

# **İŞLETME AKTİFİNE KAYITLI BİNALAR İÇİN, MAHKEME VEYA BİLİRKİŞİ TARAFINDAN DEĞERLEME YAPILMASI SONUCU OLUŞAN FARKLARIN HUKUKİ DURUMU**

## **1. KONU:**

Vergi Usul Kanununun 269 uncu maddesinde, işletme aktifine kayıtlı bilumum gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirileceği hükme bağlanmıştır. Aynı Kanunun Mükerrer 298 nci maddesinde yer alan yeniden değerlendirme müessesesi, 5024 sayılı Kanunla 01.01.2004 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmış ve yerine belli şartların gerçekleşmesi durumunda enflasyon düzeltmesi uygulaması getirilmiştir. Kanunda yer alan enflasyon düzeltmesine ilişkin hükümler de sadece şartların mevcut olduğu 2004 hesap dönemi için uygulanmış, Kanunun geçici 25 inci maddesine istinaden de 31.12.2003 tarihli bilançolarda yer alan parasal olmayan kıymetler enflasyon düzeltmesi hükümlerine göre düzeltilmiştir.

İşletmelerin aktiflerinde yer alan gayrimenkulleri ve gayrimenkul gibi değerlendirilecek kıymetleri, VUK'nun 269 uncu maddesi uyarınca muhasebe kayıtlarına aldıkları tarihteki maliyet bedeli ile değerlemeleri nedeniyle, daha sonraki bilanço günlerinde, maliyet bedeli ile rayiç değerler arasındaki farklılıklar, işletmelerin özvarlıklarının ve dolayısıyla bilançolarının gerçek durumu yansıtmamalarına neden olabilmekte ve bu konuda şikayetlere yol açabilmektedir. Bu husus ise işletmeleri, bilançolarının olabildiğince gerçeği yansıtmaması konusunda farklı arayışlara yöneltmektedir.

Her ne kadar, gerek VUK hükümleri ve gerekse de ilgili diğer mevzuat bu konuda katı sayılabilecek düzenlemeler içerse de, işletmelerin sahip oldukları gayrimenkulleri farklı değerlendirme kriterleri kullanarak değerlemeye tabi tutmaları ve bu şekilde oluşan değer artışlarını da bilançoda ayrı bir hesapta tutmaları ya da sermayelerine eklemeleri, son dönemlerde uygulamada sıklıkla yaşanan bir işlem olarak karşımıza çıkabilmektedir.

Bu çalışmamızda; işletme sahiplerinin, işletme mali tablolarının olabildiğince gerçek durumu yansıtmaması ve bağlı olarak da işletmenin kredibilitésinin artırılması amacıyla yaptıkları anılan işlemlerin, vergi mevzuatı ile diğer ilgili mevzuat karşısındaki durumu ele alınacak ve tartışılacaktır.

## **2. KONUNUN TARTIŞILMASI:**

### **2.1. KONUYLA İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER:**

#### **2.1.1. Vergi Mevzuatındaki Düzenlemeler:**

Yukarıda da değinildiği üzere, VUK'nun 269 uncu maddesi uyarınca, işletme aktifine kayıtlı bilumum gayrimenkuller maliyet bedeli ile değerlendirilecektir. Maliyet bedeli ise aynı Kanunun 262 nci maddesinde, "iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamı" olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanunun 5024 sayılı Kanunla değişmeden önceki Mükerrer 298 nci maddesi uyarınca mükellefler, bilançolarına dahil amortismanına tabi iktisadi kıymetleri ve bu kıymetler üzerinden ayrılmış olup bilançolarının pasifinde gösterilen amortismanları, her hesap dönemi sonu itibariyle yeniden değerlemeye tabi tutabilmekte idiler. Bu şekilde yapılacak yeniden değerleme sonucu doğacak değer artışları, bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında gösteriliyor ve kurumlar vergisi mükellefleri tarafından bu fon sermayeye eklenebiliyordu. Söz konusu fon, sermayeye ilave dışında başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi halinde, bu işlemin yapıldığı dönemde vergilendirilecektir.

