

**GAYRİMENKUL VARLIKLARIN  
TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI  
VE VERGİ KANUNLARI KAPSAMINDA  
DEĞERLENDİRMESİ**

**Okan NETEK**  
Vergi Müfettişi  
(Eski Hesap Uzmanı)

**TÜRMOB YAYINLARI- 438**  
Sirküler Rapor Serisi  
Seri No: 2012 - 8

TÜRMOB Adına Sahibi  
**Nail SANLI**

Sorumlu Yazışleri Müdürü  
**Ali E. DOĞANOĞLU**

TÜRMOB  
MU-DEN A.Ş.  
tarafından yayınlanmaktadır.

**Yayın Türü**  
Yaygın Süreli

Yayıncı Sertifika No:24512

**Dizgi - Düzenleme**

Tuncay TEKYILDIZ

**Baskı**

Fersa Matbaacılık Paz.San.Tic.Ltd.Şti.  
Ostim 36. Sk. No:5/C-D Yenimahalle/ANKARA  
Tel: (0.312) 386 17 00 (pbx)

**Baskı Tarihi**

31 Ekim 2012

---

Sirküler Rapor kitaplarında yer alan yazılarda ileri sürülen görüşler yalnızca yazarlarına aittir. Yayıncı kuruluş TÜRMOB'u bağlamaz.

# ÖNSÖZ

Bilginin büyük öneme sahip olduğu bir çağı yaşıyoruz. Bu çağda tek başına bilgiye sahip olmakta yetmiyor. Elde edilen bilginin raporlanması ve amaca uygun olarak kullanılması da ayrı bir öneme sahip. Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik mesleği güncel bilgiye ve bu bilginin bir sonucu olarak üretilen raporlara dayanmaktadır.

Meslek mensuplarımızın teknik muhasebe bilgisine sahip olmanın yanında; gerektiğinde işletme danışmanı, finansal analist, iletişimci, müzakereci ve yönetici olmalarını sağlayan becerilerde gerekmektedir. Mesleki değerler, etik kurallar, dürüstlük, tarafsızlık ve mesleki anlamda sağlam bir duruş meslek mensuplarının önemli özelliklerindedir. Mensuplarının, mesleklerini yerine getirirken gerekli donanıma sahip olmalarını sağlamak ise meslek örgütünün temel görevidir.

TÜRMOB olarak bugüne kadar meslektaşlarımızın ihtiyaç duyacakları bilgiye kolay erişmelerini sağlamak için bir çok çalışma yürüttük ve yürütmeye devam edeceğiz.

Bu çalışmalarımızdan en önemlilerinden biri de yayın faaliyetleridir. Yayın yelpazemizin bir parçası olan **Sirküler Rapor** kitaplarımız bir plan doğrultusunda hazırlanarak, sizlere ulaştırılmaktadır. Kitaplarımız bir okuma komisyonu tarafından incelendikten sonra basılarak sizlerin istifadesine sunulmaktadır.

Siz değerli meslektaşlarımızın ve stajyerlerimizin beğeni ve takdirini toplayacağıma inandığımız 2012-8 Seri Numaralı bu kitabı; Vergi Müfettişi (E. Hesap Uzmanı) Okan Netek tarafından hazırlanan **“Gayrimenkul Varlıkların Türkiye Muhasebe Standartları ve Vergi Kanunları Kapsamında Değerlendirmesi”** isimli eser oluşturuyor.

Kitabın, meslek camiamıza ve uygulamacılara faydalı olmasını diliyorum.

**Yücel AKDEMİR**  
Genel Sekreter



# İÇİNDEKİLER

<b>1. GİRİŞ</b>	<b>1</b>
<b>2. TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINDA GAYRİMENKUL VARLIKLAR</b>	<b>5</b>
<b>3. TMS 11 İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ STANDARDI</b>	<b>6</b>
3.1. Standardın Amaç ve Kapsamı	6
3.2. İnşaat Sözleşmelerinin Kapsamı	7
3.3. İnşaat Sözleşmelerinin Birleştirilmesi ve Bölümlemesi	8
3.4. Sözleşme Gelirleri	9
3.4.1. Sözleşme Maliyetleri	11
3.4.1.1. Belli Bir Sözleşmeyle Doğrudan İlişkili Maliyetler	12
3.4.1.2. Genel Olarak Sözleşme Kapsamındaki İşle İlişkisi Kurulabilen ve Belli Bir Sözleşmeye Yüklenebilecek Olan Maliyetler	13
3.4.1.3. Sözleşme Hükümlerine Göre Özellikle Müşteriye Yüklenebilecek Olan Maliyetler	13
3.5. Sözleşme Gelir ve Giderlerinin Muhasebeleştirilmesi	14
3.5.1. Sözleşme Sonucunun Güvenilir Bir Şekilde Ölçümü	15
3.5.2. Tamamlanma Yüzdesinin Belirlenmesi	16
3.6. Sözleşme Gelir ve Giderlerinin Güvenilir Biçimde Tahmin Edilemediği Durumlarda Muhasebeleştirme İlkesi	17
3.7. Müşteriden Geri Kazanılabilme Olasılığı Düşük Olan Sözleşme Maliyetleri	18
3.8. Beklenen Zararların Muhasebeleştirilmesi	19
3.9. Tahminlerdeki Değişiklikler	19
3.10. Açıklamalar	20
3.10.1. Sözleşmeye Konu Brüt Alacak ve Brüt Borç Tutarının Hesaplanması	20
3.10.2. Dipnotlarda Açıklanacak Hususlar	21
<b>4. TMS 40 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER STANDARDI</b>	<b>22</b>
4.1. Standardın Amacı ve Kapsamı	22
4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı	23

4.2.1.	<i>Birden Çok Kullanıma Hizmet Eden Gayrimenkuller Hangi Standarda Göre Muhasebeleştirilecektir?</i> . . . . .	25
4.2.2.	<i>Gayrimenkul Sahibinin Gayrimenkul Kullanıcılarına Birtakım İlave Hizmetler Sunması Durumunda Hangi Standarda Göre Muhasebeleştirme Yapılmalıdır?</i> . . .	26
4.2.3.	<i>İlişkili Şirketlere Kiralanan Gayrimenkuller Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Değerlendirilebilir mi?</i>	27
4.3.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi</i> . . . . .	28
4.4.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeştirilmesinde İlk Ölçüm</i> . . . . .	29
4.4.1.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Finansal Kiralama ile Edinilmesi Durumunda İlk Muhasebeleştirme Ölçümü Nasıl Yapılır?</i> . . . . .	30
4.4.2.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Takas Yoluyla Edinilmesi Durumunda İlk Muhasebeleştirme Ölçümü Nasıl Yapılır?</i> . .	30
4.4.2.1.	<i>Takas İşleminin Ticari Bir Özünün Bulunmaması Hali</i> . . . . .	31
4.4.2.2.	<i>Takasa Konu Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerinin Güvenilir Bir Şekilde Ölçülmesi</i> . . . . .	31
4.5.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sonradan Ölçümü</i> . . . . .	32
4.5.1.	<i>Sonradan Ölçümde Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi</i> . . . . .	34
4.5.1.1.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerindeki Değişimler Ne Şekilde Ele Alınır?</i> . . . .	36
4.5.1.2.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Hangi Unsurlara Dikkat Etmek Lazım Gelir?</i> . . . . .	36
4.5.1.3.	<i>Aktif Cari Bir Piyasanın Olmadığı Durumda Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değeri Nasıl Tespit Olunur?</i> . . . . .	38
4.5.1.4.	<i>Mobilya, Asansör, Klima Sistemi Gibi Unsurlar Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değeri Tespitinde Ne Şekilde Dikkate Alınmalıdır?</i> . .	40
4.5.1.5.	<i>Finansal Durum Tablosunda Ayrı Ayrı Varlık veya Borç Olarak Muhasebeleştirilmiş Unsurlar Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Dikkate Alınır mı?</i> . . . . .	41
4.5.1.6.	<i>Kiralama Yoluyla Edinilmiş Bir Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin</i>	

	Tespitinde Yapılacak Olan Kira Ödemeleri Ne Şekilde Ele Alınır? . . . . .	41
4.5.1.7.	Gayrimenkulün Geliştirilmesi ve Kıymetinin Arttırılmasına Yönelik Harcamalar Gerçeğe Uygun Değer Tespitinde Nazara Alınır mı? . . . . .	42
4.5.1.8.	Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Pozitif Bir Gerçeğe Uygun Değeri Oluşmayabilir mi? . . . . .	42
4.5.2.	<i>Sonradan Ölçümde Maliyet Bedeli Yöntemi . . . . .</i>	43
4.6.	Bir Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olma Vasfını Kaybetmesi . . . . .	43
4.6.1.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Yeniden Ölçümünde Gerçeğe Uygun Değerin Kullanılması Durumunda Sınıf Değiştirmenin Muhasebeleştirilmesi . . . . .</i>	44
4.6.2.	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Yeniden Ölçümünde Maliyet Bedeli Yönteminin Kullanılması Durumunda Sınıf Değiştirmenin Muhasebeleştirilmesi . . . . .</i>	45
4.7.	Mevcut Bir Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olma Vasfını Kazanması . . . . .	45
4.8.	Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Elden Çıkarılması . . . . .	47
4.9.	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Değer Düşüklüğü, Kayıp ve Tazminatlar . . . . .	48
4.10.	Açıklamalar . . . . .	48
<b>5.</b>	<b>TMS 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR STANDARDI . . . . .</b>	<b>53</b>
5.1.	Standardın Kapsamı . . . . .	54
5.2.	Maddi Duran Varlık Tanımı . . . . .	55
5.3.	Maddi Duran Varlıkların Finansal Durum Tablosuna Alınmasının Koşulu Nedir? . . . . .	55
5.4.	Maddi Duran Varlıklarla İlgili Oluşan Sonraki Maliyetlerin Akıbeti Ne Olacaktır? . . . . .	56
5.5.	Maddi Duran Varlıkların İlk Ölçümü . . . . .	57
5.5.1.	<i>Maliyet Bedelinin Unsurları . . . . .</i>	57
5.5.2.	<i>Maliyetin Ölçümünde Vade Farkları Ne Şekilde Ele Alınır? . . . . .</i>	59
5.5.3.	<i>Maddi Duran Varlığın Takas Yoluyla Ediniminde Maliyet Ölçümü Nasıl Yapılır? . . . . .</i>	60
5.5.4.	<i>Maddi Duran Varlığın Finansal Kiralama Yoluyla Alınması Durumunda Muhasebeleştirme Nasıl Gerçekleştirilir? . . . . .</i>	61

5.5.5.	<i>Maddi Duran Varlığın Edinimine İlişkin Devlet Teşviki Alınması Durumunda Ne Yapılır?</i> .....	.62
5.1.	Maddi Duran Varlıkların Sonradan Ölçümü .....	.62
5.1.1.	<i>Maliyet Modeli</i> .....	.63
5.1.2.	<i>Yeniden Değerleme Modeli</i> .....	.63
5.1.2.1.	Yeniden Değerleme Modelinde Yeniden Değerleme İşleminin Düzenli Aralıklarla Yapılması Gerekir mi? .....	.63
5.1.2.2.	Yeniden Değerleme Modelinde Birikmiş Amortismanlar Ne Şekilde Bir İşleme Tabi Tutulur? .....	.64
5.1.2.3.	Yeniden Değerleme Modelini Sadece Bir Gayrimenkul Varlık İçin Uygulamak Mümkün Müdür? .....	.65
5.1.2.4.	Yeniden Değerleme Sonucunda Ortaya Çıkan Artış ve Azalışlar Ne Şekilde Muhasebeleştirmeye Konu Edilir? .....	.66
5.2.	Maddi Duran Varlıkların Amortismanı .....	.67
5.2.1.	<i>Amortisman Tabi Tutar ile Amortisman Döneminin Belirlenmesi</i> .....	.68
5.2.1.1.	Varlığın Amortismanına Ne Zaman Başlanır? Amortisman Ayırma Uygulmasına Ne Zaman Son Verilir? .....	.68
5.2.1.2.	Varlığın Yararlı Ömrünün Belirlenmesi .....	.69
5.2.2.	<i>Binaların Amortismanında Nelere Dikkate Etmek Gerekmektedir?</i> .....	.70
5.2.3.	<i>Maddi Duran Varlıkların Amortismanında Hangi Yöntemler Kullanılır?</i> .....	.70
5.3.	Maddi Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü .....	.71
5.4.	Maddi Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü Karşılığı Alınan Tazminatların Akıbeti .....	.72
5.5.	Maddi Duran Varlıkların Bilanço Dışına Çıkarılması .....	.73
5.6.	Maddi Duran Varlıkların Raporlanmasına İlişkin Açıklamalar .....	.74
<b>6.</b>	<b>TMS 2 STOKLAR STANDARDI</b> .....	<b>.77</b>
6.1.	Standardın Kapsamı .....	.77
6.2.	Stok Kavramı .....	.79
6.3.	Stokların Değerlemesi .....	.79
6.3.1.	<i>Stoklarda Maliyet Bedelinin Tespiti</i> .....	.80
6.3.1.1.	Satın Alma Maliyetleri .....	.80



