

Maddi Duran Varlıklarda ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Muhasebeleştirme ve Değerleme-BIST 100 Endeksindeki Firmaların Yeniden Değerlemeye İlişkin Uygulamaları

Aynur AKPINAR*

Öz

Şirketlerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları vergi mevzuatına göre düzenlenmiş kesin mizan bilgilerinin Türkiye Muhasebe Standartları uygulamalarına göre düzeltilmesiyle oluşturulmaktadır. Bu araştırmada, öncelikle bu şirketlerin sahip oldukları maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk kaydedilmedeki maliyet unsurları ve dönem sonlarında hangi esaslarla değerlendirdikleri açıklanmıştır. Daha sonra BİST 100 endeksi kapsamındaki şirketlerin 2007-2019 yıllarındaki bağımsız denetim raporlarının dipnot açıklamaları incelenmiş ve maddi duran varlıklarında ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinde yeniden değerlendirme yapan şirket sayılarına ulaşılmıştır. Araştırma sonucunda, maddi duran varlıklarında ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinde yeniden değerlendirme yöntemini benimseyen şirket sayısının artış gösterdiği bulunmuştur. Ayrıca örnek seçilen işletmelerde yeniden değerlendirme fonu tutarlarının oransal önemi araştırılmıştır.

Anahtar kelimeler: Maddi Duran Varlık, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul, Muhasebe Standartları, Yeniden Değerleme Yöntemi

Recognition and Valuation in Tangible Fixed Assets and Investment Properties-Revaluation Practices of BIST 100 Indexed Firms

Abstract

Independently audited financial statements of businesses are constituted after the adjusted trial balance information prepared according to the tax legislation is corrected according to Turkish Accounting Standards. In this research, first of all, the cost elements of the tangible assets owned by these companies and the cost elements of the investment properties in the first recognition and the principles they evaluate at the end of the period are explained. Then, the footnote explanations of the independent audit reports of the companies within the scope of the BIST 100 index for the years 2007-2019 were analyzed and the number of companies revaluating their tangible fixed assets and investment properties were reached. As a result of the research, it was found that the number of companies adopting the revaluation method in their tangible fixed assets and investment properties increased. In addition, the proportional importance of revaluation fund amounts in the enterprises selected as a sample was investigated.

Key words: *Tangible Fixed Assets, Investment Property, Accounting Standards, Revaluation Method.*

Geliş/Received: 12.10.2020

Kabul/Accepted: 23.06.2021

*Bu çalışma, insanlardan veri ve örnek toplamayı gerektiren, anket, inceleme, alan çalışması ve deney içeren araştırmalar 'kapsamına girmediğinden etik kurul onay belgesi gerektirmemektedir.

* Dr. Öğr. Üyesi, KTO Karatay Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü. aynur.akpinar@karatay.edu.tr ORCID ID: 0000-0003-2108-8454.

(Makale türü: Araştırma makalesi)

Giriş

Maddi duran varlıklar, işletmelerde faaliyetlerin sürdürülmesi, kiraya verilmesi, güvenliğin sağlanması ve çevrenin korunması amaçlarıyla satın alınan, inşa edilen ya da üretilen ve yararlanma süresi bir yıldan fazla olan fiziki varlıklardır.

Araziler, binalar, yeraltı ve yer üstü düzenleri, uçaklar, gemiler, makinalar, motorlu taşıtlar, taşıyıcı bitkiler, canlı varlıklar, mobilya ve demirbaşlar ve benzerleri maddi duran varlık olarak sayılabilen örneklerdir.

Mali karının hesaplanmasını esas alan Tek Düzen Muhasebe Sisteminde, bilanço esasına göre kazancı tespit edilen şirketler, yıl içinde edindikleri iktisadi kıymetlerin dönem sonu değerlerini vergi kanunlarında yer alan değerlendirme ölçülerini kullanarak takdir ve tespit ederler. Bu işlemler şirketlerin bilançolarını ve gelir tablolarını dolayısıyla da vergi matrahlarını etkilemektedir. Bağımsız denetime tabi şirketlerde ise değerlendirme işlemi Türkiye Muhasebe Standartlarındaki değerlendirme ölçülerine göre yapılmakta ve muhasebe karı/ticari kar hesaplanmaktadır.

Varlıkların işletmeye girdiği tarihteki değeri genellikle cari değerini yansıtmaktadır. İşletmelerde bir faaliyet döneminden uzun sürelerde kullanılan varlıkların tarihi maliyeti ile güncel değeri izleyen dönemlerde, teknolojik gelişmeler, varlığın kullanımı ve fiyatlar genel seviyesindeki değişimler gibi nedenlerle farklılaşabilmektedir.

Bu durum firmanın değerinin yanlış belirlenmesine ve bilgi kullanıcılarının yanıltılmasına neden olmaktadır. Bilgi kullanıcılarına finansal tabloların en güncel değerleriyle sunabilmek amacıyla gerçekleştirilen dönem sonu yeniden değerlendirme uygulamasının amacı, muhasebe üzerindeki enflasyonist etkilerin giderilmesi, defter değerlerinin, reel değere gerçeğe uygun değere dönüştürülmesidir.

İşletmelerin yeniden değerlendirme uygulaması ile hazırlanan mali tablolarında; varlıklar ve yükümlülükler gerçek değerleriyle gösterilir. Böylece reel karların belirlenmesi ve fazla/az vergi ödenmesi önlenerek özsermayenin korunması sağlanır.

İşletme faaliyetlerinin yürütülmesinde fayda sağlayan duran varlıklara dönem sonunda uygulanan değerlendirme yönteminin finansal tablolardaki etkisi uzun vadeyi içermesi nedeniyle cari varlıklara göre daha önemli olmaktadır.

Bu çalışmada 2007-2019 yıllarında BIST 100 endeksindeki firmaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan (KAP) bağımsız denetim raporu dipnot açıklamaları incelenmiş ve maddi duran varlıklarında ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinde uyguladıkları dönem sonu değerlendirme yöntemleri tespit edilmiştir. Yapılan bu inceleme sırasında dikkate değer bulunan değer artış tutarları firmaların diğer mali bilgileri ile karşılaştırılarak yeniden değerlendirme yönteminin firmaların mali bilgilerine olan etkisi analiz edilmiştir.

Maddi Duran Varlıklarda Maliyet Bedelinin Unsurları

Maddi Duran Varlıklar Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Sıra No: 1 de, “işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere edinilen ve tahmini yararlanma süresi bir yıldan fazla olan fiziki varlık kalemleri” şeklinde tanımlanmıştır.

Vergi Usul Kanun (VUK)’a Göre Maliyet Bedelinin Unsurları

VUK’un 269 ve 273 maddelerinde, “gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı, tesisat ve makinalar, gemiler ve diğer taşıtlar, gayrimaddi haklar, alat edavat, mefruşat ve demirbaş eşyanın” maliyet bedeli ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Maliyet bedeli VUK’nun 262. maddesine göre; “iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle, bunlara müteferri bilumum giderlerinin toplamından oluşmaktadır” şeklinde açıklanmıştır.

Bu maddeye göre, “İktisadi varlığın alış fatura (İndirilecek KDV dışında) tutarı, gümrük vergisi bu varlığın işyerine getirilmesi için yapılan yükleme, boşaltma, taşıma ile sigortaya ait giderler, eğer vadeli alış yapıldıysa dönem sonuna kadar ortaya çıkacak finansman giderleri ve kur farkları, maliyet bedeli kapsamında değerlendirilecektir” (Akdoğan, 2016: 8).

VUK’nun 270. maddesine göre; “Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka; makine ve tesisatta gümrük vergileri ve bunların nakliye ve montaj giderleri, mevcut bir binanın satın alınarak yıkılması ve arsanın tesviyesine ilişkin olarak yapılan tüm giderler dahil edilir”.

Bununla birlikte, “noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellâliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline dahil etmekte veya genel giderler arasında göstermekte işletmeler serbesttir” (Akpınar, 2012: 239).

İktisadi kıymetlerle ilgili olarak edinim sonrasında; VUK 272. maddesindeki açıklamaya göre, “varlığın değerini artırıcı maliyetler dışında yapılan giderlerin maliyete dahil edilemeyerek doğrudan gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir” (Demir, 2019: 100).