5024 sayılı Kanunla yapılan düzenleme sonrası yürürlüğe giren enflasyon düzeltmesine ilişkin hükümler uyarınca ise, kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin, Kanunda yer alan şartların gerçekleşmesi halinde, malî tablolarını enflasyon düzeltmesine tâbi tutmaları gerekmektedir. Buna göre, enflasyon düzeltmeleri, ilgili kıymetlere ait fark hesaplarına ve enflasyon düzeltme hesabına kaydedilir. Düzeltme sonucu bulunan tutarlar, izleyen dönemde enflasyon düzeltmesi yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, izleyen dönemin başlangıç değerleri olarak dikkate alınır. Pasif kalemlere ait enflasyon fark hesapları, herhangi bir suretle başka bir hesaba nakledildiği veya işletmeden çekildiği takdirde, bu işlemlerin yapıldığı dönemlerin kazancı ile ilişkilendirilmeksizin, bu dönemde vergiye tâbi tutulur. Ancak öz sermaye kalemlerine ait enflasyon farkları düzeltme sonucu oluşan geçmiş yıl zararlarına mahsup edilebilir veya kurumlar vergisi mükelleflerince sermayeye ilave edilebilir; bu işlemler kâr dağıtımı sayılmaz. Enflasyon düzeltmesine tâbi tutulan değerlerin elden çıkarılması halinde, bunlara ilişkin enflasyon düzeltme farkları maliyet addolunur. Amortismanlar ve itfa payları, düzeltilmiş değerler üzerinden hesaplanır. Enflasyon düzeltmesi uygulanmayan bir hesap döneminden sonra enflasyon düzeltme şartlarının yeniden oluşması halinde; enflasyon düzeltmesi yapılan en son dönemden başlamak üzere enflasyon düzeltmesi yapılır. Bu şekilde belirlenen geçmiş yıl kârı vergiye tâbi tutulmaz, geçmiş yıl zararı zarar olarak kabul edilmez. Ancak, matrahın tespitinde geçmiş yıl malî zararları mukayyet değerleri ile dikkate alınır. Birikmiş amortismanlar, ait oldukları kıymetin bilanço tarihindeki değerinde düzeltme sonrasında ortaya çıkan artış oranı dikkate alınarak düzeltilir.

### **2.1.2. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı:**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) anonim şirketlerde yönetim kurulunun görevleri ile ilgili düzenlemelerin yapıldığı bölümde yer alan 376 ncı maddesinde;

*“(1) Son yıllık bilançodan, sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşılırsa, yönetim kurulu, genel kurulu hemen toplantıya çağırır ve bu genel kurula uygun gördüğü iyileştirici önlemleri sunar.*

*(2) Son yıllık bilançoğa göre, sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının üçte ikisinin zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşıldığı takdirde, derhâl toplantıya çağrılan genel kurul, sermayenin üçte biri ile yetinme veya sermayenin tamamlanmasına karar vermediği takdirde şirket kendiliğinden sona erer.*

(3) Şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler varsa, yönetim kurulu, aktiflerin hem işletmenin devamlılığı esasına göre hem de muhtemel satış fiyatları üzerinden bir ara bilanço çıkartır. Bu bilançodan aktiflerin, şirket alacaklılarının alacaklarını karşılamaya yetmediğinin anlaşılması hâlinde, yönetim kurulu, bu durumu şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesine bildirir ve şirketin iflasını ister. Meğerki, iflas kararının verilmesinden önce, şirketin açığını karşılayacak ve borca batık durumunu ortadan kaldıracak tutardaki şirket borçlarının alacaklıları, alacaklarının sırasının diğer tüm alacaklıların sırasından sonraki sıraya konulmasını yazılı olarak kabul etmiş ve bu beyanın veya sözleşmenin yerindeliği, gerçekliği ve geçerliliği, yönetim kurulu tarafından iflas isteminin bildirileceği mahkemece atanan bilirkişilerce doğrulanmış olsun. Aksi hâlde mahkemeye bilirkişi incelemesi için yapılmış başvuru, iflas bildirimini kabul olunur”

Şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Aynı kanunun “İç kaynaklardan sermaye artırımı” başlıklı 462 nci maddesinde ise,

“(1) Esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

(2) Sermayenin artırılan kısmını, iç kaynaklardan karşılayan tutarın şirket bünyesinde gerçekten var olduğu, onaylanmış yıllık bilanço ve yönetim kurulunun vereceği açık ve yazılı bir beyanla doğrulanır. Bilanço tarihinin üzerinden altı aydan fazla zaman geçmiş olduğu takdirde, yeni bir bilanço çıkarılması ve bunun yönetim kurulu tarafından onaylanmış olması şarttır.