6.3.1.2. Dönüştürme Maliyetleri	80
6.3.1.3. Diğer Maliyetler	82
6.3.1.4. Stok Maliyetine Girmeyen Giderler	82
6.3.1.5. Hizmet Sunan İşletmelerde Stok Maliyeti	84
6.3.1.6. Stok Maliyeti Ölçümünde Alternatif Teknikler	84
6.3.1.7. Stok Maliyeti Hesaplama Yöntemleri	85
6.3.2. <i>Net Gerçekleşebilir Değerin Hesaplanması</i>	86
6.4. Stokların Kar veya Zarar Tablosuna İntikali	88
6.5. Stoklara İlişkin Açıklamalar	88
<b>7. TFRS 5 SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR STANDARDI</b>	<b>89</b>
7.1. Standardın Amacı ve Kapsamı	89
7.2. Muhasebeleştirme ve Ölçüm İlkeleri	90
<b>8. GAYRİMENKUL VARLIKLARIN VERGİ KANUNLARINDA ELE ALINIŞI</b>	<b>92</b>
8.1. Vergi Usul Kanunu Bakımından Değerlendirme	92
8.1.1. <i>İşletme Faaliyetlerinde Kullanılan Duran Varlık Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklara İlişkin Hükümler</i>	92
8.1.1.1. Gayrimenkul Tanımı ve Gayrimenkullerin Değerleme Ölçüsü	92
8.1.1.2. Gayrimenkullerde Maliyet Bedelinin Hesaplanması	93
8.1.1.3. Gayrimenkullerde Maliyet Bedelinin Artması	93
8.1.1.4. Gayrimenkul Varlıkların Amortismanı	94
i. Amortisman Ayırma Yöntemleri	95
ii. Fevkalade Amortisman	97
iii. Amortisman Hesaplarının Gösterimi	97
8.1.1.5. Amortisman Tabi Gayrimenkul Varlıkların Satılması	97
8.1.1.6. Amortisman Tabi Gayrimenkul Varlıkların Satışında Yenileme Fonu Uygulaması	98
8.1.1.7. Gayrimenkul Varlıklar İçin Alınan Sigorta Tazminatları	98
8.1.2. <i>“Emtia” Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklara İlişkin Hükümler</i>	99
8.1.2.1. Emtianın Değerlemesi	99
8.1.2.2. Emtiada Değer Düşüklüğü Karşılığı	100

	<i>i. VUK'un 274'üncü Madde Düzenlemesi</i>	100
	<i>ii. VUK'un 278'inci Madde Düzenlemesi</i>	101
8.2.	Gelir Vergisi Kanunu Bakımından Değerlendirme	103
8.2.1.	<i>Birden Fazla Yıla Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşlemleri</i>	103
8.2.1.1.	Yıllara Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşlemlerinde Müşterek Genel Giderler ile Amortismanların Dağıtım Esası	104
8.2.1.2.	Yıllara Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşlemlerinde İşin Bitim Tarihinin Tespiti	105
8.2.2.	<i>Gayrimenkul Varlıkların Kiralanmasından Elde Edilen Gelirler (Gayrimenkul Sermaye İratları)</i>	105
8.2.3.	<i>Gayrimenkul Varlıkların Elden Çıkarılmasından Elde Edilen Gelirler (Değer Artış Kazançları)</i>	110
8.2.4.	<i>Gayrimenkul Varlıkların Tahliyesi ve Kiracılık Hakkının Devrinden Elde Edilen Gelirler (Arızı Kazançlar)</i>	111
8.3.	Kurumlar Vergisi Kanunu Bakımından Değerlendirme	112
8.3.1.1.	Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası (Md. 5/1-e)	113
8.3.1.2.	Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası (Md. 5/1-f)	116
8.3.1.3.	Yurtdışı İnşaat, Onarım ve Montaj İşlemlerinden Elde Edilen Kazançlara İlişkin İstisna (Md. 5/1-h)	117
8.4.	Katma Değer Vergisi Kanunu Bakımından Değerlendirme	119
8.5.	Diğer Vergi Kanunları Bakımından Değerlendirme	123
<b>9.</b>	<b>TMS DÜZENLEMELERİ İLE VERGİ KANUNU DÜZENLEMELERİNİN BİR ARADA DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>124</b>
9.1.	TMS 11 Düzenlemeleri İtibariyle Değerlendirme	124
9.1.1.	<i>Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi Bakımından Değerlendirme</i>	124
9.1.2.	<i>Karşılıkların Muhasebeleştirilmesi Bakımından Değerlendirme</i>	126
9.2.	TMS 16 Düzenlemeleri İtibariyle Değerlendirme	128
9.2.1.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Kanunlarındaki Gayrimenkul Tanımlamasına İlişkin Düzenlemelerin Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	128
9.2.2.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Amortisman Uygulamasındaki Süre Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	129

9.2.3.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Binaların Amortismanı Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	130
9.2.4.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Sonradan Yapılacak Değerleme Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	131
9.2.5.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Değer Düşüklüğü Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	132
9.2.6.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Gayrimenkul Varlıkların Maliyet Bedelinin Tespitine İlişkin Hükümlerinin Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	135
9.2.7.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Gayrimenkul Varlıkların Takası İşlemleri Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	136
9.2.8.	<i>TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Gayrimenkul Varlıkların Satışı (Bilanço Dışı Brakılması) İşlemleri Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	137
9.3.	<i>TMS 2 Standardı İtibariyle Değerlendirme</i>	139
9.3.1.	<i>TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıkların İlk Ölçümü Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	139
9.3.2.	<i>TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıkların Sonradan Ölçümü Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	140
9.3.3.	<i>TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklarındaki Değer Düşüklüğü Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	140
9.3.4.	<i>TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklara İlişkin Kur Farkı ve Vade Farkı Gibi Unsurlar Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	144
9.4.	<i>TFRS 5 Standardı İtibariyle Değerlendirme</i>	147

9.4.1.	<i>TFRS 5 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Amortisman Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	147
9.4.2.	<i>TFRS 5 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Değer Düşüklüğü Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	147
9.4.3.	<i>TFRS 5 Düzenlemeleri ile Vergi Kanunu Düzenlemelerinin Ortağa Kar Payı Yerine Duran Varlık Verilmesi Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	149
9.5.	<i>TMS 40 Standardı İtibariyle Değerlendirme</i>	150
9.5.1.	<i>TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Amortisman Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	150
9.5.2.	<i>TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerinin Sonradan Değişimi Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	151
9.5.3.	<i>TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Kur Farkı ve Vade Farkları Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	153
9.5.4.	<i>TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Yenileme Giderleri Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi</i>	155
<b>10.</b>	<b>GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b>	<b>155</b>
	<b>YARARLANILAN KAYNAKLAR</b>	<b>159</b>

# 1. GİRİŞ

Ülkemizde uluslararası standartlarla uyumlu muhasebe standartlarını saptama ve yayımlama görevi 18 Aralık 1999 tarih ve 487 sayılı Kanunla Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişiklik ile kurulan Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'na (TMSK) aittir. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda değişiklik yapan Kanun'un Ek 1'inci maddesi uyarınca kurulan TMSK, 07.03.2002 tarihinde UFRS ile uyumlu muhasebe standartları saptamak ve yayımlamak amacıyla faaliyete geçmiş olup, bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu (TMUDESİK)'nun<sup>1</sup> görevlerini, bu tarihe kadar yapmış olduğu çalışmalar da dahil olmak üzere, devralmıştır.<sup>2</sup>

- 
- 1 Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu (TMUDESİK) muhasebedeki standartlaşma gereksinimine paralel olarak TÜRMOB tarafından 9 Şubat 1994 tarihinde oluşturulmuştur. TMUDESİK kuruluşundan başlayarak 2001'e kadar gelineen dönemde "Türkiye Muhasebe Standardı" adı altında 19 adet standart yayınlamış olup yayımlanan standartların uygulanmasına yönelik olarak TMUDESİK'in herhangi bir yasal yaptırım gücünün bulunmaması TMUDESİK çalışmalarının etkinliğini azaltan bir unsur olmuştur.
  - 2 2 Kasım 2011 tarih ve 28103 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 660 sayılı KHK ile, uluslararası standartlarla uyumlu Türkiye Muhasebe Standartlarını oluşturmak ve yayımlamak, bağımsız denetimde uygulama birliğini, gerekli güveni ve kaliteyi sağlamak, denetim standartlarını belirlemek, bağımsız denetçi ve bağımsız denetim kuruluşlarını yetkilendirmek ve bunların faaliyetlerini denetlemek ve bağımsız denetim alanında kamu gözetimi yapmak yetkisini haiz Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu kurulmuştur. Bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standartları Kurulunun her türlü varlıkları, borç ve alacakları, yazılı ve elektronik ortamdaki kayıtları ve diğer dökümanları ile nakit ve benzerleri hiçbir işleme gerek kalmaksızın Kuruma devredilmiş sayılmaktadır. Bu bakımdan çalışmamız kapsamında TMSK'ya yapılan atıfların, 660 sayılı KHK ile kurulan Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'na yapılmış şeklinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

TMSK'nın amacı, denetlenmiş finansal tabloların sunumunda, finansal tabloların ihtiyaca uygun, gerçek, güvenilir, dengeli, karşılaştırılabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmaları için ulusal muhasebe ilkelerinin gelişmesi ve benimsenmesini sağlayacak muhasebe standartlarını saptamak ve yayınlamaktır.<sup>3</sup> Bu kapsamda TMSK ile IASB<sup>4</sup> arasında 2006 yılında bir telif hakkı anlaşması imzalanmış ve buna göre TMSK tarafından gerçekleştirilecek standart üretim sürecinde IASB'nin öngördüğü resmi çeviri sürecinin izlenmesi hususunda mutabık kalınmıştır. TMSK tarafından bugüne kadar 41 adet TMS yayımlanmış olup, bunların tamamı yürürlüktedir. Bunlardan ayrı olarak TMSK tarafından 9 adet de TFRS yayımlanmıştır.

Halihazırda yürürlükte olan 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda TMSK tarafından yayımlanan muhasebe standartlarına uyulması konusunda herhangi bir bağlayıcı düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte bankacılık sektöründe gözetim ve denetim fonksiyonlarını çatısı altında toplayan BDDK, Kasım 2006'da yayımladığı yönetmelikle bankacılık sektörü açısından TMS/TFRS'ye uyumu zorunlu hale getirmiştir. Benzer şekilde SPK tarafından 9.4.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:XI No:29 Tebliği ile SPK'ya tabi şirketler açısından da TMS/TFRS'ye uyum zorunlu hale getirilmiştir.

Öte yandan 14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu TMS/TFRS'lerin bağlayıcılığı konusunda milat niteliği taşımaktadır. Zira 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 69'uncu maddesinde tacirlerin yıl sonu finansal

---

3 TMSK, Faaliyet Raporu 2006, s.13.

4 IASB (International Accounting Standards Board) merkezi Londra'da olan ve uluslararası muhasebe standartlarının geliştirilmesi ile uygulamasının yaygınlaştırılmasından sorumlu bulunan kuruldur.

tablolarını Türkiye Muhasebe Standartları'na<sup>5</sup> uyararak düzenlemesi gerektiği belirtilmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Geçici 1'inci maddesinde 1534'üncü maddesinin ikinci fıkrasının (a) ile (e) bendlerindeki sermaye şirketleri<sup>6</sup> açısından "TMS/TFRS ve Yorumları" setinin uygulanmasının zorunlu olduğu belirtilirken tercihen "TMS/TFRS ve Yorumları" setini kullanmak isteyenlerin de bu sete göre finansal tablolarını düzenleyebileceği belirtilmektedir. Bunun dışında kalan gerçek ve tüzel kişi tüm tacirler ise "KOBİ/TFRS" setini kullanmak zorundadır.

---

5 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Geçici 1'inci maddesinde TMSK tarafından belirlenen Türkiye Muhasebe Standartlarının; "Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve Yorumları" ile "Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler Türkiye Finansal Raporlama Standartlarından (KOBİ/TFRS)" setlerinden oluştuğu hükme bağlanmıştır.

6 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1534'üncü maddesinde Türkiye Muhasebe Standartları'nın "TMS/TFRS ve Yorumları" setini uygulayacak olan şirketler aşağıdaki şekilde sayılmaktadır.

- a) 1523 üncü maddenin birinci ve ikinci fıkralarında tanımlanan büyük ölçekli sermaye şirketleri ile bunların konsolidasyon kapsamına giren bağlı şirketleri, iştirakleri ve şirketler toplulukları,
- b) Sermaye Piyasası Kanununa göre, ihraç ettikleri sermaye piyasası araçları borsada veya teşkilatlanmış diğer bir piyasada işlem gören şirketler, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri ve konsolidasyon kapsamına alınan diğer işletmeler,
- c) Bankacılık Kanununun 3 üncü maddesinde tanımlanan bankalar ile bağlı ortaklıkları,
- d) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanununda tanımlanan sigorta ve reasürans şirketleri,
- e) 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanununda tanımlanan emeklilik şirketleri,

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olup Kanunun Türkiye Muhasebe Standartları ile ilgili hükümlerinin yürürlüğe giriş tarihi 01.01.2013 olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren, aksi yönde bir belirleme yapılmadığı sürece, TTK hükümlerine tabi gerçek ve tüzel kişi tüm tacirlerin finansal tabloları açısından Türkiye Muhasebe Standartları'na uyum zorunluluk arz edecektir. Bu durum ülkemiz muhasebe uygulaması açısından tam anlamıyla bir milat niteliğinde olacaktır. Zira bugüne kadar “vergi için muhasebe” anlayışıyla gelişen ve uygulanan muhasebe sistemimiz, “bilgi için muhasebe” anlayışına geçiş yapmak mecburiyetinde kalacaktır.