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına Göre Maliyet Bedelinin Unsurları

Standarda göre, varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan her maddi duran varlık kalemi, maliyet bedeli ile ölçülmelidir (TMS 16, md.15).

Standardın 37. maddesinde işletmelerin faaliyetlerinde kullandığı benzer özellik ve kullanıma sahip gemileri, uçakları, motorlu taşıtları, arazi ve binaları, makinaları, ofis gereçlerini, mobilya ve demirbaşları maddi duran varlık gruplarına ait örnekler olarak sınıflandırılmıştır (TMS 16, md.37).

Maddi duran varlıklarla ilgili olan inşa edilmesi veya satın alınması aşamasında oluşan ve sonradan; kısmi yenileme, ekleme yapma ve bakım için katlanılan bütün maliyetler olduğu tarihteki değerleriyle muhasebeleştirilir (Şen, 2011: 137).

Bu maddi duran varlığın maliyeti, “bu kaleme ait gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olduğu ve bu kalemin maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda varlık olarak finansal tablolara gösterilir” (Sarıay, 2012: 113, TMS 16, md.7).

Maddi duran varlık maliyetinin hesaplanmasında hangi unsurların ilave edileceği standardın 16. maddesinde aşağıdaki maddelerle sıralanmıştır. Bunlar;

- Satın alma fiyatından, ticari iskontolar ve yapılan indirimler ve düşülür, ithalat ile ilgili olan ve iade edilmeyecek olan satın alma vergileri dahil edilir.
- Varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak yere duruma getirilmesi için katlanılan her çeşit maliyet ilave edilir.
- Maddi duran varlığın sökülmesi ve taşınması ile yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin tahmin edilen maliyetler ile işletmenin ilgili kalemin elde edilmesi ya da stok üretimi için katlanılanların haricinde bir amaçla belirli bir süre kullanımı sonucunda oluşan maliyetlerdir.

Standardın 17. maddesinde de, yukarıda sayılan maliyet unsurlarına ilave olarak doğrudan aşağıdakilerin de ilave edileceği açıklanmıştır:

- “a. Doğrudan maddi duran varlık kaleminin elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili olarak bu varlık için çalışanlara sağlanan faydalardan kaynaklanan maliyetler,
- b. Yerin hazırlanmasına ilişkin katlanılan maliyetler,
- c. İlk teslim alınmadaki maliyetler,
- d. Kurulum ve montaj için oluşan maliyetle,
- e. Varlığın uygun şekilde çalışıp çalışmadığına dair yapılan test maliyetlerinden, varlığı gerekli yer ve duruma getirirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen net hasılat düşüldükten sonra kalan tutar (teçhizatın denenmesi sırasında üretilen örnekler gibi); ve
- f. Mesleki ücretler”.

660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesi ile; Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarıyla tam uyumu sağlamak amacıyla; Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından “Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use Amendments to IAS 16” başlığıyla yayımlanan “Maddi Duran Varlıklar - Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar - TMS 16'ya İlişkin Değişiklikler” Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunca 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

29 Temmuz 2020 tarihli 31200 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 1 Ocak 2022 de yürürlüğe girecek olan TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında; 17. ve 74'üncü paragraflar değiştirilmiş, 20A, 74A, 80D ve 81N paragrafları eklenmiştir. Bu değişikliğin erken uygulanmasına dipnotlarda açıklanmak koşuluyla müsaade edilmiştir.

Bu düzenlemeyle Standardın yukarıda açıklanan 17. maddesindeki doğrudan varlığa ait olan maliyet unsurlarının (e) bendi aşağıdaki şekilde kısılmıştır.

“e) Varlığın uygun şekilde çalışıp çalışmadığına dair yapılan test maliyetleri.”

Bu değişiklikle, varlığın gerekli yer ve duruma getirilmesi sürecinde üretilen kalemlerin satışından elde edilen net hasılatın maliyetten düşülmesi mümkün olmayacaktır.

Yukarıda açıklanan Standardın 17. maddesinin (e) bendinden doğrudan varlığın maliyeti olmaktan çıkartılan ifade Standarda aşağıdaki gibi 20. maddeye 20A olarak ilave edilmiştir.

“Bir maddi duran varlık kalemi, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilirken çeşitli kalemler üretilmiş olabilir (varlığın uygun şekilde çalışıp çalışmadığı test edilirken üretilen örnekler gibi). İşletme, bu tür kalemlerin satışından elde edilen kazançları ve söz konusu kalemlerin maliyetini ilgili Standartlar uyarınca kâr veya zarara yansıtır. İşletme, söz konusu kalemlerin maliyetini, TMS 2’de yer alan ölçüm hükümlerini uygulayarak ölçer.”

Duran varlık kalemlerinin muhasebeleştirilmesinde maliyetine dahil edilmemesi gereken maliyet unsurları standardın 19. Maddesinde;

“a) Yeni bir tesis açılması maliyetleri,

b) Yeni bir ürün veya hizmetin tanıtılmasında oluşan reklam ve tanıtım harcamaları dahil maliyetler,

c) Yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kitlesiyle iş yapmak amacıyla yapılan personel eğitim masrafları gibi katlanılan maliyetler ve

d) Yönetim giderleri ile diğer genel giderler.”

olarak açıklanmıştır (Büyükipekçi ve Yiğit, 2016: 225).

Bir maddi duran varlık kaleminin, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli duruma ve yere getirildikten sonra oluşan maliyetlerinin defter değerinde muhasebeleştirilmesine son verildiği için bu varlığın kullanımı veya daha verimli şekilde düzenlenmesi kapsamında katlanılan maliyetler defter değerine dahil edilmemelidir. (TMS 16, md. 20);

İşletmelerin maddi duran varlıkları için yaptıkları ‘tamir ve bakımı’ harcamaları aktifleştirilemez, bu maliyetler oluştuğu tarihte gider olarak muhasebeleştirilir (TMS 16, md 12).

Bununla birlikte bazı maddi duran varlıkların bazı parçalarının düzenli olarak değişmesi gerektiği durumlarda, standarttaki “Varlık” tanımına uyan yenileme kapsamındaki bir parçanın maliyetini oluştuğu anda ilgili maddi duran varlık kaleminin defter değerine dahil ederek muhasebeleştirir (Yıldıztekin, 2010: 261, TMS 16, md.13).

Bir maddi duran varlık kaleminin maliyeti, muhasebeleştirme tarihindeki peşin olarak satın alma fiyatıdır (TMS16.md.23). Eğer vadeli ödeme nedeniyle fiyatta artış sözkonusu oluyorsa, peşin satın alma fiyatı ile yapılan toplam ödeme arasındaki kur farkları-faiz giderleri nedeniyle oluşan fark, TMS 23'te izin verilen özellikli varlık tanımını karşılamadığı durumlarda, kredi dönemi boyunca gider olarak muhasebeleştirilmeli maliyete dahil edilmemelidir (Tekşen ve Dağlı, 2017: 432).

Maddi Duran Varlıklarda Dönem Sonu Değerlemeleri

Maddi duran varlıkların genellikle üretim işletmelerinin toplam varlıklarının büyük bir bölümünü oluşturması nedeniyle nasıl kaydedileceği, ne şekilde değerlendirileceği, finansal tablolarda nasıl gösterileceği, mali tablo kullanıcıları için büyük önem arz etmektedir.

VUK göre Maddi Duran Varlıklarda Dönem Sonu Değerlemeleri

Muhasebe işlemlerinde değerlendirme; “değerin hesaplanıp, belirlenmesi ve açıklanması için gereken işlemler bütünü” şeklinde tanımlanabilir. VUK’un 258 ve 259. maddelerinde değerlendirme, “vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlardaki değerlerinin takdir ve tespitidir” şeklinde tanımlanmıştır.

Değerleme ile ilgili hükümler Vergi mevzuatında ayrıntılı olarak yer almaktadır. VUK’da değerlemenin tanımı yapılmış, değerlendirme ölçüleri sıralanmış ve hangi iktisadi kıymetlerin hangi değerlendirme ölçüsüne göre değerlendirileceği tek tek açıklanmıştır (Özerhan Akbulut, 2008: 3).