(3) Bilançoda sermayeye eklenmesine mevzuatın izin verdiği fonların bulunması hâlinde, bu fonlar sermayeye dönüştürülmeden, sermaye taahhüt edilmesi yoluyla sermaye artırılamaz. Hem bu fonların sermayeye dönüştürülmesi hem de aynı zamanda ve aynı oranda sermayenin taahhüt edilmesi yoluyla sermaye artırılabilir. Artırım genel kurul veya yönetim kurulu kararının ve esas sözleşmenin ilgili maddelerinin değişik şeklinin tescili ile kesinleşir. Tescil ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler. Bedelsiz paylar üzerindeki hak kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz; bu haktan vazgeçilemez” denilmiştir.

Öte yandan TTK'nun defter tutma yükümlülüğü ile ilgili 64/5 inci maddesinde; “Bu Kanuna tabi gerçek ve tüzel kişiler, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun defter tutma ve kayıt zamanıyla ilgili hükümleri ile aynı Kanunun 175 inci ve mükerrer 257 nci maddelerinde yer alan yetkiye istinaden yapılan düzenlemelere uymak zorundadır. Bu Kanunun defter tutma, envanter, mali tabloların düzenlenmesi, aktifleştirme, karşılıklar, hesaplar, değerlendirme, saklama ve ibraz hükümleri 213 sayılı Kanun ile diğer vergi kanunlarının aynı hususları düzenleyen hükümlerinin uygulanmasına, vergi kanunlarına uygun olarak vergi matrahının tespit edilmesine ve buna yönelik mali tabloların hazırlanmasına engel teşkil etmez” denildikten sonra, 69 uncu maddede, “yılsonu finansal

tabloların; Türkiye Muhasebe Standartlarına uyularak düzenlenmesi, açık ve anlaşılır olması gerektiği ve düzenli bir işletme faaliyeti akışının gerekli kıldığı süre içinde çıkarılmak” zorunda olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca Kanunun 79 uncu maddesinde de, duran ve dönen varlıkların Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca bu standartlarda gösterilen ölçülere göre değerlendirileceği, borçlar ve diğer kalemler için de aynı standartların uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan,22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yayımlanan (VII-128.1) sayılı Pay Tebliği’nin “halka açık ortaklıkların iç kaynaklardan ve kar payından yapacakları bedelsiz sermaye artırımları” başlıklı 16 ncı maddesinde;

*“(1) Halka açık ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan finansal tablolarında yer alan iç kaynakların sermayeye eklenebilmesi için, bunların sermayeye eklenmesinde ilgili mevzuat açısından herhangi bir sakınca bulunmaması ve ilgili iç kaynak tutarlarının halka açık ortaklığın kanuni defter ve kayıtlarında da karşılığının bulunması şarttır.....*

*(2) Aşağıda belirtilen kalemler sermayeye ilave edilemez:*

*a) Varlıkların gerçeğe uygun değere taşınması suretiyle özkaynaklar altında raporlanan değer artış fonları ve benzeri fonlar,*

*b) Ara dönemde oluşan dönem karları,*

*c) İlgili mevzuat uyarınca sermayeye eklenmesine izin verilmeyen fonlar ve yedek akçeler.”*

Şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

Yine SPK’nun 16.12.2011 tarih ve 42/1122 sayılı Kararında, “Kurulumuz kaydında bulunan şirketlerin, enflasyon düzeltmesi haricinde, mahkemelerce atanan bilirkişi marifetiyle ya da Kurulumuzca yetki verilen değerlendirme şirketlerince maddi duran varlıklarını değerlemeye tabi tutmaları sonucu ortaya çıkan fonu yasal kayıtlarına alarak sermayeye ilave etmelerinin mümkün olmadığı” belirtilmiştir.

## **2.2. ORTAYA ÇIKAN GÖRÜŞLER VE KONUNUN TARTIŞILMASI:**

İşletmelerin sahip oldukları gayrimenkulleri farklı değerlendirme kriterleri kullanarak değerlemeye tabi tutmaları ve bu şekilde oluşan değer artışlarını da bilançoda ayrı bir hesapta tutmaları ya da sermayelerine eklemeleri konusunun yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler doğrultusunda tartışılması sırasında Platformda esas olarak iki farklı görüş ortaya çıkmıştır.