Tahmin edileceği üzere “vergi için muhasebe”den “bilgi için muhasebeye” geçiş süreci bir miktar sancılı olacaktır. Ülkemizdeki muhasebe sisteminin halihazırdaki uygulayıcıları ve denetleyicilerinin önemli bir bölümü açısından muhasebeleştirmede esas alınan kaynak vergi kanunlarıdır. Her ne kadar Maliye Bakanlığı yayımlanmış olduğu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerinde (MSUGT) bilgi amaçlı finansal raporlamaya yönelik açıklamalar yapılmış olsa da, ülkemizdeki işletmelerin önemli bir bölümü halihazırdaki muhasebeleştirme uygulamalarını mali kara ulaşma odaklı olarak yürütmektedir.

Bu çalışmamızda inşaat işlemlerine ilişkin vergi uygulaması ile TMS uygulamasını mercek altına alacağız. Bu kapsamda muhasebe standartlarına ilişkin açıklamalar bölümünde TMS 11, TMS 40 ve TMS 16 standartları kapsamında açıklamalarda bulunurken; vergi kanunlarına ilişkin açıklamalar bölümünde GVK, KVK ve VUK kapsamında değerlendirmelerde bulunacağız.



## **2. TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINDA GAYRİ-MENKUL VARLIKLAR**

TMS seti kapsamında incelendiğinde, gayrimenkul varlıklara ilişkin başvurulabilecek beş ayrı muhasebe standardı bulunduğu sonucuna varılmaktadır.

- a. TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı**
- b. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı**
- c. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı**
- d. TMS 2 Stoklar Standardı**
- e. TFR 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı**

Bunlardan ilki, yani TMS 11 standardı, inşaat sözleşmelerine ilişkin gelir ve maliyetlerle ilgili muhasebe uygulamalarının ne şekilde gerçekleştirileceğini açıklamaktadır.

Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak amaçlarından ziyade kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullere ilişkin muhasebeleştirme ilkelerine TMS 40 standardında yer verilmektedir.

TMS 16 standardında, mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak üzere inşa edilen duran varlıklara ilişkin muhasebeleştirme uygulamasının nasıl olması gerektiğinin çerçevesi çizilirken; TMS 2 standardında normal iş akışı içerisinde satılmak üzere alınan, imal edilen veya inşa edilen emtiaya ilişkin muhasebeleştirme esasları ortaya konmaktadır.

TFRS 5 standardında ise satış amaçlı elde tutulan duran varlıklara ilişkin muhasebeleştirme uygulaması açıklamaya konu edilmektedir.

### 3. TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı

“TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri” standardı 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için uygulanmak üzere ilk olarak 26/10/2005 tarih ve 25978 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Akabinde 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 66 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 71 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 82 sıra no’lu tebliğler aracılığıyla standartta birtakım ilave değişiklikler yapılmıştır.

#### 3.1. Standardın Amaç ve Kapsamı

TMS 11 standardı, temel olarak inşaat sözleşmelerine<sup>7</sup> ilişkin gelir ve maliyetlerin muhasebeleştirilmesi konusunu kapsamına almaktadır. İnşaat sözleşmelerine bağlı olarak yapılan işlerin temel özelliği bu işlerin birden fazla takvim yılına (veya hesap dönemine) sirayet eden işlerden olmalarıdır. Bu noktada sözleşmeye bağlı olarak elde edilen gelir ve giderin işin devam ettiği dönemlere dağıtımı özellik arz eden bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu kapsamda TMS 11 standardı, sözleşme gelir ve maliyetlerinin kapsamlı gelir tablosunda ne zaman gelir ve gider olarak gösterilecekleri konusunda Kavramsal Çerçeve’de belirtilen muhasebeleştirme ilkelerini esas almak suretiyle kapsamlı bir rehber olma hüviyeti de taşımaktadır.

---

<sup>7</sup> TMS 11 standardı inşaat sözleşmelerini “bir varlığın veya tasarım, teknoloji ve fonksiyon ya da nihai amaç veya kullanım açısından birbiriyle yakından ilişkili ya da birbirine bağımlı bir grup varlığın inşası için özel olarak yapılmış bir sözleşme” olarak tanımlamaktadır.

## 3.2. İnşaat Sözleşmelerinin Kapsamı

TMS 11 standardı inşaat sözleşmelerini “*bir varlığın veya tasarım, teknoloji ve fonksiyon ya da nihai amaç veya kullanım açısından birbiriyle yakından ilişkili ya da birbirine bağımlı bir grup varlığın inşası için özel olarak yapılmış bir sözleşme*” olarak tanımlamaktadır.

Standart kapsamında inşaat sözleşmelerinin iki farklı şekilde olabileceği belirtilmiştir.<sup>8</sup>

- 1. Sabit Fiyatlı İnşaat Sözleşmesi:** Yüklenicinin sabit bir sözleşme fiyatını (ihale bedeli) veya üretim birimi başına sabit bir tutarı (birim fiyat) kabul ettiği ancak belli koşullarda maliyet güncelleştirmesine (eskalasyon) konu olan inşaat sözleşmesidir.
- 2. Maliyet Artı Kar Sözleşmesi:** Yükleniciye kabul edilebilir ya da başka bir şekilde tanımlanmış maliyetler üzerine bu maliyetlerin bir yüzdesi veya sabit bir tutar eklenerek ödeme yapılan inşaat sözleşmesidir.

Öte yandan inşaat sözleşmelerinin köprü, bina, baraj, kanal, yol, gemi veya tünel gibi tek bir varlığın inşası için yapılması mümkün olabileceği gibi; tasarım, teknoloji ve fonksiyon veya nihai amaç ya da kullanım açısından birbiriyle yakından ilişkili veya birbirine bağımlı birden çok varlığın inşası (rafineri inşası gibi) için yapılması da olanak dahilindedir.

---

<sup>8</sup> Bazı inşaat sözleşmeleri, örneğin maliyet artı kâr sözleşmesine tavan fiyat konulması durumunda olduğu gibi, sabit fiyatlı ve maliyet artı kâr sözleşmelerinin her ikisinin de özelliklerini içerebilir. Böyle durumlarda, yüklenici sözleşmeden kaynaklanan gelir ve giderlerin ne zaman finansal tablolara alınacağı konusunda standardın 23 ve 24’üncü paragraflarındaki tüm koşulları göz önünde bulundurmalıdır.

TMS 11, “bir varlığın inşasıyla doğrudan ilişkili hizmetlerin verilmesine yönelik proje yöneticileri ve mimarların hizmet sözleşmeleri gibi sözleşmeler” ile “varlıkların yıkım veya restorasyonu ile varlıkların yıkımı sonrası çevre düzenlemesine yönelik sözleşmeleri” de inşaat sözleşmesi olarak değerlendirmektedir.

### **3.3. İnşaat Sözleşmelerinin Birleştirilmesi ve Bölümlenmesi**

Kural olarak TMS 11’in her bir inşaat sözleşmesi için ayrı ayrı uygulanması esastır. Bununla birlikte bu genel kuralın istisnaları da yok değildir. Bazı durumların varlığında TMS 11’in bir sözleşmenin ayrı ayrı belirlenebilen/tanımlanabilen bölümlerine veya bir sözleşme ve/veya sözleşmeler grubunun özünü yansıtmak amacıyla bir sözleşmeler grubuna birlikte de uygulanabilmesi mümkündür.

Buna göre birden çok varlığın inşasını konu alan sözleşmelerde aşağıdaki durumların varlığı halinde her bir varlığın inşaatı ayrı bir inşaat sözleşmesi olarak dikkate alınacaktır.

- (a) Her bir varlık için ayrı teklif verilmiş olması;
- (b) Her bir varlığın ayrı bir müzakereye konu olması ve yüklenici ile müşterinin sözleşmenin her bir varlığa ilişkin kısmını kabul veya reddetme hakkının olması;
- (c) Her bir varlığın maliyetleri ve gelirlerinin ayrı ayrı belirlenebilmesi.

Öte yandan aşağıdaki durumların mevcudiyeti halinde sözleşmenin taraflarının aynı veya ayrı kişiler olmasına bakmaksızın farklı inşaat sözleşmeleri TMS 11 uygulaması bakımından tek bir sözleşme gibi dikkate alınacaktır.

- (a) Sözleşmeler grubunun tek bir paket olarak birlikte müzakere edilmesi;

- (b) Sözleşmelerin birbiriyle aslında genel bir kâr marjına sahip tek bir projenin parçası olarak, çok yakın ilişkili olması;
- (c) Sözleşmeler kapsamındaki işlerin aynı anda veya birbirini izleyen bir sırada yapılması.

İnşaat sözleşmesinin ek bir varlık inşasını içermesi ve bu yönde inşaat sözleşmesinde tadile gidilmesi durumunda, inşa edilecek olan ek varlık aşağıdaki koşullardan herhangi birinin sağlanmış olması söz konusu ise ayrı bir inşaat sözleşmesi olarak dikkate alınacaktır.

- (a) Varlığın orijinal sözleşmenin kapsadığı varlık veya varlıklardan tasarım, teknoloji veya fonksiyon açısından önemli farklılıklar arz etmesi veya
- (b) Varlığın fiyatının orijinal sözleşme bedeli dikkate alınmaksızın müzakere edilmesi.

### **3.4. Sözleşme Gelirleri**

TMS 11 standardına göre bir inşaat sözleşmesine atfedilecek gelir unsurları aşağıdakilerden oluşmaktadır.

- (a) Sözleşmede başlangıçta üzerinde anlaşmaya varılmış bedel ve
- (b) Sözleşmeye konu işteki değişiklikler, ek ödeme talepleri ve teşvik ödemelerinden:
  - (i) Gelir olarak sonuçlanması muhtemel olanlar ve
  - (ii) Güvenilir biçimde ölçülebilenler.

Yukarıdaki unsurlardan oluşan sözleşme geliri, alınan veya alınacak olan hakedişlerin gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülecektir. Bu arada sözleşme gelirinin ölçülmesi, gelecekteki olayların sonuçları-

na bağılı çeşitli belirsizliklerden<sup>9</sup> dolayı dönemden döneme artabilir veya azalabilir. Bu sebeple olaylar meydana geldikçe ve belirsizlikler çözümlendikçe tahminlerin sık sık gözden geçirilmesi gerekmektedir.

İnşaat sözleşmelerinde, sözleşme kapsamındaki **işle ilgili değişikliğe gidilmesi** sık rastlanılan bir durumdur. “Değişiklik” kavramı, varlığın özellikleri veya tasarımına yönelik değişikliklerin yanı sıra sözleşme süresine yönelik değişiklikleri de içermektedir. Değişiklik sonucunda sözleşme gelirlerinde bir artış meydana geliyorsa, bu artış ancak aşağıdaki iki şartın bir arada sağlanması durumunda dikkate alınabilecektir.

- (a) Müşterinin değişikliği ve değişiklikten kaynaklanan gelir artışını onaylamasının muhtemel olması ve
- (b) Gelir tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

Başta da belirttiğimiz üzere; inşaat sözleşmelerinde gelir olarak dikkate alınacak bir diğer unsur **ek ödeme talepleridir**. Standartta ek ödeme talepleri, yüklenicinin müşteriden veya bir başka taraftan tahsil etmeyi talep ettiği, sözleşme fiyatına dahil edilmemiş mali-

---

<sup>9</sup> TMS 11 kapsamında bu belirsizliklere örnek olarak aşağıdakilere yer verilmektedir.

- (a) Yüklenici işletme ve müşteri sözleşme tarihinden sonra sözleşme geliri veya tazminat haklarını artıran ya da azaltan bir değişiklik üzerinde anlaşılabilir;
- (b) Sabit fiyat sözleşmesinde üzerinde anlaşmaya varılmış gelir tutarı daha sonra maliyet güncelleştirme (eskalasyon) hükümleri nedeniyle artabilir,
- (c) Yüklenici işletmenin sözleşmeye konu işi zamanında tamamlamamasından kaynaklanan yaptırımlar sonucu sözleşme geliri azalabilir veya
- (d) Eğer bir sabit fiyat sözleşmesi üretim birimi başına sabit fiyat koşulunu taşıyorsa, birim sayısı artırıldıkça sözleşme geliri de artar.

yetler olarak tanımlanmaktadır. Standart ek ödeme taleplerine sebebiyet veren durumlara örnek olarak müşterinin neden olduğu gecikmeleri, özellikler veya tasarımlardaki hataları ve sözleşmeye konu işte yapılan ihtilaflı değişiklikleri vermektedir. Ölçümü çoğu zaman belirsizlik taşıyan ek ödeme taleplerinin hasılat unsuru olarak dikkate alınabilmesi için aşağıdaki koşulların sağlanması gerekmektedir.

- (a) Müzakerelerin müşterinin ek ödeme talebini kabul etmesini muhtemel kılan olumlu bir aşamaya ulaşması ve
- (b) Müşteri tarafından kabul edilmesi muhtemel olan tutarın güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

İnşaat sözleşmelerinde gelir olarak dikkate alınacak bir diğer unsur da **teşvik ödemeleridir**. Teşvik ödemeleri, belirlenmiş başarı standartlarına ulaşılması veya aşılması durumunda yükleniciye ödenen ek tutarlar şeklinde tanımlanmakta olup, bunların sözleşme gelirin bir unsuru olarak dikkate alınması için aşağıdaki şartların sağlanması gerekmektedir.