VUK’un 261 maddesinde “iktisadi kıymetlerin değerlemesinde kullanılan değerlendirme ölçüleri; maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, vergi değeri; mukayyet değer, rayiç bedel, itibari değer ve emsal bedeli ve ücreti” olarak sayılmıştır. VUK’nun 260. maddesinde ise; değerlemede iktisadi kıymetlerden her birinin tek başına dikkate alınacağı ifade edilmiştir.

Ülkemizde işletmeler duran varlıklarını 31.12.2003 tarihine kadar, 213 sayılı VUK’un mükerrer 298. maddesi gereğince yeniden değerlemeye tabi tutmuşlardır. 01.01.2004 tarihinde yürürlüğe giren ve halen uygulanmakta olan 5024 sayılı Kanunun ikinci maddesiyle bu uygulama yerini enflasyon düzeltmesi sistemine bırakmıştır. Enflasyon Düzeltmesinin yapılabilmesi için fiyat endeksindeki cari yıl artışının %10’dan fazla olması ve cari yıl dahil son üç hesap dönemindeki artışın da %100 den fazla olması gerekmektedir. Enflasyon Düzeltmesi uygulamasının yapılabilmesi için, her iki şartın birlikte gerçekleşmesi gereklidir. İşletmelerde parasal olmayan varlıkların en son Enflasyon Düzeltmesi hesaplaması 2004 yılı için kapsama giren işletmelerde uygulanmış olup; bu tarihten sonra belirlenen kriterler gerçekleşmediği için uygulanmamıştır.

Ancak, 7144 Sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” un 5. maddesi ile 213 sayılı VUK’a eklenen geçici 31. madde ile işletmelerin 25.05.2018 tarihinde aktiflerinde kayıtlı olan taşınmazlarına 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir.

Bu kanun hükmünden yararlanan işletmeler 31.12.2004 tarihi ve sonrasında sahip oldukları taşınmazlarını, yeniden değerlendirme yapacağı tarihteki (Yİ-ÜFE) değerini varlığın aktife giriş tarihindeki (ÜFE)/(Yİ-ÜFE) değerine bölerek bulduğu (en yüksek 2,97727) katsayısı ile çarparak güncel değerlerine getirmişti. Bu haktan yararlanabilmek için hesaplama ile oluşan yeniden değerlendirme fonu üzerinden %5 oranındaki verginin en geç 25.Ekim.2018 tarihine (yeniden değerlendirme işlemini yapıldığı tarihi izleyen ayın 25’ine) kadar ödemesi gerekmektedir (Akpınar, 2018: 144).

TMS 16 Maddi Duran Varlık (MDV) Standardına Göre Dönem Sonu Değerlemeleri

Maddi duran varlıklarının ilk muhasebeleştirilmesinden sonraki ölçümleri için işletmeler, standardın 29. maddesinde açıklanan muhasebe politikalarından biri olan 30. maddede açıklanan maliyet modelini veya 31. maddede açıklanan yeniden değerlendirme modelini seçer ve seçtiği bu politikayı ilgili maddi duran varlık sınıfının tamamına uygular (Kıymetli Şen, 2013: 24).

Maliyet Modeli Uygulaması

Maliyet modelinde, “maddi dura varlık ilk kayda alındığı değerden (maliyet bedelinden) sonraki dönemlerde ayrılan amortismanların ve varsa değer azalışlarının çıkarılmasıyla hesaplanmış olan değerle (net defter değeri) bilançoda yer alır” (TMS16, md.30).

Değer düşüklüğü zararı, “bir varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarından yüksek olması” durumudur. “Geri kazanılabilir tutar ise, bir varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden büyük olamıdır” (TMS 16, md.6).

Yeniden Değerleme Modeli Uygulaması

TMS 16 gerçeğe uygun değerinin güvenilir olarak ölçülebildiği maddi duran varlıkların, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonraki dönemlerde, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilmesini önerir (Öztürk, 2015:202). Yeniden değerlendirilmiş tutar: maddi duran varlığın yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi ile bulunan değeridir (Örten, Kaval ve Karapınar, 2007: 37).

Yeniden değerlendirme işlemleri, yeniden değerlendirme konusu olan maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlere bağlı olarak raporlama dönemi itibariyle gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasını önleyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılmalıdır (Tunçez, 2020: 99).

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, o varlığın ait olduğu tüm maddi duran varlık sınıfının da yeniden değerlendirilmesi gerekir. Bu değerlendirme güncelliğini korumayan varlıklar için eş zamanlı olarak yapılmalıdır. (TMS 16, md.36-38).

Arazi veya binaların gerçeğe uygun değeri genellikle bu varlıkların piyasadaki değeridir ve mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından piyasadaki kanıtların değerlendirilmesi yoluyla hesaplanır (Fırat ve Palak, 2008: 88).

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutara göre aşağıdaki iki yöntemden birisi kullanılarak düzeltilir (Kaya ve Dinç, 2007: 347):

(a) Varlığın brüt defter değeri, varlığın net defter değerinde meydana gelen değişiklikle orantılı olarak düzeltilir.

(b) Birikmiş amortisman varlığın brüt defter değerinde meydana gelen değişikliğe göre düzeltilir.

Yeniden değerlendirme sonucunda, bir varlığın defter değerinde değer artışı meydana geldiğinde, bu tutar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmeli ve doğrudan öz kaynak hesap grubunda olan yeniden değerlendirme değer artışı hesabında kaydedilmelidir. Ancak, meydana gelen yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce gider olarak kaydedilmiş olan yeniden değerlendirme değer azalışı varsa bu tutar kadarlık kısmı gelir olarak muhasebeleştirilir ((Örten, Kaval ve Karapınar, 2008: 209).

Yeniden değerlendirme artış hesabında bakiyesi olmayan bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma standardın 40.maddesine göre gider olarak

muhasebeleştirilir. Eğer, bu varlık için daha önceden kaydedilmiş olan yeniden değerlendirme artışı sözkonusu ise bu tutarın aşılmadığı durumlarda gider kaydedilmesi mümkün olmaz. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, o varlıkla ilgili olan yeniden değerlendirme fazlasını azaltır, kalanı gider yazılır (Özerhan-Yanık, 2012: 244).

Bir maddi duran varlık kalemine ait olan özkaynak hesap grubunda takip edilen yeniden değerlendirme değer artış tutarı, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakıldığında kullanımdan çekildiğinde veya elden çıkarıldığında doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılabilir. Bununla birlikte değer artışının bir kısmı, geçmiş yıl karlarına varlık işletme tarafından kullanıldığı dönemler itibarıyla da aktarılabilir. Aktarılan değer artışı tutarı, ilgili dönemlerde varlığın yeniden değerlendirilmiş defter değeri üzerinden hesaplanan amortisman ile orijinal maliyeti üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki fark tutarı kadar olur. Yeniden değerlendirme değer artışından geçmiş yıl kârlarına aktarım dönem kar veya zararı üzerinden yapılamaz (TMS 16, md.41).

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına Göre Dönem Sonu Değerleme

Gayrimenkul, kavramı TDK'na göre "taşınmaz" olarak ifade edilmektedir. Taşınmaz kavramı; arsa, arazi ve binaları kapsamaktadırlar. Ancak, taşınmazlar, TMS/TFRS kapsamında;

-stok (TMS 2),

-sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul (TMS 16),

-satış amacıyla elde tutulan duran varlık (TFRS 5),

-üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkul (TFRS 15),

-gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte ya da geliştirilmekte olan gayrimenkul (TMS) ve

- yatırım amaçlı gayrimenkul (TMS 40),

olarak sınıflandırılmakta ve böylece hem dönen hem de duran varlık özelliğini gösterebilmektedir (Öztürk, 2009: 99).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40'ın 5. maddesinde "bir işletmenin olağan faaliyetleri sırasında mal ve hizmetlerin üretiminde ya da satışında veya idari amaçlarla kullanmadığı, daha ziyade kira elde etmek veya değer artış kazancı sağlamak (veya her ikisi birden) amacıyla elinde bulundurduğu araziler ve binalar" olarak tanımlanmaktadır. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında yapılan bu tanım ile mali tabloların raporlanmasında arazi ve binaların yeni bir bakış açısı ile sınıflandırılmasına başlanmıştır (Çetinkaya, 2017: 74).