**Birinci görüş sahipleri;** belirtilen şekilde yapılan değerlendirme sonucunda oluşan fonun işletmeler tarafından sermayeye eklenmek de dahil serbestçe kullanılabilceği ve bu işlem sonucunda herhangi bir vergisel yük doğmayacağını savunmuşlardır. Bu görüşü savunanlar görüşlerini;

- Anılan fonun, yeniden değerlendirme veya enflasyon düzeltmesi işlemleri sonucu oluşan fondan bir farklılığının olmadığını, dolayısıyla nasıl ki söz konusu fonlar vergisiz olarak sermayeye ilave edilebiliyorsa, bu fonların da ilave edilebilmesi gerektiğini,

- İşletmelerin söz konusu değerlemeyi yapmalarının ticari faaliyetin gereklerinden kaynaklandığını, hatta TTK'nun 376 ncı maddesinde de belirtildiği şekilde bazı durumlarda bu işlemin yapılmasının zaruri olabileceği, aksi halde işletmenin faaliyetine son vermek durumunda bile kalabileceği, bunun önlenmesi için de belirtilen şekilde değerlendirme yapmak suretiyle işletmenin iflastan kurtulabileceğini,

- TTK'nun 64 ve diğer maddeleri uyarınca defter ve belgelerin VUK hükümlerine göre tutulacak olması ve anılan kanun uyarınca da gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirilecek olması, yukarıda belirtilen şekilde işlem yapılmasına engel değildir. Yapılan işlem ve kaydın, VUK hükümlerine uygun olmamasının müeyyidesinin yine aynı Kanunda belirtildiği ve bunun yaptırımının özel usulsüzlük cezası kesilmesi olduğu, dolayısıyla bu düzenlemelerin, anılan fonların vergisiz olarak sermayeye eklenmesine engel olmadığı,

- TTK'nun 69 ve 79 uncu maddeleri uyarınca işletmelerin uymak zorunda oldukları Türkiye Muhasebe Standartlarının da bu konuda değerlemenin gerçeğe uygun değerle yani rayiç bedelle yapılmasını zorunlu tuttuğu, dolayısıyla yapılan işlemin Türkiye Muhasebe Standartlarına da uygun olduğu,

- Kaldı ki; vergileme yapılacak olsa bile ortada vergiye tabi tutulmayı gerektirecek bir gelir olmadığı, yapılan işlemin sadece gayrimenkullerin kayıtlı değerlerinin arttırılmasından ibaret olduğu ve bu şekilde ortaya çıkan farkın gelir olarak vergiye tabi tutulmasını gerektirecek herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığı, GVK'nun 38 inci maddesi uyarınca öz sermaye kıyaslaması yoluyla yapılacak kazanç tespitinde de anılan farkın işletme sahiplerince işletmeye ilave olan değer olarak dikkate alınması gerektiği,

şeklindeki gerekçelerle savunmuşlardır.

İkinci görüş sahipleri ise; belirtilen şekilde yapılacak bir değerlendirme sonucu oluşan fonun, vergisiz olarak sermayeye eklenmesinin mümkün olmadığını, işletmelerin değişik gerekçelerle anılan şekilde değerlendirme yapmalarının mümkün olabilmekle birlikte yapılan işlemin hiçbir şekilde vergileme açısından sonuç doğurmaması gerektiğini, bu nedenle de hem vergileme açısından sonuç doğuracak işlemlerin eski değerler üzerinden yapılması gerektiğini ve hem de oluşan fonun sermayeye eklenmesinin mümkün olmadığını ifade etmişlerdir.

Bu görüşü savunanların gerekçeleri ise aşağıdaki gibidir.

VUK'nun 269 uncu maddesi uyarınca gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirilerek işletmelerin kayıt ve finansal tablolarında yer alması gerekmektedir. Aksi yine Kanunla düzenlenmediği sürece, işletmelerin buna aykırı olarak değerlendirme yapmaları ve kayıtlarını buna göre düzenlemeleri mümkün değildir. Buna aykırı olarak yapılacak düzenlemelerin her zaman vergiye tabi tutulması yani bu işlem sonucu ortaya çıkacak değer artışlarının

vergilendirilme ihtimal ve riski bulunduğu gibi, yasal olarak da bu şekilde yapılması gerekir. Şöyle ki;

Bilindiği üzere, GVK'nun "Bilanço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinde;

*"Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsdeki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:*

*1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;*

*2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.*

*Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41'inci maddeleri hükümlerine uyulur."*

denilmiştir.