- (a) Sözleşmeye konu işin belirlenmiş başarı standartlarına ulaşılmasını veya aşılmasını muhtemel kılacak düzeyde ilerlemiş olması ve
- (b) Teşvik ödemesi tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

### **3.4.1. Sözleşme Maliyetleri**

Genel olarak sözleşme maliyetleri, bir sözleşmeye taraf olunmasından sözleşmenin nihai olarak tamamlanmasına kadar geçen sürede o sözleşmeye yüklenebilecek olan tüm maliyetleri içermektedir. Bu kapsamda sözleşmenin yapılmasının muhtemel olması ve bu maliyetlerin ayrı ayrı belirlenip, güvenilir şekilde ölçülebilmesi şartlarının sağlanması durumunda bir sözleşmeyle doğrudan ilişkilendirile-

bilen ve sözleşmenin yapılabilmesi için katlanılmış olan tüm maliyetler sözleşme maliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmelidir.<sup>10</sup>

TMS 11 standardı, bir inşaat sözleşmesinin maliyet unsurlarını üç ana başlık altında sınıflandırmaktadır.

#### **3.4.1.1. Belli Bir Sözleşmeyle Doğrudan İlişkili Maliyetler**

Standarda göre sözleşmeyle doğrudan ilişkisi kurulan maliyetler aşağıdakileri kapsamına almaktadır.

- (a) Gözetim dahil inşaat alanı işçilik maliyetleri;
- (b) İnşaatta kullanılan malzeme maliyetleri;
- (c) İnşaatta kullanılan tesis ve makinelerin amortismanı;
- (d) Tesis, makine ve malzemelerin inşaat alanına getirilmesi ve buradan götürülmesi ile ilgili taşıma maliyetleri;
- (e) Tesis ve makine kiralama maliyetleri;
- (f) Sözleşmeyle doğrudan ilişkili tasarım ve teknik destek hizmeti maliyetleri;
- (g) Tahmini garanti maliyetleri dahil olmak üzere, garanti kapsamında yapılan işler ve büyük onarımlara ilişkin öngörülen maliyetler;
- (h) Üçüncü kişilerin ödeme talepleri.

---

<sup>10</sup> Eğer sözleşmenin yapılabilmesi için katlanılmış maliyetler yapıldıkları dönemde gider olarak kaydedilmişse, sözleşmenin izleyen bir dönemde yapılması halinde sözleşme maliyetlerine dahil edilmezler.



### **3.4.1.2. Genel Olarak Sözleşme Kapsamındaki İşle İlişkisi Kurulabilen ve Belli Bir Sözleşmeye Yüklenebilecek Olan Maliyetler**

Standarda göre sözleşme maliyetlerinin ikinci grubunu, genel olarak sözleşme kapsamındaki işle ilişkisi kurulabilen ve buna bağlı olarak belli bir sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetler oluşturmaktadır. Bu gruptaki maliyetler, benzer özelliklere sahip tüm maliyetlere tutarlı bir şekilde uygulanmak üzere, makul ve sistematik yöntemler kullanılarak dağıtım tabi tutulacak olup; dağıtım inşaat işinin normal düzeyi esas alınarak yapılacaktır.

Bu gruptaki maliyetlerin içeriği konusunda standartta aşağıdaki gibi bir belirleme yapılmıştır:

- (a) Sigorta,
- (b) Belli bir sözleşmeyle doğrudan ilişkisi kurulamayan tasarım ve teknik destek hizmeti maliyetleri ve
- (c) İnşaat genel giderleri.<sup>11</sup>

### **3.4.1.3. Sözleşme Hükümlerine Göre Özellikle Müşteriye Yüklenebilecek Olan Maliyetler**

Bu gruptaki maliyetler sözleşmede geri ödenebilecek giderler olarak tanımlanmış bazı genel yönetim giderleriyle geliştirme maliyetlerini içermektedir.

Kural olarak sözleşmeye konu işle ilişkisi kurulamayan veya bir sözleşmeye yüklenemeyen maliyetler inşaat sözleşmesi maliyetleri

---

<sup>11</sup> Standart, inşaat genel giderleri inşaatçı çalışan personelin ücret bordrosunun hazırlanması ve işleme tabi tutulması gibi maliyetleri içerdiğini ayrıca belirtmiştir. Standart belli bir işle ilişkisi kurulabilen borçlanma maliyetlerini de by grup içerisinde değerlendirmektedir.

dışında bırakılır. TMS 11, bu nitelikteki maliyetlerin kapsamını aşağıdaki şekilde tayin etmiştir.

- (a) Sözleşmede geri ödenecek gider olarak belirtilmemiş genel yönetim giderleri;
- (b) Satış maliyetleri;
- (c) Sözleşmede geri ödenecek gider olarak belirtilmemiş araştırma ve geliştirme maliyetleri ve
- (d) Belli bir sözleşme kapsamındaki işlerde kullanılmayan atıl tesis ve teçhizat amortismanı.

### **3.5. Sözleşme Gelir ve Giderlerinin Muhasebeleştirilmesi**

TMS 11, inşaat sözleşmelerinin gelir ve giderlerinin muhasebeleştirilmesinde “**tamamlanma yüzdesi**” yönteminin uygulanmasını öngörmektedir. Bu yöntemde sözleşme geliri, ulaşılan tamamlanma aşamasına kadar katlanılan inşaat maliyetiyle eşleştirilmekte ve bitirilen işle orantılı gelir, gider ve kârın raporlanması sağlanmaktadır.

Tamamlanma yüzdesi yöntemine göre bir inşaat sözleşmesinin sonucu güvenilir biçimde öngörülebiliyorsa, inşaata ilişkin gelir ve maliyetler raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmeye konu işin tamamlanma aşaması esas alınarak, gelir ve gider olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

Yönteme göre sözleşme geliri işin yapıldığı hesap dönemlerinin kar veya zararda gelir olarak gösterilecektir. Sözleşme maliyetleri ise genellikle ait oldukları işin yapıldığı hesap dönemlerinin kar veya zarar tablosunda gider olarak gösterilecektir.

Öte yandan beklenen toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirlerini aşacağı öngörüsü varsa, aşan tutar standardın

36'ncı paragrafı<sup>12</sup> doğrultusunda derhal gider olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

TMS 11'e göre inşaat sözleşmesi gelir ve giderlerinin muhasebeleştirilmesinde iki husustaki ölçümleme önem taşımaktadır. Bunlardan ilki inşaat sözleşmesinin sonucunun güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi iken; ikincisi raporlama dönemi sonu itibariyle sözleşmeye konu işin tamamlanma aşamasının tespit edilebiliyor olmasıdır.

### 3.5.1. Sözleşme Sonucunun Güvenilir Bir Şekilde Ölçümü

Sözleşmenin sabit fiyatlı bir inşaat sözleşmesi olduğu durumda, sonucun güvenilir bir biçimde ölçülebildiğinin kabulü aşağıdaki şartların tamamının mevcut olmasına bağlıdır.

- (a) Toplam sözleşme gelirinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi;
- (b) Sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışının muhtemel olması;
- (c) Sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken inşaat maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının raporlama dönemi sonunda güvenilir biçimde belirlenebilmesi;
- (d) Sözleşmeye yüklenebilecek inşaat maliyetlerinin açıkça belirlenebilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması sonucu, katlanılan fiili inşaat maliyetlerinin önceki tahminlerle karşılaştırılabiliyor olması.

Maliyet artı kâr sözleşmesi türündeki bir inşaat sözleşmesinde ise aşağıdaki koşulların tamamı mevcutsa inşaat sözleşmesi sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği kabul olunacaktır.

---

<sup>12</sup> TMS 11'in 36'ncı paragrafında "*Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemelse beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır.*" denmektedir.

- (a) Sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edilmesinin muhtemel olması;
- (b) Sözleşmeye yüklenebilecek inşaat maliyetlerinin, geri tahsil edilebilir nitelikte olsun veya olmasın, açıkça belirlenebilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

### 3.5.2. Tamamlanma Yüzdesinin Belirlenmesi

TMS 11'e göre inşaat sözleşmesi gelir ve giderlerinin muhasebeleştirilmesindeki ikinci önemli belirleme için tamamlanma yüzdesine ilişkin yapılan belirlemedir.

Standart tamamlanma aşamasının tespitinde farklı yöntemlerin kullanılabilirliğini belirtmekte, bu noktada uygulanması zorunlu bir metottan söz etmemektedir. Sözleşmenin niteliğine bağlı olarak değişiklik gösterebilecek olmakla birlikte, standartta örnek olarak verilen bazı yöntemler aşağıdaki gibidir:

- (a) Bugüne kadar yapılan işle ilgili katlanılan sözleşme maliyetlerinin öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı;<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Tamamlanma aşamasının hesaplanma gününe kadar katlanılmış olan inşaat maliyetleri esas alınarak belirlenmesi durumunda, hesaplama gününe kadar katlanılan maliyetler içine yalnızca yapılan işi yansıtan sözleşme maliyetleri dahil edilir. Standart dahil edilmeyecek sözleşme maliyetlerine ilişkin olarak aşağıdaki örneklere yer vermektedir.

- (a) Özellikle sözleşme konusu iş için imal edilen malzemeler hariç olmak üzere, sözleşme kapsamında gelecekte yapılacak işlere ilişkin olarak inşaat alanına teslim edilen veya kullanılmak üzere ayrılmış ancak henüz kullanıma yönelik olarak kurulmamış, kullanılmamış veya uygulanmamış malzeme maliyetleri; ve
- (b) Yapılan ikincil sözleşme gereği, henüz iş yapılmadan taşeronlara yapılan ödemeler.

(b) Yapılan işe ilişkin incelemeler veya

(c) Sözleşmeye konu işin fiziki tamamlanma oranı.

Standart müşteriden alınan avans ve hak edişlerin genellikle tamamlanma yüzdesini yansıtmayacağını öne sürmektedir.

### **3.6. Sözleşme Gelir ve Giderlerinin Güvenilir Biçimde Tahmin Edilemediği Durumlarda Muhasebeleştirme İlkesi**

Bir önceki bölümde de belirttiğimiz üzere inşaat sözleşmelerine ilişkin gelir ve maliyet unsurlarının raporlama dönemi sonu itibariyle finansal tablolara alınması için sözleşmeye ilişkin gelir ve gider güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Aksi takdirde bir önceki bölümde açıklanan tamamlanma yüzdesi yöntemini esas almak suretiyle muhasebeleştirme yapmak imkanı olmayacaktır.

TMS 11 sözleşme gelir ve giderlerinin güvenilir biçimde tahmin edilemediği durumlarda izlenecek ayrı bir muhasebeleştirme ilkesi tanımlamıştır. Buna göre bahsedilen durumlarda;

(a) Sadece katlanılmış sözleşme maliyetlerinin geri kazanılabilmesi muhtemel olan kısmı kadar gelir kaydedilirken,

(b) Sözleşme maliyetleri oluştukları dönemin gideri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

Öte yandan inşaat sözleşmesine ilişkin bir zarar beklentisinin oluş-

tuğu anda standardın 36'ncı paragrafı uyarınca zarar tutarının gider olarak kaydının yapılacağı hususu bu durumda da tartışmasızdır.<sup>14</sup>

Sözleşme sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilmesini engelleyen belirsizliklerin ortadan kalkması durumunda ise inşaat sözleşmesine ilişkin gelir ve giderlerin tamamlanma yüzdesi yöntemine göre muhasebeleştirmeye konu edileceği ise tabiidir.

### **3.7. Müşteriden Geri Kazanılabilme Olasılığı Düşük Olan Sözleşme Maliyetleri**

TMS 11 standardına göre müşteriden geri kazanılabilme olasılığı düşük olan sözleşme maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi özellik arz eden bir konudur. Zira bunların muhasebeleştirilmesi için tamamlanma yüzdesi yöntemi uygulanmayacak, bu türden sözleşme maliyetleri hemen gider olarak muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

TMS 11 standardı bu gruba giren maliyetlere örnek olarak aşağıdakileri vermektedir:

- (a) Geçerliliği konusunda ciddi kuşku bulunduğu için tam anlamıyla yürürlüğe konulamayanlar;

---

<sup>14</sup> Sözleşmenin başlangıç aşamalarında sözleşme sonucunun güvenilir biçimde öngörülememesi sıkça karşılaşılan bir durumdur. Bununla beraber, yüklenicinin katlandığı maliyetlerin tarafına ödenmesi muhtemel olabilir. Bu nedenle sözleşme geliri ancak katlanmış maliyetlerden geri kazanılabilmesi muhtemel olan kısım esas alınarak kaydedilir. Sözleşme sonucu güvenilir biçimde tahmin edilemediğinden, kâr tahakkuk ettirilmez. Ancak sözleşme sonucu güvenilir biçimde tahmin edilememekle beraber, toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel olabilir. Böyle durumlarda, toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması beklenen kısmı 36'ncı paragrafı uyarınca doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır.