İşletmeler tarafından gelecekteki değer artışından faydalanmak için satın alınan arsalar, kira geliri elde etmek için inşa edilen veya satın alınan alışveriş merkezleri ve işletme faaliyetlerinde kullanılmaktan vazgeçilerek kira geliri elde etmek amacıyla kiraya verilen gayrimenkullerin TMS-40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılması gerekmektedir (Yılmaz, 2013: 275).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer duran varlıklardan bağımsız olarak nakit akışı yaratma özellikleri de vardır (Akpınar, 2017: 225).

İşletmeler sahip oldukları yatırım amaçlı gayrimenkullerini dönem sonunda maliyet ya da yeniden değerlendirme yöntemlerinden biriyle değerlemeye tabi tutarlar (Gökgöz, 2015: 468). Maliyet Yöntemini seçen bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16'nın 30. maddesi hükümlerine göre ölçer (Erer ve Hazır, 2014: 23).

Maliyet yöntemiyle değerlemiş oldukları yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini dipnotlarda açıklarlar (Yükçü ve Karakelleoğlu, 2013: 7).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemede gerçeğe uygun değer yöntemi seçen bir işletme, standartta belirtilen gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olmadığı durumlar haricinde, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmelidir (Ayyıldız, 2016: 77).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen artış yada azalış, olduğu dönemde gelir ve gider olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, md. 35).

Gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem sonlarında varlığın tespit edilen değer artış ve azalışları kâr veya zarar olarak gelir tablosunda raporlandığı için bu varlıklar için ayrıca amortisman ayrılması mümkün değildir (Gönen ve Güryel, 2016: 247).

İşletme tarafından inşa edilen ve geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemi tamamladığında, gayrimenkulün tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile o güne kadar oluşan defter değeri arasındaki fark gelir/gider olarak muhasebeleştirilir (Sağlam, Yolcu ve Eflatun, 2012: 294).

TMS 40'ın 10. Maddesine göre “işletmeler bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elinde bulundururken, diğer bölümleri ise mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için kullanabilmektedir. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olması durumunda (veya finansal kiralama yoluyla bağımsız olarak kiralanmalarının mümkün olması durumunda), işletme anılan bu bölümlerin her birini ilgili olan (TMS 16 ve TMS 40) standartlar kapsamında ayrı olarak muhasebeleştirir”.

Örnek: ANKA A.Ş. 01.01.2016 tarihi itibarıyla inşaatını tamamlayıp arsa dahil 2.400.000,- TL olarak aktifleştirdiği Karatay iş merkezinin eşit büyüklük ve değerdeki 24 adet ofisten 4 tanesini kullanmaya diğerlerini de kiralamaya karar vermiştir.

İşletme binanın ekonomik ömrünü 40 yıl olarak tahmin etmiş ve inşaatın üzerine yapıldığı arsanın bedelini de 240.000 TL olarak tespit etmiştir. Ekonomik ömrün sonunda hurda değer 48.000,- TL olacağı ve doğrusal amortisman yönteminin uygulanacağı belirlenmiştir. Kiraya verilen ofisler gerçeğe uygun değerleri ölçülebildiği için dönem sonu değerlemelerinde gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilecektir.

İşletme ofislerin her birinin gerçeğe uygun değerlerinin 01.01.2016 tarihinde 110.000 TL ve 31.12.2016 tarihinde ise 120.000 TL olduğunu emlakçılar odası aracılığı ile öğrenmiştir (Akbulut, 2015: 669-673).

Aynur AKPINAR

Maddi Duran Varlıklarda ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Muhasebeleştirme ve Değerleme-BIST 100 Endeksindeki Firmaların Yeniden Değerlemeye İlişkin Uygulamaları

01.01.2016			
252 Binalar		400.000	
245 Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.200.000	
259 Yapılmakta Olan Maddi Duran Varlık			
Yatırımları ve Verilen Avanslar			2.400.000
647 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden			
Elde Edilen Gelir ve Kazançlar			200.000

Maddi duran varlık olan 4 adet ofisin amortisman tutarı (TMS 16'nın 58.maddesine göre arsa ve bina ayrılarak hesaplanmıştır):

Standarda göre Amortisman oranı $1/40$ yıl =0,025

Kullanılan ofislerin değeri $4*100.000$ = 400.000 TL

Kullanılan ofislerin arsa payı $((240.000/24) *4)$ = -40.000 TL

Kullanılan ofislere isabet eden kalıntı değer $48.000/24*4$ = - 8.000 TL

Kullanılan ofislerin amortismanına tabi tutarı = 352.000 TL

Kullanılan ofislerin amortismanı $352.000*0,025$ = 8.800 TL

31.12.2016			
770 Genel Yönetim Gideri Hesabı		8.800	
257 Birikmiş Amortisman Hesabı			8.800

TMS 40 madde 62'ye göre bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur.

Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı= $120.000-110.000*20=200.000$ TL

31.12.2016	
245 Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	200.000
647 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar	200.000

İşletme kendi kullandığı 4 daireyi takip ettiği Binalar hesabında TMS 16'ya göre yeniden değerlendirme yaptığında, TMS 16 madde 35'e göre brüt değerindeki artış oranına göre birikmiş amortismanlarını ve yeniden değerlendirme artışlarını aşağıdaki muhasebe kaydı ile düzeltir;

$$120.000-100.000=20.000*4=80.000$$

$$80.000/400.000=0,20$$

$$\text{Amortisman yeniden değerlendirme farkı: } 8.800*0,2=1.760$$

$$\text{Net defter değeri } 400.000-8.800=391.200*0,2=78.240$$

31.12.2016	
252 Binalar	80.000,-
258 Birikmiş Amortismanlar	1.760,-
551 Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	78.240,-

*Muhasebe işlemlerinde KGK'nın yayınladığı hesap planı taslağındaki hesap kodları kullanılmıştır.

Örnekteki işletmenin sahip olduğu Yatırım amaçlı gayrimenkullerinde dönem sonunda gerçeğe uygun değerle değerlemesinden meydana gelen değer artışları TMS 40'ın 35. maddesi gereğince Kar

Zarar hesabına gelir olarak kaydedilmiştir.

İşletmenin kendi faaliyetlerinde kullandığı ofislerinin gerçeğe uygun değerle değerlendirilmesinden meydana gelen değer artışları ise TMS 16'nın 35. maddesinin a fıkrasına göre muhasebeleştirilmiştir. Brüt defter değeri, piyasa fiyatı ile kayıtlı değer arasındaki fark kadar artırılmış, varlığın brüt değer artış oranı ile bu tarihteki birikmiş amortisman ve net defter değeri de artırılmıştır. Varlığın net defter değerinde meydana gelen artış tutarı Öz kaynaklar grubunda yeniden değerlendirme artışları olarak yer almıştır.

Literatür Taraması

Kaya ve Dinç (2007) maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesinde “gerçeğe uygun değer”, “geri kazanılabilir tutar” gibi kısmen de olsa sübjektif yargı gerektiren ölçeklerin doğru biçimde hesaplanmasının önemli olduğunu vurgulamıştır. Bu durumun beraberinde ihmal, hile vb. gibi istenmeyen durumlara zemin hazırlanmaması için sözkonusu ölçeklerin güvenilir şekilde tahmininin, Türkiye’de Sermaye Piyasası Kurulu bünyesinde faaliyete gösteren gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilmesinin gerekliliğini ifade etmiştir.

Kaya (2012) TMS 16’da gerçeğe uygun değer kavramından bahsedildiğini ancak gerçeğe uygun değer objektif bir biçimde belirlenmesi konusunun şüpheli olduğuna dikkat çekmiştir.

Öztürk (2015) gerçeğe uygun değer hiyerarşisine göre bir varlığın veya yükümlülüğün değerini, güvenilir olarak ölçülebilen piyasa fiyatı, emsal olarak ölçülebilen piyasa fiyatı veya bunların bulunmaması durumunda seçilebilecek uygun değerlendirme tekniğiyle belirlenecek bir tutarı ifade ettiğini ve yeniden değerlendirme yapılan maddi duran varlığın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değeri, geçmişe yönelik yeniden düzenleme gerektiren bir hesaplama ile finansal raporlara yansıtıldığını bu hesaplamalar ile, aktife kayıtlı bir maddi duran varlığın finansal raporlarda izlenmesi gereken gerçek değerinin belirlenmiş olacağını örneklerle açıklamıştır.

