayeye ilavesi mümkün olmasına rağmen; bu fonun başka hesaba nakli ve benzeri şekilde çekilmesi vergiye tabi olacaktır.

Yeniden değerlemeye tabi tutulmuş iktisadi kıymetlerin satışı durumunda fonda bulunan tutarlar birikmiş amortismanlar gibi karı artırıcı bir kalem olarak dikkate alınacak olup dezavantaj oluşturduğu söylenebilir. Ancak, bu fonlar iktisadi kıymetlerin satışından önce sermayeye eklenmesi durumunda birikmiş amortismanlar gibi dikkate alınmayacaktır.

VUK Geçici 32'nci Madde Uygulaması

Vergi Usul Kanunu'nun Mükerrer 298 inci maddeye eklenen (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapabilecek olan mükellefler, anılan fıkra uyarınca ilk kez yeniden değerlendirme yapacakları hesap döneminden önceki hesap döneminin sonu itibarıyla bilançolarına kayıtlı bulunan taşınmazlar ile amortisman tabi diğer iktisadi kıymetlerini (bu niteliklerini korudukları müddetçe sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve iktisadi kıymetler hariç) Kanunun Geçici 32'nci maddesine istinaden **tek seferlik ihtiyari** yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanarak yeniden değerleyebilirler.

Bu madde kapsamında yeniden değerlendirme **sadece bir kez**, bu Kanunun Mükerrer 298 inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca yapılacak **sürekli yeniden değerlendirme öncesinde** olmak üzere yapılabilir.

Dolayısıyla, Vergi Usul Kanunu Geçici 33 ve 555 Sıra Nolu VUK Genel Tebliği ile ortaya konulan açıklamalar doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmış dönemlerden önce (2022 yılı sonuna kadar) Kanunun Geçici 32 madde uyarınca yeniden değerlendirme yapanlar veya bunu yapmaksızın Mükerrer 298 inci maddenin (Ç) fıkrası uyarınca yeniden değerlendirme yapan mükellefler, bu defa Geçici 32'nci maddeye göre ihtiyari yeniden değerlendirme uygulamasından yararlanmayacaklardır.

Aynı şekilde 2025 yılı için Geçici 32'nci madde hükümlerinden yararlanacak mükellefler mükerrer 298 inci maddeye eklenen (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasından 2026 ve takip eden yıllarda yararlanabileceklerdir.

Mükelleflerin Geçici 32'nci madde kapsamında yeniden değerlendirme yapmaları zorunlu olmayıp, bu karar tercihlerine bırakılmıştır.

Geçici 32'nci madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutulabileceği belirtilen iktisadi kıymetlerin tamamı veya bir kısmı için bu madde hükümlerinden yararlanılabilir. Yararlanılmayan kısımlar için, aynı hesap dönemi içinde, Mükerrer 298/Ç hükmünden de yararlanılamayacağı ortadadır.

Diğer bir deyişle aynı hesap dönemi için bazı kıymetler için Geçici 32, bazıları içinde Mükerrer 298/Ç hükmünden yararlanılamaz.

Geçici 32'nci maddesinin önemli farkı, amortisman tabi olsun veya olmasın taşınmazlar ile amortisman tabi diğer iktisadi kıymetlerin (bu niteliklerini korudukları müddetçe sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınmaz ve iktisadi kıymetler hariç) tamamını yeniden değerlemeye tabi tutabilmeleridir.

Taşınmaz ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerini bu madde kapsamında yeniden değerlemeye tabi tutan mükellefler bunları, yapılan yeniden değerlendirme sonrasında bulunan değerleri üzerinden amortismanına tabi tutmaya devam ederler.

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarı üzerinden %2 oranında bir vergi hesaplanır.

Bu vergi yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın sonuna kadar bir beyanname ile gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olunan vergi dairesine beyan edilir ve ilk taksiti beyanname verme süresi içinde, izleyen taksitler beyanname verme süresini takip eden ikinci ve dördüncü ayda olmak üzere üç eşit taksitte ödenir.