- (b) Tamamlanması askıdaki bir dava veya yasal düzenleme sonucuna bağılı olanlar;
- (c) İstimlâk veya kamulaştırılma olasılığı bulunan mülklerle ilişkisi bulunanlar;
- (d) Müşterinin yükümlülüklerini yerine getirmesi mümkün olmayanlar;
- (e) Yüklenicinin sözleşmeye konu işi tamamlama olanağı bulunmayan veya bu nedenle sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmesi gereğı ortaya çıkanlar.

### **3.8. Beklenen Zararların Muhasebeleştirilmesi**

Önceki bölümlerde müteaddit defalar belirttiğimiz üzere, standardın 36'ncı paragrafı uyarınca herhangi bir aşamada toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel olursa beklenen zararın doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılması gerekmektedir.

Sözleşme maliyetinin toplam sözleşme gelirini aştığına ilişkin tespit, işe başlanıp başlanmamasından veya işin tamamlanıp tamamlanmamasından bağımsız yapılacak bir tespittir.

### **3.9. Tahminlerdeki Değişiklikler**

Tamamlanma yüzdesi yöntemi her hesap döneminde sözleşme geliri ve sözleşme maliyetlerine ilişkin cari tahminlere birikimli olarak uygulanmaktadır. Bu sebeple esas itibariyle her hesap dönemi sonunda daha önceden sözleşme gelir ve giderlerine ilişkin yapılan tahminlerin değişmesi gibi bir ihtimal mevcuttur.

TMS 11, sözleşme gelir ve maliyetlerine ilişkin tahminlerdeki değı-

şikliklerin TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardına göre değiştirileceğini belirtmektedir. Buna göre muhasebe tahminlerindeki değişiklikler yapıldığı dönemin kar veya zararına yansıtılan gelir ve gider tutarlarının belirlenmesine ve izleyen dönemlere etkide bulunacaktır.

### **3.10. Açıklamalar**

#### **3.10.1. Sözleşmeye Konu Brüt Alacak ve Brüt Borç Tutarının Hesaplanması**

Bir işletme, sözleşmeye konu işle ilgili olan brüt alacak tutarını varlık, brüt yükümlülük tutarını ise borç olarak gösterecektir.

Finansal durum tablosunda inşaat sözleşmesine ilişkin brüt alacak raporlayabilmek için; katlanılan maliyetler ve sonuç hesaplarına yansıtılmış kârlar toplamından sonuç hesaplarına yansıtılmış zararlar düşüldükten sonra kalan tutarın, hak edişler toplamını aşması gerekmektedir. Brüt alacak tutarı; katlanılan maliyetler artı sonuç hesaplarına yansıtılmış karlar tutarından sonuç hesaplarına yansıtılmış zararlar ve hakedişler toplamı düşülerek hesaplanan net tutardır.

Finansal durum tablosunda inşaat sözleşmesine ilişkin brüt borç raporlayabilmek için hak edişlerin, katlanılan maliyetler ile sonuç hesaplarına yansıtılmış kârlar toplamından sonuç hesaplarına yansıtılmış zararlar düşüldükten sonra kalan tutarı aşması gerekmektedir. Böyle bir durumun mevcudiyeti halinde raporlanacak brüt borç tutarı; katlanılan maliyetler artı sonuç hesaplarına yansıtılmış kârlar tutarından, sonuç hesaplarına yansıtılmış zararlar ve hakedişler toplamı düşülerek hesaplanan net tutara eşit olacaktır.



### 3.10.2. Dipnotlarda Açıklanacak Hususlar

TMS 11'e göre yüklenici işletme, inşaat sözleşmelerine ilişkin aşağıdaki hususları finansal tablo dipnotlarında açıklamaya konu etmek zorundadır:

- (a) Dönem geliri olarak finansal tablolara yansıtılan sözleşme geliri tutarı;
- (b) Dönem içinde kaydedilen sözleşme gelirinin saptanmasında kullanılan yöntemler;
- (c) Devam eden sözleşmelere konu işlerin tamamlanma aşamasının saptanmasında kullanılan yöntemler.

Yukarıdakilerden ayrı olarak yüklenici işletme, raporlama dönemi sonunda devam eden sözleşmelere ilişkin olarak aşağıdakilerin her birini açıklamak durumundadır:

- (a) Raporlama dönemi sonuna kadar katlanılan maliyetler ile finansal tablolara yansıtılan kârların (kaydedilmiş zararlar düşüldükten sonra) toplam tutarı;
- (b) Alınan avansların tutarı;
- (c) Hakedişler<sup>15</sup> üzerinden teminat olarak alıkonulan tutarlar.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Hakedişler müşteri tarafından ödenmiş olsun olmasın bir sözleşmeyle ilgili yapılan işlerin faturalanmış tutarlarıdır.

<sup>16</sup> Hakedişler üzerinden teminat olarak alıkonulan tutarlar, bu tutarların ödenebilmesi için sözleşmede belirtilmiş koşulların gereği yerine getirilene veya eksiklikler giderilene kadar ödenmeyen hakediş tutarlarıdır.

## **4. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı**

“TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardı 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere ilk olarak 17/03/2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Söz konusu standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında (UFRS) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla 15/07/2007 tarih ve 26583 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 62 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 66 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 71 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 99 sıra no’lu, 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 122 sıra no’lu tebliğler ile çeşitli defalar değişikliğe uğramıştır.

### **4.1. Standardın Amacı ve Kapsamı**

Standart yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin esasları belirlemektedir.

TMS 40 uygulamasında finansal kiralama işlemi çerçevesinde bir kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul hakları da “yatırım amaçlı gayrimenkul” gibi değerlendirilmektedir.

Kiraya verenin bilançosunda yer alan ve faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde kiracıya sağlanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümlemesinde de yine TMS 40 standardı hükümleri geçerlidir.

Diğer taraftan TMS 40 standardının aşağıdaki hususları kapsamına almadığı standartta özel olarak belirtilmiştir.

- (a) Kiralamaların finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması;
- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirlerinin muhasebeleştirilmesi;
- (c) Faaliyet kiralaması çerçevesinde edinilen gayrimenkul hakkının kiracının finansal tablolarında ölçülmesi;
- (d) Finansal kiralamaya konu net yatırımın kiraya verenin finansal tablolarında ölçülmesi;
- (e) Satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi;
- (f) Finansal kiralamalara ve faaliyet kiralamalarına ilişkin olarak kamuoyuna yapılacak açıklamalar.

Son olarak TMS 40 standardının, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardına göre muhasebeleştirilen canlı varlıklar ile petrol, doğal gaz ve benzeri geri kazanılması mümkün olmayan kaynaklara ait maden hak ve rezervlerini kapsamı dışında tuttuğunu ayrıca belirtmeliyiz.

## **4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı**

Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak amaçlarından ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulduğundan dolayı işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratma gibi bir özelliğe de sahiptir. Bu özellik ya-

tırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayrılan en önemli özellik konumundadır.

TMS 40 standardında yatırım amaçlı gayrimenkullere örnek olarak aşağıdaki varlıklar verilmektedir:

- (a) Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar;
- (b) Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar; (işletme, araziyi sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemiş ise, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır.)
- (c) İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar;
- (d) Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina;
- (e) Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

TMS 40 standardında bir yandan yatırım amaçlı gayrimenkullere örnekler verilirken, bir yandan da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilme olanağı bulunmayan gayrimenkuller örneklendirilmektedir. Buna göre;

- (a) Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya

satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan<sup>17</sup>; örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller;

- (b) Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller<sup>18</sup>;
- (c) (Diğer unsurların yanı sıra), gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da, geliştirilmek ve ardından sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller (sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller dahil)<sup>19</sup>;
- (d) Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller<sup>20</sup>.

#### **4.2.1. Birden Çok Kullanıma Hizmet Eden Gayrimenkuller Hangi Standarda Göre Muhasebeleştirilecektir?**

Reel hayatta gayrimenkullerin birden çok kullanıma hizmet ettiği durumlara sıklıkla rastlanılmaktadır. Örneğin bir gayrimenkulün bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tu-

---

<sup>17</sup> Bu türden gayrimenkuller TMS 2 Stoklar Standardına göre muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

<sup>18</sup> Bu türden gayrimenkuller bir önceki bölümde değindiğimiz TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri standardına göre muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

<sup>19</sup> Bu türden gayrimenkuller ise TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre muhasebeleştirilecektir.

<sup>20</sup> Bu türden gayrimenkuller TMS 17 Kiralama İşlemleri standardına göre muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

tulurken, bir başka bölümü mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutuluyor olabilmektedir.

Standart belirtilen tipte gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde anahtar bir kavram ortaya koymaktadır. Standardın ortaya koyduğu anahtar kavram “*farklı kullanımlara tahsis edilmiş olan bölümlerin bağımsız olarak satışa konu edilip edilemeyeceğidir*”.

Şayet farklı kullanımlara tahsis edilmiş olan bölümlerin bağımsız satışa konu edilmesi mümkün ise, bu bölümlerin her biri ayrı ayrı muhasebeleştirmeye konu edilecektir. Buna göre kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak için elde tutulan bölüm TMS 40 standardına göre, mal veya hizmet tedariki için kullanılan bölüm ise TMS 16 standardına göre muhasebeleştirmeye konu ediliyor olacaktır.

Söz konusu bölümlerin bağımsız olarak satışa konu edilmesi mümkün değil ise; ilgili gayrimenkul, sadece ve sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Bunun haricindeki tüm durumlarda TMS 16 standardına göre muhasebeleştirme gerçekleştirilecektir.

#### **4.2.2. Gayrimenkul Sahibinin Gayrimenkul Kullanıcılarına Birtakım İlave Hizmetler Sunması Durumunda Hangi Standarda Göre Muhasebeleştirme Yapılmalıdır?**

Uygulamada, özellikle hizmet sektöründe, gayrimenkul sahibinin kullanıcılara birtakım ilave hizmetlerde bulunduğu durumlara çok sık rastlanmaktadır. Bazı durumlarda sunulan hizmet güvenlik ve temizlik hizmeti gibi görece önemsiz bir hizmet olabilirken, bazı durumlarda bir otelin işletilmesi gibi bir hizmet şeklinde de olabilmektedir. Hatta bazı durumlarda sunulan hizmet yapılan özel hukuk sözleşmeleri ile daha karmaşık bir hal alabilmektedir. Örnek ver-

mek gerekirse bir otel sahibi çeşitli sorumlulukları bir yönetim sözleşmesi çerçevesinde üçüncü kişilere devrederek günlük faaliyetlerin yürütülmesi işini dışardan temin etmekte iken, bir yandan otelin faaliyetinden kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin riskleri kendinde tutabilmektedir. Böyle bir durumda düz ve basit bir mantıkla otel sahibinin pasif bir yatırımcı olduğunu öne sürmek ve muhasebeleştirme anlamında bu oteli de yatırım amaçlı bir gayrimenkul gibi değerlendirmek bizi doğru bir sonuca götürmeyecektir.

Kısacası gayrimenkul sahibinin gayrimenkul kullanıcılarına birtakım ilave hizmetler sunduğu her durumda duruma özgü değerlendirme yapmak gerekmektedir. TMS 40 standardı da bu konuda inisiyatifli mali tablo hazırlayıcılarının muhakemesine bırakmıştır. Buna göre mali tablo hazırlayanlar sunulan ilave hizmetlerin kapsamını niceliksel ve niteliksel bir değerlendirmeye tabi tutacaklar ve buna göre gayrimenkulün yatırım amaçlı bir gayrimenkul mü yoksa TMS 16 standardına göre ele alınması gereken bir gayrimenkul mü olduğuna karar vereceklerdir.

#### **4.2.3. İlişkili Şirketlere Kiralanan Gayrimenkuller Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Değerlendirilebilir mi?**

Standart işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkullerinin hazırlanacak olan konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmeyeceğini oldukça açık bir biçimde ortaya koymuştur. Zira konsolide mali tabloyu sunan işletme grubu açısından bakıldığında; söz konusu gayrimenkul, “sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul” halini almaktadır.

Bununla birlikte bireysel finansal tabloların sunumunda söz konusu gayrimenkulün gerekli niteliklere sahip olmak koşuluyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanacağı tabiidir.

### 4.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün muhasebeleştirilmeye konu olabilmesi için;

- (a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması,
- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

şartlarının her ikisinin birden sağlanıyor olması gerekmektedir.<sup>21</sup>

İşletme yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin katlandığı tüm maliyetleri söz konusu maliyetler ortaya çıktığı ilk anda değerlendiren. Buna göre yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik<sup>22</sup> veya hizmet maliyetleri<sup>23</sup> başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetlere anında ilave olunur.

---

21 Bu şartlar esasen herhangi bir unsurun varlık olarak muhasebeleştirilmesinin temel şartları olup, bu husus Kavramsal Çerçeve’de “Finansal Tablolara İlişkin Unsurların Tahakkuku” başlığı altında ayrıntılı açıklamaya konu edilmiştir.

22 Bir yatırım amaçlı gayrimenkulün bazı bölümleri yenilemeye tabi tutulduğunda, muhasebe koşullarını karşılaması koşuluyla yenilenen bölümün maliyeti bu maliyetin gerçekleşme tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edilir. Bu aşamada yenilenen bölümlerin defter değerleri, finansal durum tablosu dışına taşınır.