Çil Koçyiğit (2013) SPK’ya tabi 259 adet şirketin finansal tablo ve dipnotları üzerinde yaptığı araştırmasında işletmelerde yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmeden sonraki dönemlerde değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değer yönteminin maliyet yöntemine göre daha çok tercih edildiğini tespit etmiştir.

Akbaba (2015) 2015 yılı itibari ile BİST’e kayıtlı olarak, tarım, orman ve balıkçılık alanında faaliyet gösteren 4 şirketin uzun vadeli canlı varlıklarını değerlemede gerçeğe uygun değer esasını uyguladıklarını ve bu varlıkların değerinde artışın olduğunu bulmuştur.

Yazarkan (2015) yaptığı çalışmada incelediği işletmenin fındık ocaklarını dönem sonunda ölçme ve değerlendirme işlemine tabi tutmadığını, fındıklıkların ayrı bir varlık olarak aktifleştirilmeyip arazi ve arsalar hesabının içinde ele aldığını tespit etmiştir. Yöre insanının büyük çoğunluğunun geçimini fındık tarımından sağlaması nedeniyle fındık bahçelerine olan talebin artması fındık bahçelerinin gerçeğe uygun değerini de her dönem artırdığı için şirketin muhasebe politikası olarak yeniden

değerleme modelini benimsemesinin uygun bir yaklaşım olacağını değerlendirmiştir. Böylece taşıyıcı bitki olarak fındık ocaklarının gerçeğe uygun değeri şirketin mali tablolarına yansıtılmış olacağını önermiştir.

Erhan (2019) çalışmasında Özkaynaklarda muhasebeleştirilen diğer kapsamlı gelir unsurlarını ele almış ve BIST 100’de yer alan işletmelerin raporladıkları diğer kapsamlı gelir unsurlarını incelemiştir. Bu çalışmada 10 adet mali kuruluş inceleme dışında bırakılmış ve TMS 16’ya göre Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları 2016 yılında %17, 2017 yılında %21 olarak bu grupta en fazla raporlanan ikinci unsur olduğu bulunmuştur.

BIST 100 Endeksindeki Firmaların Maddi Duran Varlıklarında ve/veya Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinde Meydana Gelen Yeniden Değerleme Sonuçlarının İncelenmesi

Borsa İstanbul 100 endeksinde yer alan firmaların Kamuoyu Aydınlatma Platformu (KAP)’ta yayınlanan Bağımsız Denetim Raporları ve Dipnotları 2007-2019 yılları itibarıyla incelenmiştir.

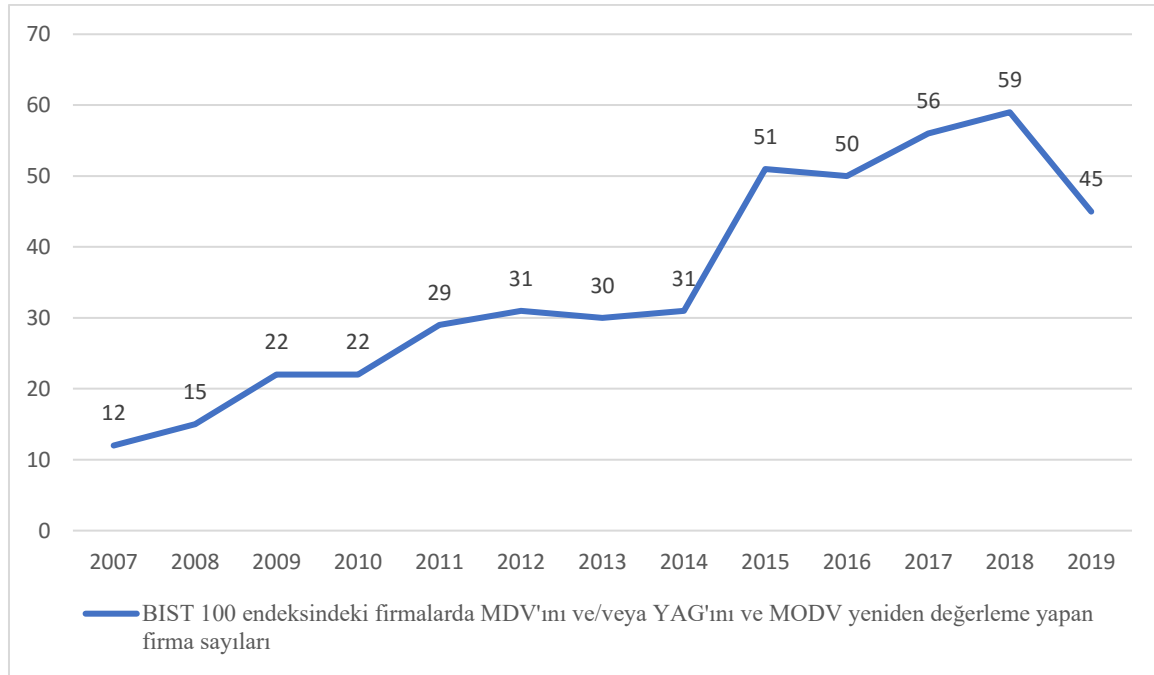
Finansal Raporların sunumuna ilişkin esasların açıklandığı bölümdeki bilgiler incelenerek, her şirketin/grubun maddi duran varlıklarını ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini yıl sonlarında hangi değerlendirme yöntemini seçerek değerledikleri tespit edilmiştir.

Tablo 1. 2007-2019 yılları arasında BIST 100 endeksinde Maddi Duran Varlıklarında ve/veya Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinde Yeniden değerlendirme Yöntemini Uygulayan Firma Sayıları

Yıllar	Maddi Duran Varlıklarını ve/veya Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Yeniden Değerlemeye Tabi Tutan Firma Sayısı	Maddi Olmayan Duran Varlıklarını Yeniden Değerlemeye Tabi Tutan Firma Sayısı	Toplam
2007	11	1	12
2008	14	1	15
2009	21	1	22
2010	21	1	22
2011	28	1	29
2012	30	1	31
2013	29	1	30
2014	30	1	31
2015	50	1	51
2016	49	1	50
2017	55	1	56
2018	58	1	59
2019	44	1	45

2007 yılında BİST 100 endeksindeki 11 şirketin Maddi Duran Varlıklarını ve/veya Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, bir şirketin de Maddi Olmayan Duran Varlığını (müşteri ilişkileri) Yeniden değerlendirme yöntemine göre değerlediği bulunmuştur.

Son inceleme yılı olan 2019 yılı Bağımsız Denetim Raporlarından ise BİST 100 endeksindeki şirketlerden 44 şirketin Maddi Duran Varlıklarını ve/veya Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, bir şirketin de Maddi Olmayan Duran Varlığını (müşteri ilişkileri) Yeniden değerlendirme yöntemiyle değerlediği tespit edilmiştir.