Buna göre, işletmenin aktifinde yer alan gayrimenkullerin değerinin maliyet bedeli yerine mahkemelerce ya da bilirkişiler tarafından yapılacak değerlendirme sonucu bulunan bedelle değerlendirilmesi ve oluşan değer artışının pasifte özel bir fon hesabında tutulması ya da sermayeye eklenmesi halinde, işletmenin dönem sonundaki öz sermayesi belirtilen tutar kadar artacaktır. Dolayısıyla yapılacak öz sermaye kıyaslaması sonucu işletmenin dönem karı da belirtilen tutar kadar artacaktır ve vergi mevzuatında bu karın vergi dışı bırakılmasını sağlayacak hiçbir düzenleme bulunmamaktadır. Bu konuda vergi mevzuatında yer alan yeniden değerlendirme veya enflasyon düzeltmesi gibi bazı özel düzenlemeler de ancak Kanunda yer alan şartların varlığı halinde vergilemeyi engellemektedir ki, olayımızda bu şartların oluşmadığı tartışmasızdır. Vergi hukukunda mevcut olan "kıyas yasağı", anılan düzenlemelerin olayımıza uygulanmasına engeldir.

Öte yandan, işletmelerin hiçbir vergisel sonuç doğurmayacak şekilde, aktiflerinde kayıtlı gayrimenkulleri değerlemeye tabi tutmaları bize göre de mümkündür ve bu şekilde yapılacak işlemin vergi kanunlarına aykırı bir yönü bulunmamaktadır. Ancak bunun için, vergileme ile ilgili işlemlerin mutlaka işletme kayıtlarında yer alan maliyet bedeli esas alınarak yapılması gerekir. Bir başka ifade ile;

- Söz konusu kıymetlerle ilgili amortisman uygulamasının, VUK'nun 313 ve müteakip maddeleri uyarınca, kayıtlı maliyet bedelleri üzerinden yapılması,

- Anılan kıymetlerin satışı halinde satış kazancının VUK'nun 328 inci maddesinde yazılı şartlara göre tespit edilmesi,

- Vergi mevzuatında öz sermayenin dikkate alınması gereken durumlarda (örneğin örtülü sermaye uygulaması gibi), öz sermaye hesabının söz konusu kıymetlerin değerlendirilmeden önceki değerleri esas alınarak yapılması,

gibi unsurlara uyulması şartıyla, işletmelerin vergi uygulaması dışındaki gerekçelerle, aktiflerinde kayıtlı kıymetleri yeniden değerlemeye tabi tutmalarına engel bir durum bulunmamaktadır. Ancak bu sonucun sağlanabilmesi için, yapılan değerlendirme sonucu ortaya çıkan farkların mutlaka ayrı hesaplarda izlenmesi gerekmektedir. Yani sabit kıymetin değerinde ortaya çıkan farkın, ilgili kıymetin bedeline eklenmek yerine, bu kıymetin ilgili bulunduğu hesabın alt hesaplarında; yine oluşan farkın da pasifte mutlaka ayrı bir hesapta izlenmesi ve hiçbir şekilde sermayeye eklenmemesi ya da işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Bu farkların, işlemin sonraki yıllarda da izlenmesi ve kıymetin çok sonraki bir yılda satışı halinde bile satış kazancının doğru tespit edilmesine imkan verecek şekilde takip edilmesi gerekir. Bu şartlara uyulmaması halinde, yapılan işlem vergi uygulaması açısından da sonuç doğurucu hale gelmiş olacağından, ortaya çıkan farkların vergiye tabi tutulması gündeme gelecektir.

Diğer taraftan, yukarıda belirtilen şekilde yapılacak değerlendirme sonucunda ortaya çıkacak farkların sermayeye eklenmesi, vergi kanunları açısından mümkün olmadığı gibi, TTK ve SPK mevzuatı açısından da mümkün değildir. Çalışmamızın önceki bölümlerinde yer verilen konuya ilişkin mevzuat, anılan fonların sermayeye eklenebilmesine hiçbir şekilde izin vermemektedir.