23 Standarda göre işçilik, temizlik, güvenlik, sarf malzemeleri gibi unsurlardan oluşan günlük hizmet maliyetleri yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave olmaz. Bu türden giderler gerçekleşme anında kar veya zararda muhasebeleştirmeye konu edilirler.



#### **4.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesinde İlk Ölçüm**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyet bedeli ile ölçülür. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Standartta doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilmektedir.

Standart aşağıdaki maliyetlerin yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetini arttıran bir unsur olarak değerlendirilemeyeceğini açık bir biçimde ortaya koymaktadır.

- (a) İlk tesis maliyetleri (anılan maliyetler, ilgili gayrimenkulün yönetimin amaçladığı şekilde faaliyet göstermesi için gerekli olmadığı sürece),
- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan doluluk/kullanım düzeyine ulaşmasına kadar oluşan işletme zararları,
- (c) Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynaklar.

Öte yanda yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarına eşit olacaktır. Peşin ödeme tutarı ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

#### **4.4.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Finansal Kiralama ile Edinilmesi Durumunda İlk Muhasebeleştirme Ölçümü Nasıl Yapılır?**

Kiralama yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkının, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olması durumunda gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilecek kalem, kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil, üzerinde bulunan haktr.

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti; “TMS 17 Kiralama İşlemleri” standardının 20’nci paragrafında öngörülen hükümlerde yer aldığı biçimde, yani gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanına eşit olacaktır.

#### **4.4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Takas Yoluyla Edinilmesi Durumunda İlk Muhasebeleştirme Ölçümü Nasıl Yapılır?**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin edinimi sadece parasal değerler karşılığında olmayabilir. Uygulamada parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında yatırım amaçlı gayrimenkul edinildiği durumlarla karşılaşılabilir.

Standarda göre takas yoluyla edinilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli; takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması ve takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmelidir. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değerle ölçülemeye konu edilememesi durumunda, edinilen yatırım amaçlı gayrimenkul takas olarak karşı tarafa verilen varlığın defter değeri üzerinden ölçülemeye konu edilecektir.

#### **4.4.2.1. Takas İşleminin Ticari Bir Özünün Bulunmaması Hali**

Görüldüğü üzere takas yoluyla edinilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerden ölçülebilmesinin ilk şartı takas işleminin ticari bir özünün bulunmamasıdır. Standarda göre bir işlemin ticari bir özünün olup olmadığı ilgili işlem sonucunda gelecek nakit akışlarında herhangi bir değişiklik olup olmayacağını değerlendirmek suretiyle belli edilecek bir husustur.

Standart aşağıdaki durumlarda takas işleminin ticari bir özünün bulunduğunu kabul etmektedir.

- (a) Alınan varlığın nakit akışının niteliğinin (riski, zamanlaması ve tutarı) verilen varlığın nakit akışının niteliğinden farklı olması veya
- (b) Takas işleminden etkilenen faaliyet bölümünün işletmeye özgü değerinin takas işlem sonucunda değişmesi ve
- (c) Takası yapılan varlıkların gerçeğe uygun değerine göre (a) veya (b) deki farklılığın önemli olması.

#### **4.4.2.2. Takasa Konu Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerinin Güvenilir Bir Şekilde Ölçülmesi**

Takas yoluyla edinilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün ilk ölçümünün gerçeğe uygun değerden yapılabilmesinin ikinci şartı takas yoluyla alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olmasıdır.

Normal şartlar altında karşılaştırılabilir piyasa işlemleri bulunan bir varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde ölçülebilmesinin önünde herhangi bir engel yoktur. Sorun varlığın karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin bulunmaması durumunda ortaya çıkmaktadır.

Böyle bir durumda da;

a) Kendisi için makul olarak yapılan gerçeğe uygun değer tahminlerine ilişkin değer aralığındaki değişkenlik ilgili varlık için önemli değil ise;

b) Veya anılan aralıkta yer alan farklı tahminlerin gerçekleşme olasılıklarının makul olarak değerlendirilebilmesi ve gerçeğe uygun değer tahmininde kullanılabilmesi mümkün ise

gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde ölçülebildiği kabul edilebilecektir.

Öte yandan işletmenin takas işlemi sırasında edinmiş veya karşı tarafa vermiş olduğu varlıkların gerçeğe uygun değerlerini makul bir biçimde tespit edebilmesi durumunda, edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri daha açık olmadıkça, karşı tarafa verilen varlığın gerçeğe uygun değeri maliyet bedelinin ölçümünde kullanılacaktır.

#### **4.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sonradan Ölçümü**

TMS 40 standardı yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmeden sonraki ölçümünde finansal tablo hazırlayıcılarına iki ayrı seçenek sunmaktadır.<sup>24</sup> Buna göre işletmeler yatırım amaçlı gayri-

---

<sup>24</sup> Standart zorunlu olmamakla beraber, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemi esas almak suretiyle tespit etme konusunda işletmelere tavsiyede de bulunmaktadır.

menkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi<sup>25</sup> veya maliyet yöntemi<sup>26</sup> kullanmak suretiyle ölçüme tabi tutabileceklerdir.<sup>27</sup>

İşletmenin seçmiş olduğu yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle bir kısım yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değer ile ölçüme tabi tutarken; diğer bir kısım yatırım amaçlı gayrimenkulü maliyet bedeliyle ölçüme tabi tutmak olanaklı değildir.

Bu arada seçilen yöntemin tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde kullanılması kuralının iki istisnası mevcuttur.

İlk istisna getirisi doğrudan doğruya yatırım amaçlı gayrimenkulleri de içeren varlıkların gerçeğe uygun değerlerine ya da söz konusu varlıkların getirilerine bağlanmış olan borçların dayandığı yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olup, bu türden yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerden ayrı bir yöntemle (gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet bedeli yöntemi) değerlendirilmesi mümkündür.

---

25 Yöntemin uygulanmasına ilişkin ayrıntılara TMS 40 standardının 33 ila 35'inci paragrafları arasında yer verilmektedir.

26 Yöntemin uygulanmasına ilişkin ayrıntılara TMS 40 standardının 56'ncı paragrafında yer verilmektedir.

27 İşletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerin sonradan ölçümüne ilişkin olarak yöntem değişikliğinde bulunmaları da olanaklıdır. "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" Standardı işletmenin muhasebe politikalarında ihtiyari olarak yapılan değişikliğin, yalnızca, işlemlerin, diğer olayların ya da koşulların etkilerine ilişkin olarak finansal tabloların güvenilir ve daha uygun bilgi sağlaması sonucunu doğurması durumunda mümkün olabileceğini belirttiğini göz önüne alırsak; yöntem değişikliğinin maliyet yönteminden gerçeğe uygun değer yöntemine geçiş şeklinde olmasını beklemek daha gerçekçi olacaktır.

İkinci istisna ise bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elinde bulundurması durumunda geçerli olup; bu şekilde elde bulundurulanan hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ancak ve ancak bu hakkın ölçümünde gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılmasıyla mümkündür. Diğer bir ifadeyle bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde elde etmiş olduğu ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmayı uygun gördüğü gayrimenkul hakkını maliyet bedeli yöntemine göre sonradan ölçüme tabi tutması olanaklı değildir.

#### **4.5.1. Sonradan Ölçümde Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi**

İlk muhasebeleştirme işleminin ardından sonraki ölçümlerde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmayı seçen bir işletme, bu yöntemi kullanarak tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemeye tabi tutmak durumundadır.

Bu noktada yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı durumlara rastlamak da mümkündür. Bu türden istisnai durumlar ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkacaktır.

Bir işletme yatırım amaçlı bir gayrimenkulünü daha önce gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmüş ise söz konusu gayrimenkülü elden çıkarıncaya kadar (veya ilgili gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline gelene kadar veya işletme gayrimenkülü geliştirerek olağan iş akışı sürecinde satıncaya kadar) karşılaştırılabilir piyasa işlemleri azaldığından veya piyasa fiyatları daha ender elde edilebilir hale geldiğinden veya diğer bir sebepten ötürü gerçeğe uygun değer tespitinin mümkün olmadığı savını ileri süremez. Dolayısıyla anılan gayrimenkülü gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmeye devam etmek zorundadır.

Öte yandan gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde tespit edilememe durumu belirli bir süre sonra ortadan kalkacak ise; işletme yatırım amaçlı gayrimenkülü bu durumun ortadan kalkacağı zamana kadar maliyet bedeli ile, izleyen dönemde ise gerçeğe uygun değer ile ölçülemeye konu edebilir.<sup>28</sup>

Diğer taraftan işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde tespit edememe durumu süre-

---

<sup>28</sup> Örneğin işletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul maliyeti üzerinden ölçülür. İnşa edilmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde ölçülebileceğine ilişkin öngörünün aksi, sadece ilk muhasebeleştirilmede ispat edilebilir. İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin bir kalemi gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmüş olan bir işletme, sözü edilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşası tamamlandığında bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülemediği sonucuna varamaz.

lilik arz ediyorsa; işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında belirtilen maliyet yöntemi ile ölçecektir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkülü elden çıkarana kadar TMS 16'yı uygulayacak olup; yatırım amaçlı gayrimenkulün TMS 16 standardına göre ölçümünde kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilecektir.

#### **4.5.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerindeki Değişimler Ne Şekilde Ele Alınır?**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilecektir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, raporlama dönemi sonundaki piyasa koşullarını yansıtmak durumundadır.

#### **4.5.1.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Hangi Unsurlara Dikkat Etmek Lazım Gelir?**

Standardın 5'inci maddesinde "*Karşılıklı pazarlık ortamında<sup>29</sup>, bilgili ve istekli gruplar<sup>30</sup> arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da*

---

<sup>29</sup> İlgili taraflar arasındaki "karşılıklı pazarlık ortamı", alıcı ve satıcı arasında yapılan işlemlerde piyasa koşullarına uymayan fiyatların ortaya çıkmasına sebep olacak kendine özgü ve özel ilişkiler bulunmaması anlamına gelir. İşlemin, her biri bağımsız olarak hareket eden, birbiri ile ilişkisi olmayan taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

<sup>30</sup> Gerçeğe uygun değer tanımı "bilgili, istekli taraflar"dan söz edilmektedir. Bu çerçevede, "bilgili" kelimesi, hem istekli alıcının hem de istekli satıcının yatırım amaçlı gayrimenkulün nitelik ve özellikleri, mevcut ve potansiyel kullanım şekilleri ile raporlama dönemi sonundaki piyasa koşulları hakkında makul düzeyde bilgilendirilmiş olduğu anlamına gelir. İstekli alıcı motive edilmiştir, fakat alımda bulunmaya mecbur değildir. Bu alıcı, fiyat ne olursa olsun almak için aşırı istekli veya kararlı değildir. Varsayılan bu alıcı, bilgili ve



*bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.”* şeklinde tanımlanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer tanımı<sup>31</sup>; fiyatta, bilgili ve istekli taraflar arasında gerçekleşen işlemlerde ilgili varlıkların takası ve sözleşmenin yerine getirilmesi işleminin eşanlı olmadığı durumlarda yapılması ihtimali olan, hiçbir değişikliğin olmadığı, satış işlemi ile ilgili varlıkların takası ve sözleşmenin yerine getirilmesi işlemlerinin eşanlı gerçekleşmesi durumunu varsaymaktadır. Gerçeğe uygun değer kavramı, normalin dışında finansman yaratma, satış ve geri kiralama anlaşmaları, satışla ilgili bir kimseye özel imtiyaz tanınması veya taviz verilmesi gibi özel koşul ve durumlar dolayısıyla yapay olarak yükseltilmiş veya düşürülmüş tahmini fiyatları içermemektedir. Dolayısıyla bu unsurlara bağlı olarak meydana gelen değer değişimleri gerçeğe uygun değerdeki bir değişim olarak değerlendirilmeyecektir.

Standarda göre aynı yer ve durumda bulunan ve de benzer kiralama işlemlerine veya diğer sözleşmelere konu edilen gayrimenkuller için aktif bir piyasada oluşan cari fiyatlar gerçeğe uygun değerın tespitine ilişkin en iyi temeli oluşturacaktır. Bu yolla gerçeğe uygun

---

istekli alıcı ve satıcılardan meydana gelen bir piyasada oluşacak fiyattan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. İstekli satıcı ise aşırı istekli, veya belli bir fiyattan satmaya zorlanan kişi olmadığı gibi, mevcut piyasa koşullarına göre makul sayılmayacak bir fiyat üzerinde ısrar eden kişi de değildir. İstekli satıcı, yatırım amaçlı gayrimenkul piyasa koşullarında elde edebileceği en yüksek fiyata satmayı ister. Yatırım amaçlı gayrimenkul sahibinin gerçekçi koşulları bu duruma uymaz, çünkü istekli satıcı kuramsal bir mal sahibidir (örneğin istekli bir satıcı yatırım amaçlı gayrimenkul sahibinin özel vergi koşullarını dikkate almayacaktır)

31 Standardın 5’inci maddesinde “Karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

değer tespitinde, gerçeğe uygun değeri tespit edilecek gayrimenkulün yapısında, konumunda veya durumunda ya da kiralama sözleşmesinde ve gayrimenkulle ilgili diğer sözleşme koşullarında varolan farklılıkların mutlak suretle dikkate alınması gerekmektedir.