Şekil 1. BIST 100 Endeksindeki Firmalarda Yeniden değerlendirme Yönteminin Maddi Duran Varlıklarda, Maddi Olmayan Duran Varlıklarda ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Uygulanması

2019 yılında maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini yeniden değerlemeye tabi tutan bu şirketlerin incelenmesinde, bulunan değer artış tutarlarının firmanın diğer mali verilerine kıyasla önemli olduğu tespit edilmiş ve karşılaştırılması amacıyla aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

Tablo 2: 2019 yılı Yeniden Değerleme Yöntemini Kullanan Firmalarda Hesaplanan Değer Artışlarının Özkaynak ve MDV İçindeki Oranı

NO	Firma adı ve Yeniden değerlendirilmede kullanılan yöntem	Özkaynak toplamı (TL)	Yeniden değerlendirilmiş Maddi duran varlık toplamı (TL)	Ertelenmiş vergi sonrası Yeniden Değerleme Fonu (YDF) (TL) veya Kar zarara kaydedilen değer artışı/azalışı
1	Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi Ve Ticaret A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları Emsal karşılaştırma ve amortisman düşülmüş maliyet yöntemi	3.880.882.922 YDF/Özkaynak =yüzde 41	2.410.222.968 YDF/MDV= yüzde 66	Yeniden değerlendirme Fonu 1.602.303.214
2	Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.Ş. Emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yaklaşımı ve gelirlerin kapitilazasyonu yöntemi (İNA)	1.751.824.000 YDF/Özkaynak = yüzde ikiyüzbir	7.728.034.000 YDF/MDV= yüzde 46	Yeniden değerlendirme Fonu 3.528.754.000
3	Odaş Elektrik Üretim Sanayi Ticaret A.Ş. Emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yaklaşımı ve gelirlerin	792.250.602 YDF/Özkaynak = yüzde 91,5	2.437.824.034 YDF/MDV= Yüzde 30	Yeniden değerlendirme Fonu 728.846.503

	kapitalizasyonu yaklaşımı yöntemi			
4	Net Holding A.Ş. Pazar yaklaşımı, Maliyet yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı	4.559.073.321 YDF/Özkaynak =yüzde 58	MDV 4.194.009.291 Yatırım amaçlı gayrimenkul 1.638.379.459	Yeniden değerleme Fonu 2.629.600.552 kar zarara yansıtılan değer artışı/azalışı 210.316.216
5	Aksa Enerji Üretim A.Ş. Emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yaklaşımı yöntemi	3.818.960.965 YDF/Özkaynak =yüzde 59	5.285.593.587 YDF/MDV= yüzde 43	Yeniden değerleme Fonu 2.262.917.793
6	Göлтаş Göller Bölgesi Çimento Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	333.401.996	Yatırım amaçlı gayrimenkul 5.653.478	kar zarara yansıtılan değer artışı/azalışı 9.947.465
7	Gübre Fabrikaları T.A.Ş. Emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yaklaşımı ve gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımı yöntemi	840.908.821 YDF/Özkaynak =yüzde 39	MDV 757.630.245 Yatırım amaçlı gayrimenkul 84.478.876	Yeniden değerleme Fonu 328.930.319 kar zarara yansıtılan değer artışı/azalışı 4.333.373

Tablo 3. Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları'nın 2019 yılı yeniden değerlendirilmiş maddi duran varlıkları ve değer artış bilgileri

Maddi Duran Varlık	Gerçeğe uygun Değeri	Değerlemeden önceki net değeri	Değer artış tutarı
Arsa	960.484.451,-TL	158.456.790,- TL	802.027.661,- TL
Bina	1.385.901.717,-TL	631.882.761,-TL	754.018.956,- TL
Toplam	2.346.386.168,-TL	790.339.551,-TL	1.556.046.617,-TL

Binalar için yeniden değerlendirme yapılmış olması nedeniyle binaların birikmiş amortismanı 63.646.064 TL fazla olmuştur.

Tablo 4. Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.Ş.'nin 2019 yılı yeniden değerlendirilmiş maddi duran varlıkları ve değer artış bilgileri

Maddi Duran Varlık	Gerçeğe uygun Değeri	Değerlemeden önceki net değeri	Ertelenmiş vergi dahil Değer artış tutarı
Arsa	137.731.000,-TL	82.255.000,- TL	55.476.000,- TL
Yeraltı yer üstü düzenleri	209.000.000,- TL	116.380.000,- TL	92.620.000,- TL
Binalar	37.717.000,-TL	22.314.000,-TL	15.403.000,- TL
Tesis makine ve cihazlar	7.481.317.000,-TL	3.260.242.000,-TL	4.221.075.000 TL
Toplam	7.865.765.000,-TL	3.481.191.000,-TL	4.384.574.000,-TL

Tablo 5. Odaş Elektrik Üretim Sanayi Ticaret A.Ş. 'nin 2019 yılı yeniden değerlendirilmiş maddi duran varlıkları ve değer artış bilgileri

Maddi Duran Varlık	Gerçeğe uygun Değeri	Değerlemeden önceki değeri	Ertelenmiş vergi dahil Değer artış tutarı
Arsalar	53.581.677,- TL	8.913.218,-	44.668.459,- TL
Binalar	920.811,-TL	417.319,-	503.493,- TL
Tesis makine ve cihazlar	2.192.582.710,-TL	1.286.619.800,-	905.962.910,-TL
Toplam	2.247.085.198,-TL	1.295.950.337	951.134.861,-TL

Net Holding A.Ş.'nin 2019 yılı bağımsız denetim raporunda açıklanan yeniden değerlendirilmiş maddi duran varlıklarının detayı ve toplamı aşağıdaki gibidir;

Aynur AKPINAR

Maddi Duran Varlıklarda ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Muhasebeleştirme ve Değerleme-BIST 100 Endeksindeki Firmaların Yeniden Değerlemeye İlişkin Uygulamaları

-Arazi ve arsalar	: 166.771.070,-TL
-Yeraltı ve yerüstü düzenleri	: 5.962.942,-TL
-Binalar	: 3.621.218.620,-TL
-Yapılmakta olan yatırımlar	: <u>400.056.659,-TL</u>
Toplam	: 4.194.009.291,-TL

Bu maddi duran varlıkların 2019 yılında mali tablolarda görünen yeniden değerlendirme tutarı ise 2.629.600,552 TL'dir.

Net Holding'in maddi duran varlıklarından yeniden değerlemeye tabi olanlarında: $2.629.600,552 / 4.194.009.291 = \text{yüzde } 63$ oranında değer artışı olmuştur.

-Holdingin 2019 yılı **Yatırım amaçlı gayrimenkulleri toplamı** 1.638.379.459,- TL iken bu gruptaki arsa ve araziler ile binalara ait yeniden değerlendirme artışı toplamı 210.316.216,- TL bu yılın finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerini artırırken gelir tablosunda da gelir toplamını artıracaktır.

-Holdingin 2018 yılı **Yatırım amaçlı gayrimenkulleri toplamı** 1.409.943.458,- TL iken bu gruptaki arsa ve araziler ile binalara ait yeniden değerlendirme artışı toplamı 427.083.374,- TL bu yılın finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerini artırırken gelir tablosunda da gelir toplamını artıracaktır.

Aksa Enerji Üretim A.Ş.'nin 2019 yılı bağımsız denetim raporunda açıklanan 5.285.593.587,- TL tutarındaki maddi duran varlıklarının yeniden değerlendirme değer artışı/azalış detayı ve toplamı aşağıdaki gibidir;

-Arazi ve arsalar	: 44.695.964,-TL
-Yeraltı ve yerüstü düzenleri	: (1.873.205),-TL
-Binalar	: 16.467.714,-TL
-Tesis makine ve cihazlar	: 1.792.844.315,-TL
-Taşıtlar	: 2.056.616,-TL
-Demirbaşlar	: <u>980.798,-TL</u>
Toplam	: 1.855.172.202,- TL

2019 yılı yeniden değerlendirme fonu toplamı 2.262.917.793,-TL

Aksa Enerji Üretim A.Ş.'nin maddi duran varlıklarından yeniden değerlemeye tabi tutulanlarda: $2.262.917.793 / 5.285.593.587 = \text{yüzde } 43$ oranında değer artışı olmuştur.

Göлтаş Göller Bölgesi Çimento Sanayi Ve Ticaret A.Ş. 'nin 2019 yılı bağımsız denetim raporunda açıklanan 5.653.478,-TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulünün yeniden değerlendirme değer artışı 9.947.465,-TL olarak gerçekleştiğinden değer artışı $9.947.465 / 5.653.478 = \text{yüzde } 176$ olarak bulunmuştur.

2018 yılı bağımsız denetim raporunda açıklanan 3.675.000,-TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulünün yeniden değerlendirme değer artışı 1.911.693,-TL olarak gerçekleşmiş ve 2018 yılında; $1.911.693/3.675.000=$ yüzde değer artışı olduğu hesaplanmıştır.

Gübre Fabrikaları T. A. Ş'nin 2019 yılı bağımsız denetim raporunda açıklanan 757.630.245,- TL tutarındaki yeniden değerlemeye tabi tutulan maddi duran varlıklarının yeniden değerlendirme değer artışı 328.930.319,- TL'dir. Bu maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme oranı $328.930.319/757.630.245=$ yüzde 43 olmuştur.