Bu fıkra kapsamında ödenen vergi; gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilmez, gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilmez.

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

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, 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.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan taşınmaz ve amortismanına tabi diğer iktisadi kıymetlerin elden çıkarılması halinde, pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları, kazancın tespitinde dikkate alınmaz.

VUK Mükerrer 298/Ç Maddesi Uygulaması

Tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir veya kurumlar vergisi mükellefleri hesap dönemlerinin sonu itibarıyla, bilançolarına dâhil bulunan amortismanına tabi iktisadi kıymetlerini (bu niteliklerini korudukları müddetçe sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilenler hariç) ve bunlar üzerinden ayrılmış olup bilançolarının pasifinde gösterilen amortismanları aşağıda belirtilen şartlar doğrultusunda yeniden değerleyebilirler.

Kapsama giren mükelleflerin sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu ettikleri iktisadi kıymetlerle iktisadi kıymetlerin alım, satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu amaçla aktiflerinde bulunan emtia niteliğindeki kıymetler, hangi hesapta izlendiği/kayıtlı olduğu önemli olmaksızın yeniden değerlemeye tabi tutulmayacaktır

Hesap dönemi içinde aktife giren iktisadi kıymetler için aktife girdiği hesap döneminde, yeniden değerlendirme yapılmaz.

Aynı şekilde aktife kayıtlı olmayan iktisadi kıymetler için de yeniden değerlendirme yapılamaz. Bu kapsamda yapılmakta olan yatırımlar için yeniden değerlendirme yapılamaz. Bunların aktifleştirildiği dönemi takip eden dönemde yeniden değerlemeye tabi tutulabileceği ortadadır.

Yeniden değerlemede, iktisadi kıymetlerin ve bunlara ait amortismanların, bu Kanunda yer alan değerlendirme hükümlerine göre tespit edilen ve değerlemenin yapılacağı hesap dönemi sonu itibarıyla yasal defter kayıtlarında yer alan değerleri dikkate alınır.

İktisadi kıymetlerin maliyet bedellerine eklenmiş bulunan (iktisadi kıymetlerin aktifleştirildiği hesap dönemine ilişkin olanlar hariç) kur farkları ve kredi faizleri (bunlara isabet eden amortismanlar dâhil) yeniden değerlendirme kapsamına girmez.

Boş arsa ve araziler gibi amortismanına tabi olmayan iktisadi kıymetler yeniden değerlemeye tabi olmaz.

Amortismanına tabi olup faydalı ömür süresini tamamlayan iktisadi kıymetler de yeniden değerlemeye tabi tutulabilir. Ancak bu durumda daha önceki yıllarda ayrılmamış amortismanların ayrılamayacağı ortadadır.

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

Pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışı tutarının, sermayeye ilave edilme dışında, herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmı, değer artış kazancının olduğu dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin bu dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur.

Sermayeye eklenen değer artışları, ortaklar tarafından işletmeye ilave edilmiş kıymetler olarak kabul edilir. Bu işlemler kâr dağıtımını sayılmaz.

Yeniden değerlemeye tabi tutulan iktisadi kıymetlerin elden çıkarılması (satış, devir, işletmeden çekiş, tasfiye gibi) halinde, bunlara isabet eden pasifte özel bir fon hesabında gösterilen değer artışları aynen amortismanlar gibi muameleye tabi tutulur. Aynı tutarda karı artırıcı etkide bulunur.

Sermayeye eklenen değer artışları, satış veya herhangi bir şekilde elden çıkarmaya ilişkin kar zararın tespitinde dikkate alınmaz. Ancak, bu değer artışları, faaliyete devam eden süre içinde herhangi bir şekilde sermayeden çekilirse, çekilen kısım o dönemin kazancı sayılarak vergiye tabi tutulur.

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.

Yeniden değerlemenin herhangi bir yılda yapılmaması durumunda, sonraki hesap dönemlerine ilişkin olarak sadece ilgili yıllar için yeniden değerlendirme yapılabilir.

Saygılarımızla.