Öte yandan gerçeğe uygun değerın “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” standardında tanımlanan kullanım değerinden farklı bir değer olduğunu da belirtmekte yarar görmekteyiz. Daha önce de belirttiğimiz üzere gerçeğe uygun değer bilgili ve istekli alıcı ve satıcıların bilgilerini ve tahminlerini yansıtmaktadır. “Kullanım değeri” ise başka işletmelere uygulanamayan ve işletmeye özgü faktörlerin etkilerini de içeren ve ilgili işletmenin tahminlerini yansıtan bir değerdir. Bu bakımdan gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli alıcı ve satıcılarca genelde bilinemeyecek olan aşağıdaki faktörlerden hiçbirini yansıtmaz.

- (a) Değişik yerlerdeki gayrimenkullerden oluşan bir portföy yaratılarak elde edilen katma değer;
- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile diğer varlıklar arasındaki sinerji;
- (c) Sadece mevcut sahibine özgü yasal haklar veya yasal sınırlamalar;
- (d) Sadece mevcut sahibine özgü vergi avantajları veya vergi yükümlülükleri.

#### **4.5.1.3. Aktif Cari Bir Piyasanın Olmadığı Durumda Yatırım Amaçlı Gayrimenkulun Gerçeğe Uygun Değeri Nasıl Tespit Olunur?**

Yatırım amaçlı gayrimenkulun gerçeğe uygun değerinin tespitinde her zaman cari fiyatların yer aldığı aktif bir piyasa mevcut olmayabilir.

bilir. Aktif cari bir piyasanın bulunmaması durumunda diğer muhtelif kaynaklardan elde edilebilecek bilgilerin önemi artmakta ve bu bilgileri gerçeğe uygun değer tespitinde bir done olarak kullanmak gerekmektedir. Standart diğer muhtelif kaynaklardan elde edilebilecek bilgilere aşağıdaki örnekleri vermektedir.

- (a) Yapısal özellikleri, koşulları veya konumu (veya farklı bir kira sözleşmesine ya da diğer bir sözleşmeye tabi) itibariyle farklı gayrimenkullerin işlem gördüğü ve bu farklılıkları yansıtacak şekilde fiyatların düzeltildiği aktif bir piyasada oluşan fiyatlar;
- (b) Daha az aktif bir piyasada yer alan benzeri gayrimenkullerin ilgili dönem cari fiyatlarından gerçekleşmiş bulunan işlemlerin gerçekleştiği tarihten bu yana ekonomik koşullarda meydana gelen değişikliklere göre düzeltilmiş cari fiyatları;
- (c) Mevcut kiralama sözleşmeleri ile diğer sözleşmelere istinaden elde edilecek ve (mümkünse) aynı yerde bulunan, benzer özellik ve koşullardaki gayrimenkullere ödenen cari kiralar gibi diğer dış bilgilere dayanılarak yapılan gelecekteki nakit akışlarına ilişkin güvenilir tahminlere dayandırılan ve ilgili nakit akışlarında miktar ve zamanlama olarak meydana gelebilecek belirsizlikleri güncel piyasa değerlendirmelerine yansıtan iskonto oranlarını esas alan indirgenmiş nakit akış projeksiyonları.

Diğer bilgi kaynaklarının kullanılması suretiyle yapılan gerçeğe uygun değer tahminlerinin farklı değerler ortaya koyması söz konusu olursa, mali tablo hazırlayıcıları öncelikle bilgi kaynakları itibariyle farklılık sebeplerini ortaya koymalıdır ve akabinde bu farklılıkları göz önünde bulundurarak en güvenilir tahmini belirlemelidirler. Şayet diğer bilgi kaynakları itibariyle yapılan gerçeğe uygun değer tahminleri arasında belirgin farklılıklar varsa bu durumda gerçeğe uy-

gun değer tahminin yapılmasının mümkün olmadığı bir durumla karşı karşıya olma ihtimali üzerinde önemle durmak gerekmektedir. Böyle bir durumda Standardın 53'üncü paragrafında<sup>32</sup> yer alan ölçüm yöntemini esas almak gerekmektedir.

#### **4.5.1.4. Mobilya, Asansör, Klima Sistemi Gibi Unsurlar Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değeri Tespitinde Ne Şekilde Dikkate Alınmalıdır?**

Kural yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemi çerçevesinde defter değerinin belirlenmesinde, ayrı ayrı varlık veya borç olarak muhasebeleştirilmiş olunan varlık veya borçların ikinci kez hesaplamalara dahil edilmemesidir. Bu kapsamda asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteler genellikle binanın tamamlayıcı parçaları olup; bunların finansal durum tablosunda (bilançoda) maddi duran varlık olarak tek başlarına muhasebeştirilmekten ziyade yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilmele-ri daha uygun olacaktır.

Benzer şekilde mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, genellikle içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerecektir. Zira kira geliri mobilyalı büro ile ilgili olup, mobilyanın yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilmesi durumunda, söz konusu mobilyanın ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirilmemesi lazım gelecektir.

---

32 Standardın 53'üncü paragrafında “İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün dışında) gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde tespit etmenin her zaman mümkün olmadığını belirlemesi durumunda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16'da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkülü elden çıkarana kadar TMS 16'yı uygular.” hükmüne yer verilmektedir.

#### **4.5.1.5. Finansal Durum Tablosunda Ayrı Ayrı Varlık veya Borç Olarak Muhasebeleştirilmiş Unsurlar Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Dikkate Alınır mı?**

Yukarıda da belirttiğimiz üzere genel kural, , ayrı ayrı varlık veya borç olarak muhasebeleştirilmiş olunan varlık veya borçların ikinci kez hesaplamalara dahil edilmemesidir. Standartta bu duruma örnek olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirleri gösterilmektedir. Bilindiği üzere bu gelirler ayrı bir varlık ya da borç olarak muhasebeleştirilmekte olup, bundan ötürü gerçeğe uygun değer tespitinde ikinci defa dikkate alınmaması gerekmektedir.

#### **4.5.1.6. Kiralama Yoluyla Edinilmiş Bir Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Yapılacak Olan Kira Ödemeleri Ne Şekilde Ele Alınır?**

Bilindiği üzere Standardın 6'ncı paragrafında yapılan özel belirleme gereği, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ve muhasebeleştirilmesi belirli şartların varlığı halinde mümkündür. Buna göre faaliyet kiralamasına konu edilen gayrimenkulün kira geliri elde etmek amaçlı kullanılması, diğer bir ifadeyle yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi, ve kiracının bu hakkı gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemesi durumunda kiralamaya konu bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanması mümkündür.

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanan ve kiralama yoluyla edinilmiş bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin tespitinde bu gayrimenkul için yapılan veya yapılacak kira ödemelerinin, şayet bu

ödemeler gayrimenkule ilişkin tahmini nakit akışlarında dikkate alındıysa, gerçeğe uygun değer hesabına ilave edilecek bir unsur olarak dikkate alınması gerekmektedir. Aksi bir durumda finansal durum tablosunda borç olarak dikkate alınan gelecekteki kira ödemeleri, ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri içerisinde de yer alıyor olacaktır.

#### **4.5.1.7. Gayrimenkulün Geliştirilmesi ve Kıymetinin Arttırılmasına Yönelik Harcamalar Gerçeğe Uygun Değer Tespitinde Nazara Alınır mı?**

Standart bu hususa ilişkin açık ve net bir belirleme yapmıştır. Buna göre yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin arttırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz. Yani bu tip harcamalar gerçeğe uygun değer hesaplamalarına dahil olunmamak gerekir.

#### **4.5.1.8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Pozitif Bir Gerçeğe Uygun Değeri Oluşmayabilir mi?**

Standart bazı durumlarda yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan ödemelerin bugünkü değerinin (muasebeleştirilen borçlara ilişkin ödemeler hariç), söz konusu gayrimenkulle ilgili nakit girişlerinin bugünkü değerini aşabileceğini ve dolayısıyla gayrimenkulün pozitif bir gerçeğe uygun değerinin oluşmayabileceğini belirtmektedir. Böyle bir durumda “TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” standardını uygulamak suretiyle muasebeleştirilmesi gereken bir borç olup olmadığı sorgulanacak ve eğer varsa söz konusu standart aracılığıyla borç hesaplanacaktır.

#### **4.5.2. Sonradan Ölçümde Maliyet Bedeli Yöntemi**

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme, “TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflananlar (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilenler) hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yöntem için TMS 16’da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçmelidir.

Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanma kriterlerine uyan (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen) yatırım amaçlı gayrimenkuller ise TFRS 5 çerçevesinde ölçülür.

#### **4.6. Bir Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olma Vasfını Kaybetmesi**

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olma vasfını kaybetmesi ancak ve ancak kullanımında meydana gelen bir değişiklik üzerine olmaktadır. Gayrimenkulün işletme tarafından elde tutulması kira geliri elde etme ve/veya değer artış kazancı elde etme amaçlarından başka bir amaç olmaya başladığı anda, bahse konu gayrimenkulün yatırım amaçlı olma vasfı ortadan kalkacaktır.

Standart, gayrimenkulün kullanımında değişikliğin gerçekleşmekte olduğuna ilişkin kanıtlara aşağıdaki örnekleri vermektedir:

- (a) Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;

- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla geliştirilmeye başlanması;<sup>33</sup>
- (c) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya;
- (d) Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

#### **4.6.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Yeniden Ölçümünde Gerçeğe Uygun Değerin Kullanılması Durumunda Sınıf Değiştirmenin Muhasebeleştirilmesi**

Standarda göre bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünün sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım şeklinin değişmesine bağlı olarak “sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul” ve “stok” sınıflarına transfer olması durumunda; bu sınıflara transfer edilecek olan gayrimenkulün TMS 16 ve TMS 2 standartlarına göre yapılacak mu-

---

<sup>33</sup> Bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferi, ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkündür. Anılan bu kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan (*bilançodan*) çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, bir işletme mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.



hasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin olduğu tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

#### **4.6.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Yeniden Ölçümünde Maliyet Bedeli Yönteminin Kullanılması Durumunda Sınıf Değiş-tirmenin Muhasebeleştirilmesi**

Yatırım amaçlı gayrimenkulünün sonraki ölçümlerinde maliyet yöntemini kullanan bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü kullanım şeklinin değişmesine bağlı olarak “sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul” ve “stok” sınıflarına transfer etmesi durumunda bu sınıflara transfer edilecek olan gayrimenkulün defter değeri değiştirilmez.

#### **4.7. Mevcut Bir Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olma Vasfını Kazanması**

Bazı durumlarda “sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul” ve “stok” sınıflarında yer alan bir gayrimenkul, kullanım amacındaki değişikliğe bağlı olarak “yatırım amaçlı gayrimenkul” vasfını kazanabilir.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, kullarımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16 standardı uygulanır.<sup>34</sup> İşletme, TMS 16 standardına göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile kullanım şeklindeki değişikliğin olduğu tarihteki gerçeğe uygun değeri arasında

---

<sup>34</sup> TMS 16 standardına göre izlenen “sahibi tarafından kullanılmakta olan gayrimenkul”, yatırım amaçlı gayrimenkul vasfını kazandığı tarihe kadar amortisman tabii tutulur.

meydana gelecek farklılığı TMS 16 standardına göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. Buna göre;

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış ise aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

(i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

(ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. İlerleyen dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkul elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

“Stok” sınıfında yer alan bir gayrimenkulün, kullanım şeklindeki değişikliğe bağlı olarak gerçeğe uygun değer yöntemine göre izlenecek “yatırım amaçlı gayrimenkul” vasfını kazanması durumunda, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha

önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem aynen uygulanır.

Diğer taraftan bir işletme, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemini tamamladığında; gayrimenkulün tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir.

#### **4.8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Elden Çıkarılması**

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu (*bilanço*) dışına çıkarılacaktır.

Genel olarak ifade edecek olursak; yatırım amaçlı bir gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farka eşit olup; söz konusu bu fark kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilecektir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün satış yoluyla elden çıkarılması durumunda, elden çıkarma tarihinin saptanması ve muhasebeleştirmede

“TMS 18 Hasılat” standardındaki hükümlere riayet etmek lazım gelmektedir.<sup>35</sup>

Öte yandan yatırım amaçlı gayrimenkul finansal kiralama yoluyla elden çıkarılırsa, muhasebeleştirme uygulaması bakımından “TMS 17 Kiralama İşlemleri” standardındaki yönlendirme esas alınacaktır.

#### **4.9. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Değer Düşüklüğü, Kayıp ve Tazminatlar**

Yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri veya zararlar, bunlara ilişkin olarak üçüncü şahıslardan tazminat talepleri veya üçüncü şahıslardan alınan tazminatlar ile bunların yerine konulan varlıkların sonraki inşa veya satın alınma işlemleri ayrı ayrı iktisadi olaylar olup, bunların ayrı ayrı muhasebeleştirilmesi lazım gelmektedir.

Buna göre yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri TMS 36 standardına göre muhasebeleştirilirken; değer düşüklüğüne uğrayan, kaybolan veya terk edilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak üçüncü şahıslardan alınacak tazminatlar tahsil edilebilir oldukları zaman kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilecektir.

#### **4.10. Açıklamalar**

Yatırım amaçlı gayrimenkule sahip bir işletme aşağıdaki hususları finansal tablo dipnotlarında açıklamaya tabi tutmak zorundadır.