2019 yılı itibarıyla; BIST 100 endeksinde yer alan;

- dünya markası olan 146.871 milyon TL aktif büyüklüğe sahip Türk Hava Yolları A.O.,
- 55.511.558 bin TL aktif büyüklüğüne sahip Türkiye Petrol Rafinerileri A. Ş.,
- 21.059.321.198 TL aktif büyüklüğe sahip Pegasus Hava Taşımacılığı A. Ş. ve Bağlı Ortaklıkları,
- 45.714.975 bin TL aktif büyüklüğüne sahip Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.
- 34.729.500.000,-TL aktif büyüklüğüne sahip Arçelik A.Ş.

maddi duran varlıklarını ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini dönem sonunda maliyet yöntemiyle değerlemektedir. Bunun nedeni olarak yeniden değerlendirme yönteminde aktif piyasada işlem fiyatı olmayan ilgili varlıklar için gerçeğe uygun değer objektif bir şekilde tespit edilmesinin tahmine dayalı olması, karmaşık hesaplamalar gerektirmesi ve maliyetli olduğu düşünülebilir.

Sonuç

VUK gereğince işletmelerin maddi duran varlıklarını vadeli ödeme şartıyla satın almaları sırasında ödedikleri vade farkı tutarları maliyet unsuru sayılarak aktifleştirilmesi uygun görülürken TMS 16'ya göre bu tutarlar TMS 23'te izin verilen durumlar haricinde aktifleştirilmemeli faiz gideri olarak kar zararda muhasebeleştirilmelidir.

Bağımsız Denetim Standardı 200'e göre bağımsız denetimin amacı, hedef kullanıcıların finansal tablolara duyduğu güveni artırmaktır. Bu amaç, finansal tabloların finansal raporlama çerçevesine uygun olarak hazırlanmış olduğuna ilişkin denetçi tarafından verilen görüşle gerçekleşir. Söz konusu görüş, geçerli finansal raporlama çerçevesine uygun olarak finansal tabloların tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulup/sunulmadığı veya doğru ve gerçeğe uygun bir görünüm sağlanıp/sağlanmadığı hakkındadır.

Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin defter değerinden yüksek olması durumunda oluşan yeniden değerlendirme değer artışı hem aktifte maddi duran varlıkların brüt değerini artırmakta hem de yeniden değerlendirme fonu olarak şirketlerin özkaynaklarını güçlendirmektedir.

Çalışmadaki 7 şirkette maddi duran varlık yeniden değerlendirme tutarlarının özkaynak toplamına oranının; Kardemir A.Ş. %41, Zorlu A.Ş. %201, Odaş A.Ş. %91,5, Net holding A.Ş. %58, Aksa enerji A.Ş. %43 ve Gübre fabrikaları A.Ş. %39 olarak gerçekleştiği bulunmuştur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesinde meydana gelen değer artışı ise cari aktif artırmasının yanı sıra gelir kaydedilmesi nedeniyle dönem karını da artırmaktadır.

Göлтаş A.Ş.’nin 5.653.478 TL’lik yatırım amaçlı gayrimenkulünün yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan 9.947.465 TL’si kar zarar tablosuna yansıtıldığı tespit edilmiştir.

Çalışmada 2007 yılında BIST 100 endeksindeki şirketlerin yüzde 12’sinin maddi duran varlıklarında, yatırım amaçlı gayrimenkullerinde ve maddi olmayan duran varlıklarında; yeniden değerlendirme yöntemi uygulamasını benimsemiş olduğu bu oranın yükselme eğilimli ama dalgalı seyir izleyen bir trendle 2019 yılında yüzde 45 oranında gerçekleştiği bulunmuştur.

Bu şirketlerin bağımsız denetim raporu dipnot açıklamalarında yapılan detay incelemede; yeniden değerlemeye konu (maddi duran varlık/yatırım amaçlı gayrimenkul) varlıkların; arazi ve arsalar, binalar, tesis makine ve teçhizat, yeraltı ve yer üstü düzenleri, taşıtlar ve demirbaşlar oldukları saptanmıştır. TAV Hava Limanları Holding A.Ş.’nin de maddi olmayan duran varlıklarından müşteri ilişkiler değerini yeniden değerlemeye tabi tuttuğu bulunmuştur.

Akbaba (2015) çalışmasında tarım orman ve balıkçılık alanında faaliyet gösteren 4 BIST şirketinin maddi duran varlıklarını (uzun vadeli canlı varlıklarını) gerçeğe uygun değerle değerlediklerini tespit etmiştir.

Erhan (2019) çalışmasında Özkaynaklarda muhasebeleştirilen diğer kapsamlı gelir unsurlarını araştırmış ve BIST 100’de yer alan işletmelerin raporladıkları diğer kapsamlı gelir unsurlarının 2016 yılında %17, 2017 yılında ise %21’nin TMS 16’ya göre Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışlarından meydana geldiğini ve bu grupta en fazla raporlanan ikinci unsur olduğunu bulmuştur.

Yazarkan (2015) yaptığı çalışmada incelediği işletmenin taşıyıcı bitkileri olan fındık ocaklarının değerlerinin her yıl artması nedeniyle yeniden değerlendirme yöntemi ile değerlemesinin uygun olacağını önermiştir.

Çil Koçyiğit (2013) SPK’ya tabi 259 adet şirketin finansal tablo ve dipnotları üzerinde yaptığı araştırmada işletmelerde yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem sonu değerlemelerinde gerçeğe uygun değer yönteminin daha çok tercih edildiğini tespit etmiştir.

Kaya ve Dinç (2007) maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesinde “gerçeğe uygun değer”, “geri kazanılabilir tutar” gibi kısmen de olsa sübjektif yargı gerektiren ölçeklerin doğru biçimde hesaplanmasının önemli olduğunu vurgulamış ve sözkonusu ölçeklerin güvenilir şekilde tahmininin, Türkiye’de Sermaye Piyasası Kurulu bünyesinde faaliyete gösteren gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilmesinin gerekliliğini ifade etmiştir.

Bu görüşten hareketle yapılan araştırmada 2018 yılında BIST’te işlem gören 28 şirketin bağımsız denetim raporlarında Maddi duran varlık ve/veya Yatırım amaçlı gayrimenkulün yeniden değerlendirme metodu ile değerlendirme konusunu kilit denetim konusu olarak gösterildiği bulunmuştur. Sorumlu bağımsız denetçiler söz konusu işlemlerin karmaşıklığının ve önemli muhakeme ve varsayımlar içermesinin bu belirlemeye neden teşkil ettiğini ifade etmişlerdir.

BIST 100 endeksinde yer alan Türk Hava Yolları, Türkiye Petrol Rafinerileri, Pegasus, Turkcell ve Arçelik gibi büyük bazı şirketlerin maddi duran varlıklarını/yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre değerlendirmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu yöntemin uygulanmasının; tahmin ve varsayımlar içermemesi, karmaşık hesaplamalar gerektirmemesi ve ekspertiz işlemleri için ek maliyetler oluşturulmaması nedeniyle tercih edildiği düşünülebilir.

Ülkemizde 5024 sayılı Kanun ile şirketlerin maddi duran varlıklarının değerlendirilmesinde yeniden değerlendirme işlemi yapılabilmesi enflasyon düzeltilmesi uygulamasına bağlanmıştır. İşletmelerde parasal olmayan varlıkların en son Enflasyon Düzeltmesi işlemleri 2004 yılı için kapsama giren işletmelerde uygulanmış olup; bu tarihten sonra Kanunda belirlenen kriterler gerçekleşmemesi nedeniyle uygulanamamıştır. Bu durum, işletme bilançolarındaki maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesini engellemektedir. Bu ihtiyacın giderilmesi amacıyla, bir defaya mahsus olarak 2018 yılında 7144 Sayılı Kanun'un 5. maddesi ile işletmelerin 25.05.2018 tarihinde aktiflerinde kayıtlı olan taşınmazlarına 30.09.2018 tarihine kadar yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir.