Ayrıca bize göre de, gerek TTK uyarınca defterlerin VUK hükümlerine göre tutulacak olmasına ilişkin düzenleme ve gerekse de VUK'nda yer alan değerlendirme hükümleri, yukarıda değindiğimiz şekilde işlem yapılmasına engel değildir. VUK'nda, kayıtların tutulmasında uyulacak ilkeler ve buna uyulmaması halinde uygulanacak müeyyideler belirlenmiştir. VUK'nda veya diğer mevzuatta, bunun dışında ticari hayata müdahale edecek düzenlemelerin yer alması söz konusu olamayacağı gibi doğru da değildir. Anılan düzenlemelere uyulmaması veya yapılan işlemin bu düzenlemelere aykırılık oluşturması, usul açısından eleştirilebilir ancak bu durum, yapılan işlemi tamamen geçersiz kılmaz. Buna göre, işletmelerin aktiflerinde kayıtlı sabit kıymetleri, değerlemeye tabi tutmaları ve bu şekilde ortaya çıkacak farkları kayıtlarına yansıtılmaları halinde, yapılan işlem en fazla VUK'nun ilgili hükümleri uyarınca usulsüzlük cezası kesilmesini gerektirir ki; bize göre, önceki bölümde değinildiği şekilde yani oluşan farkların VUK hükümlerine göre tutulması gereken kayıtların sıhhatini etkilememesi halinde, işletmeler adına usulsüzlük cezası da kesilmemesi gerekir.

Platformda yapılan değerlendirmeler sonucunda yukarıda açıklanan ikinci görüş, çoğunlukla benimsenmiştir.

### **3. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:**

İşletmelerin aktifinde bulunan binaları, mahkemeler veya bilirkişiler aracılığı ile değerlemeye tabi tutarak, oluşan değer artışını pasifte özel bir fonda tutmaları şeklindeki uygulamasının ele alındığı bu raporumuzda özetle;

- Anılan şekilde uygulama yapılmasına yasal bir engel bulunmadığı,

- Ancak bu işlemin vergisel herhangi bir sonuç doğurmayacak şekilde yapılması gerektiği yani amortisman uygulaması, satış kazancı tespiti, öz sermaye hesaplaması gibi işlemlerin yine eski değerler üzerinden yapılması gerektiği,
- Ortaya çıkan farkların, hem aktif hesaplarda hem de pasif hesaplarda, sonraki yıllarda da izlenmesine imkan verecek şekilde kayıtlara intikal ettirilmesi gerektiği,
- Oluşan farkla ilgili fonun hiçbir şekilde sermayeye eklenmesi ya da işletmeden çekilmesinin mümkün olmadığı,
- Bu şartlara uyulmaması halinde ise ortaya çıkacak farkın vergiye tabi tutulabileceği,

Görüşü ağırlık kazanmıştır.

Ancak konuyla ilgili olarak Mali İdare tarafından bir açıklama ya da düzenleme yapılmasında da fayda bulunmaktadır. Anılan İdare tarafından verilen bir özalgede belirtilen görüş, konuyu sadece belli bir yönden ele alması ve sorulan soruya tam olarak cevap vermemesi nedeniyle sorunu çözmekten uzaktır.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen ve örneği, Mevzuattaki gelişmeler bölümünde yer alan 19.08.2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1358 sayılı özalgede; “şirket bilançosunun gerçek durumu yansıtması amacıyla envantere kayıtlı fabrika binasını piyasa değeri ile değerleyip kayıtlarına almayı düşünen ve yapılacak değerlendirme sonucu ortaya çıkacak değer artışını bilançoda öz sermaye hesapları altında açılacak özel fon hesabına kaydetmeyi planladığını belirtilerek, gerçekleştirmiş olduğu bu değer artırımını işlemi sonucu ortaya çıkan ve bilançonun öz kaynakları içerisinde yer alacak olan özel fon tutarının kurumlar vergisine tabi olup olmadığı hakkında” görüş soran bir firmanın sorusuna verilen cevapta; VUK’nun 269 ve mükerrer 298 inci maddelerinden bahsedildikten sonra özetle;

“Yukarıda yapılan açıklamalara göre, 5024 sayılı Kanunla getirilen ve Vergi Usul Kanunu’nun 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 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 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 fabrika binası enflasyon düzeltmesine tabi tutulabilecektir”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Görüldüğü üzere, anılan görüşte belirtilen şekilde bir işlem yapılamayacağı belirtilmekle yetinilmiş, yapılması halinde işlemin sonucunun ne olacağı hususuna değinilmemiştir.

Yukarıda da değinildiği üzere söz konusu işlemler günümüzde sıklıkla yapılmakta ve çok sayıda mükellef tarafından uygulanmaktadır. Ancak yapılan işlem sonucunda ortaya çıkabilecek vergisel sonuçların, hem mükelleflerin uyarılması ve hem de yanlış işlem yapmalarının önlenmesi açısından Maliye Bakanlığı tarafından yapılacak bir düzenlemeyle ortaya konulmasında fayda bulunmaktadır.