Ancak, enflasyonun etkisiyle, girdi maliyetlerindeki yükselişler nedeniyle, coğrafi koşullardaki değişikliklerin bir sonucu olarak ya da yerleşim yerlerindeki cazibe merkezlerine yakın olmaktan kaynaklanan maddi duran varlıkların piyasa değerindeki yükselişlerin defter değerine yansıtılamaması durumu muhasebenin üretmiş olduğu verileri anlamsız hale getirmektedir.

Bu nedenle 5024 sayılı VUK da belirtilen enflasyon düzeltilmesi uygulamasının şartlarının yeniden gözden geçirilip işletmelerin parasal olmayan kalemlerinde meydana gelen değer artışlarının muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak yöntemlerin uygulamaya konulması önem arz etmektedir. Böylece işletmenin finansal raporlarında varlıklar ve öz kaynaklar güncel değerinden gösterilecek, dolayısı ile amortisman giderilerindeki değişiklikler nedeniyle hesaplanan dönem karı da gerçek tutarı göstermiş olacaktır.

Kaynakça

- Akbaba, A. N. B. (2015). Canlı Varlıkların Değerlemesi, Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması: Borsa İstanbul'da (BIST) Kayıtlı Tarım, Orman ve Balıkçılık Alanında Faaliyet Gösteren İşletmelerde Analiz, *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 4(2), 82-106
- Akbulut, A. (2015). Karşılaştırmalı TMS/TFRS-Vergi Uygulamaları ve Sonuçları, *Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını*.
- Akdoğan, N. (2016). VUK Yasası'nın Muhasebe Standartları İle Uyumlu Hale Gelmesi İçin Yapılması Gereken Değişikliğe İlişkin Öneriler, Ankara, *Gazi Kitabevi*.
- Akpınar, A. (2018, September). Comparison Of Revaluation Procedure Of Properties" 12th NCM Conferences New Challenges in Industrial Engineering And Operations Management, Ankara, AYBÜ, 11-12.
- Akpınar, A. (2017). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin BİST 100 Ve BİST 30 Endeksindeki Firmalarda 2007-2016 Yılları Arasında Kullanımlarının İncelenmesi, *International Journal of Academic Value Studies*, Vol:3, Issue:15; 224-240.

- Akpınar, A. (2012). Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına Göre Amortisman Tabi Duran Varlıklar Ve Türkiye Uygulaması, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara. *T.C. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*
- Ayyıldız, N. (2016). Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, *Muhasebe ve Denetim Dünyası*, 2, 87-101.
- Büyükipekçi, S. ve Yiğit, E. (2016). TMS-16'ya Göre Maddi Duran Varlıkların Muhasebeleştirilmesi ve Değerleme Sürecine Teorik Bir Bakış, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi*, (19)2, 219-231.
- Çetinkaya N., (2017). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesinde Gerçeğe Uygun Değer Tespiti Ve Türkiye'deki Uygulamaların Değerlendirilmesi, *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi*, (2)4, 69-83.
- Demir Ş., (2019). Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları TMS TFRS VUK Değerleme Yaklaşımı, *Seçkin Yayınevi*.
- Erer, M. Aksoy Hazır Ç. (2014). TFRS'ye Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi, *Mali Çözüm Dergisi*, 24(126), 15-28.
- Erhan, D. Umut, (2019). Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları ve Bist 100'de Yer Alan Firmalarda Raporlanan Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Değerlendirilmesi, *Muhasebe ve Denetim Bakış*, (19)57, 37-60
- Fırat, H. ve Palak V. K. (2008). TMS VE VUK Açısından Maddi Duran Varlıklarda Değerleme-Maliyet ve Yeniden Değerleme Modeli, *Mali Çözüm Dergisi*, (87), 79-102.
- Gökgöz, A. (2015). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, *İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, (29)3, 459-477.
- Gönen, S. ve Güryel, A. (2016). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, (2)3, 133-157.
- Kaya, G. A. (2012). Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Maddi Duran Varlıkların Muhasebeleştirilmesi, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, (11)39, 218-230
- Kaya, U. ve Dinç, E. (2007). Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Maddi Duran Varlıkların Değerlenmesi ve Muhasebeleştirilmesi, *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (16)2, 343-364.
- Kılınç, Y. (2016). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ile Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi Taslağı Açısından Karşılaştırmalı İncelenmesi ve Muhasebeleştirilmesi, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, (43)9, 1935-1946.
- Kıymetli, Şen İ. (2013). Maddi Duran Varlıklar (TMS16) Standardının Üretim İşletmelerinde Satışların Maliyetine Etkileri, *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (3)1, 21-36.
- Koçyiğit, Ç. S., (2013). İMKB'de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4), 254-272.
- Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar A., (2008), Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları TMS-TFRS Standartların İşletmelerde İlk Uygulanması KOBİ Muhasebe Standardı Tekdüzen Hesap Planı ile Uyumlu Örnekler, Ankara, *Gazi Kitabevi*.
- Örten, R. Kaval H. ve Karapınar A. (2007). TMS 16'ya göre, Maddi Duran Varlıkların Dönem Sonunda Değerlemesi Ve Muhasebe Uygulamaları, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (36), 34-50.

- Özerhan, Akbulut, Y. ve Yanık S. (2012). IFRS/IAS İle Uyumlu TMS/TFRS Açıklamalı ve Örnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları Türkiye Finansal Raporlama Standartları, *TÜRMOB Yayınları*, No: 427.
- Özerhan, Akbulut, Y. (2008). Vergi Usul Kanunundaki Değerleme Hükümlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Değerlendirilmesi, *World of Accounting Science*, 10(1), 1-41.
- Öztürk, E. (2015). Maddi Duran Varlıkların Raporlanmasında Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisinin Kullanılması, *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 199-214 - Doi: <http://dx.doi.org/10.11611/JMER657>
- Öztürk, C. (2009). Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları, *Mali Çözüm Dergisi*, (96), 97-126.
- Sağlam, N., Yolcu, M. ve Eflatun, A.O. (2012). Örneklerle UFRS Kayıtları, *Muhasebe TR*
- Sarıay, İ. (2012). Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Maddi Duran Varlıkların Değerlemesine İlişkin Uygulamalar, *Electronic Journal of Vocational Colleges*, 2(1), 110-124.
- Şen, Ç. (2011). Türkiye Muhasebe Standardı – 16 Açısından Maddi Duran Varlıklarda Amortisman Uygulaması, *Mali Çözüm Dergisi*, 106, 133-160.
- Tekşen Ö. ve Dağlı, Şahin S. (2017). Maddi Duran Varlıkların Tekdüzen Muhasebe Sistemi ile Vergi Usul Kanunu ve TMS-16 Açısından İncelenmesi: Bir Uygulama, *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(20), 424-447.
- Tunçez, H. A. (2020). TMS 16 Ve BOBİ FRS Kapsamında Maddi Duran Varlıkların Karşılaştırılması, *İda Academia Muhasebe ve Maliye Dergisi*, 3(2), 92-109
- Yazarkan, H. (2016). Üretim İşletmelerine Ait Fındık Bahçelerine İlişkin Mali İşlemlerin Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) Çerçevesinde Muhasebeleştirilmesi: Durak Fındık A.Ş. Örneği, *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 23(2), 409-434
- Yıldıztekin İ., (2010). Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Duran Varlıkların Muhasebeleştirilmesiyle İlgili Örnekler, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 24(4), 259-288.
- Yılmaz, E. (2013). Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS-40 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4), 273-289.
- Yükçü, S. ve Karakelleoğlu, İ. (2013). Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: IAS 40/TMS 40 Açısından Değerlendirilmesi ve Uygulamalar, *Vergi Dünyası Dergisi*, 377, 4–13.
- <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.213.pdf> (213 Sayılı Vergi Usul Kanunu)
- <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180525-18.htm> (7144 Sayılı Kanun Kapsamında Taşınmazlarda Yeniden Değerleme Uygulaması md.5 VUK 213'e geçici madde eklenmesi)
- <https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2014Seti/TMS16.pdf>
- <https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2015Seti/TMS40.pdf>
- <https://www.kap.org.tr/> Kap gov tr 2007-2019 yılları şirketlerin bağımsız denetim raporları ve dipnot açıklama