---

<sup>35</sup> Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınacak tutarlar başlangıçta gerçeğe uygun değer esasına göre muhasebeleştirilir. Özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılacak ödemelerin ertelenmiş olması durumunda, alınacak söz konusu tutarlar, ilk başta peşin fiyat eşdeğerlerinden muhasebeleştirilir. Alacak tutarının nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark, TMS 18’e uygun olarak etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

- (a) Gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığı;
- (b) Gerçeğe uygun değer yöntemini uygulaması durumunda; faaliyet kiralaması aracılığıyla elinde bulundurduğu gayrimenkul haklarının yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılıp sınıflandırılmadığı ile bu şekilde muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği ve bunların hangi koşullar altında yapılmış olduğunu;
- (c) Sınıflandırma işleminin zor olduğu durumlarda (bakınız: Paragraf 14), olağan iş akışı içinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ve satış için elde tutulan gayrimenkulden hangi kriterler çerçevesinde ayırt edildiğini;
- (d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin saptanmasında kullanılan yöntem ve önemli varsayımlar ile bunlara ek olarak gerçeğe uygun değer tespitinin piyasa verilerine mi yoksa gayrimenkulün mahiyeti veya kıyaslanabilecek piyasa verilerinin bulunmayışı dolayısıyla daha ziyade diğer faktörlere mi dayandırıldığını;
- (e) Yatırım amaçlı gayrimenkulün (finansal tablolarda ölçülen veya açıklanan) gerçeğe uygun değerinin; konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirmeye dayanıp dayanmadığını;
- (f) Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen aşağıdaki bilgiler;
- (i) Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri;

- (ii) Dönem içinde kira geliri elde edilmiş yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dahil) ve
  - (iii) Dönem içinde herhangi bir kira geliri sağlamamış yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım onarım giderleri dahil);
  - (iv) Maliyet yöntemi ile ölçülen bir varlık grubundan, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılan diğer bir gruba satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve kâr veya zarar hesabında muhasebeleştirilen değişiklik toplamı
- (g) Yatırım amaçlı gayrimenkulün nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin kısıtlamalar ve bunların tutarları;
- (h) Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülükler.

Yukarıdaki hususların haricinde yatırım amaçlı gayrimenkulünün sonradan ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanan işletmeler açısından, yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başı ve sonundaki defter değerlerinin birbiriyle olan mutabakatını da aşağıda belirtilenleri gösterecek şekilde kamuoyuna açıklamak zorunluluğu bulunmaktadır.

- (a) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;

- (b) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;
- (c) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar;
- (d) Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar;
- (e) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;
- (f) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler;
- (g) Diğer değişiklikler.

Yatırım amaçlı gayrimenkulünün sonradan ölçümünde maliyet yöntemini kullanan işletmeler ise aşağıdaki ilave açıklamaları yapmakla yükümlüdür.

- (a) Kullanılan amortisman yöntemi;
- (b) Yararlı ömrü veya kullanılan amortisman oranları;
- (c) Dönem başı ve dönem sonu itibariyle brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılığını da içermek üzere birikmiş amortisman tutarı;
- (d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün aşağıdakileri de gösterecek şekilde, dönem başı ve dönem sonu itibariyle defter değerinin mutabakatı:

- (i) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;
- (ii) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;
- (iii) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar;
- (iv) Amortisman tutarı;
- (v) TMS 36'ya uygun olarak dönem içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararları ile önceden ayrılmış olup cari dönemde iptal edilen değer düşüklüğü zararlarının tutarı;
- (vi) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;
- (vii) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler;
- (viii) Diğer değişiklikler.

Son olarak yatırım amaçlı gayrimenkulünün sonradan ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmak tercihinde bulunan ancak gerçeğe uygun değerlerin tespitinin mümkün olmadığı sonucuna varan işletmelerin aşağıdaki ilave açıklamaları yapmakla yükümlü olduğunu belirtmeliyiz.



- (i) Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı;
- (ii) Gerçeğe uygun değerin neden güvenilir bir şekilde tespit edilemediğine ilişkin açıklama;
- (iii) Mümkünse, gerçeğe uygun değerin, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıkları.

## **5. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı**

“TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” standardı işletmenin maddi duran varlıklardaki yatırımlarını ve bu yatırımdaki değişimleri belirleyebilmelerini sağlayan maddi duran varlıklarla ilgili tüm muhasebe işlemlerine ilişkin standartları ortaya koymaktadır. Bu doğrultuda standart kapsamında varlıkların muhasebeleştirilmesi, defter değerlerinin belirlenmesi ve bunlarla ilgili olarak finansal tablolara yansıtılması gereken amortisman tutarları ile değer düşüklüğü zararlarına yer verilmektedir.

“TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” standardı 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için uygulanmak üzere ilk olarak 31/12/2005 tarih ve 26040 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Söz konusu standart, Uluslararası Muhasebe Standartlarında meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla; 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 66 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 67 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 71 sıra no’lu, 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 111 sıra no’lu, 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 122 sıra no’lu, 08/01/2009 tarih ve 27104 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 133 sıra no’lu Tebliğler aracılığıyla güncellenmiştir.

## 5.1. Standartın Kapsamı

Bir başka standart farklı muhasebe işlemlerini gerektirmediği veya izin vermediği sürece maddi duran varlıkların muhasebeleştirilmesinde geçerli olan standart TMS 16 standardıdır. Bu bağlamda standartın, gayrimenkul varlıkların muhasebeleştirilmesi bakımından “torba” bir standart olma özelliği bulunmaktadır.

Buna göre bir gayrimenkul varlık TMS 2 Stoklar, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri, TMS 17 Kiralama Sözleşmeleri veya TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standartlarının kapsamına girmiyorsa, söz konusu gayrimenkul varlığın muhasebeleştirilmesinde referans “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” standardı olacaktır.

Öte yandan standartta aşağıdaki varlıkların TMS 12 kapsamında değerlendirilmeyeceği açık bir biçimde dile getirilmiştir. Buna göre;

- (a) “TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmış olan maddi duran varlıklar;
- (b) Tarımsal faaliyetlerle ilgili canlı varlıklar;<sup>36</sup>
- (c) Madenlere ilişkin arama, hazırlık, çıkarma ve değerlendirme harcamalarının/varlıklarının muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi veya
- (d) Petrol, doğal gaz ve benzer nitelikli yenilenebilir olmayan doğal kaynaklar gibi madenler üzerindeki haklar ve madeni kaynaklar;

TMS 16 standardı kapsamına girmemektedir.

---

<sup>36</sup> “TMS 41 Tarımsal Faaliyetler” standardına göre muhasebeleştirmeye konu edilir.

## 5.2. Maddi Duran Varlık Tanımı

Standart kapsamında maddi duran varlıklar, “*mal veya hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden daha fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemler*” olarak tanımlanmaktadır.<sup>37</sup>

Standart muhasebeleştirmede, nelerin maddi duran varlık kalemini oluşturduğu şeklinde bir belirlemede bulunmamaktadır. Bu bakımdan maddi duran varlıkların kapsamının belirlenmesinde işletmeye özgü koşullara göre muhakeme yapılması gerekmektedir.

## 5.3. Maddi Duran Varlıkların Finansal Durum Tablosuna Alınmasının Koşulu Nedir?

Bir maddi duran varlığın finansal durum tablosuna varlık olarak nakli için bu kalemlerle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması<sup>38</sup> ve ilgili kalemin maliyetinin gü-

---

<sup>37</sup> Yedek parça ve bakım malzemeleri genel olarak stoklarda izlenir ve kullanıldıklarında gelir tablosuna yansıtılır. Ancak, bir işletmenin bir dönemden fazla kullanmayı beklediği önemli yedek parça ve yedek malzemeleri maddi duran varlık olarak değerlendirilir. Aynı şekilde, eğer yedek parça ve bakım malzemeleri sadece bir maddi duran varlık kalemiyle ilişkili olarak kullanılabiliriyorsa, maddi duran varlık olarak dikkate alınırlar. Benzer şekilde kalıplar, araçlar ve gereçler gibi tek başına önemsiz kalemlerin standart uygulamasında toplu olarak ele alınması uygun olabilir.

<sup>38</sup> Gelecekteki ekonomik yararların varlığını her zaman doğrudan yararlar olarak algılamamak gerekmektedir. Bazı durumlarda bir maddi duran varlık dolaylı olarak da ekonomik yarar sağlayıcı olabilir. Böyle bir durumda da söz konusu varlık finansal tablolara ayrı bir varlık olarak alınacaktır. Buna verilebilecek en iyi örnek güvenlik veya çevresel nedenlerle edinilen maddi duran varlıklardır. Örneğin bir kimyasal madde üreticisi, çevre düzenlemelerine uymak için teh-

venilir bir şekilde ölçülebilmesi şartlarının ikisinin de sağlanıyor olması gerekmektedir.

Bir işletme yukarıda bahsettiğimiz koşulları sağlayan maddi duran varlıklarını ilgili bütün maliyetlerin oluştuğu tarihteki değerleriyle muhasebeleştirecektir. Bu maliyetler, bir maddi duran varlık kaleminin ilk elde etme veya inşa edilmesi aşamasında oluşan maliyetler ile sonradan ekleme, kısmi yenileme ve bakım için katlanılan maliyetleri içermektedir.

#### **5.4. Maddi Duran Varlıklarla İlgili Oluşan Sonraki Maliyetlerin Akıbeti Ne Olacaktır?**

Maddi duran varlıklara ilişkin olarak ortaya çıkan işçilik, sarf malzemeleri ve küçük parça maliyetleri gibi günlük bakım maliyetleri aktifleştirmeye konu edilmez. Bu maliyetler oluştuğu tarihte gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Öte yandan bazı durumlarda maddi duran varlıkların belirli parçalarının düzenli aralıklarla yenilenmesi gerekliliği oluşabilir. Örneğin, bir fırının belirli bir saat kullanım sonrasında yeniden astarlanması gerekebilir veya uçak iç döşemeleri ve mutfağının uçağın yararlı ömrü süresince birkaç defa değiştirilmesi söz konusu olabilir. Bu şekilde oluşan sonraki maliyetler bir binanın iç duvarlarının değiştirilmesi gibi daha az sıklıkta gerçekleşen yenilemeler veya bir defaya mahsus yenilemelerden de mütevellit olabilir. Muhasebeleştirme kriterlerinin sağlanması durumunda (yani gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve ilgili kalemin

---

likeli kimyasal maddelerin üretimi ve depolanması için yeni kimyasal maddelerin kullanım süreçleri tesis edebilir. İşletme ilgili tesis düzenlemeleri olmaksızın kimyasal maddeleri üretip satamayacağından bu varlıkları ayrı birer varlık olarak finansal durum tablosuna alacaktır.

maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi şartıyla) bu şekilde oluşan maliyetler olduğu zaman ilgili maddi duran varlık kaleminin defter değerine dahil ederek muhasebeleştirilecektir. Yenilenen parçaların defter değeri ise aynı anda finansal durum tablosu (*bilanço*) dışında bırakılacaktır.

Bir maddi duran varlığın kullanımının devamlılığı açısından düzenli aralıklarla yapılan büyük çaplı kontroller de yukarıda belirttiğimiz kapsamdaki sonraki maliyetlerden olup, muhasebeleştirme kriterlerinin sağlanması durumunda bu maliyetler de maddi duran varlığın defter değerine ilave edilecektir.

## **5.5. Maddi Duran Varlıkların İlk Ölçümü**

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan her türlü maddi duran varlık kalemi, maliyet bedeli ile ilk ölçüme tabi tutulacaktır.

### **5.5.1. Maliyet Bedelinin Unsurları**

TMS 16 standardına göre bir maddi duran varlığın maliyet bedeli aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır.

- (a) İndirimler ve ticari iskontolar düşüldükten sonra, ithalat vergileri ve iade edilmeyen alış vergileri dahil, satın alma fiyatı;
- (b) Varlığın yerleştirileceği yere ve yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak duruma getirilmesine ilişkin her türlü maliyet;
- (c) Maddi duran varlığın sökülmesi ve taşınması ile yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin tahmini maliyeti, işletmenin ilgili kalemin elde edilmesi ya da stok üretimi dışında bir amaçla belirli bir süre kullanımı sonucunda katlandığı yükümlülük.

Yukarıda sayılan unsurlar dışında doğrudan maddi duran varlığın maliyet bedeliyle ilişkilendirilebilecek diğer maliyet unsurları da aşağıdaki gibidir.

- (a) Doğrudan maddi duran varlık kaleminin elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili çalışanlara sağlanan faydalardan kaynaklanan maliyetler (“TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardında belirtildiği şekilde);
- (b) Yerin hazırlanmasına ilişkin maliyetler;
- (c) İlk teslimata ilişkin maliyetler;
- (d) Kurulum ve montaj maliyetleri;
- (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);
- (f) Mesleki ücretler.

Standartta bir maddi duran varlık kaleminin maliyetine girmeyen maliyet unsuru örneklerine de aşağıdaki şekilde yer verilmektedir.

- (a) Yeni bir tesis açılmasının maliyetleri;
- (b) Yeni bir ürün veya hizmetin tanıtılmasına ilişkin maliyetler (reklam ve tanıtım harcamaları dahil);
- (c) Yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kitlesiyle iş yapmak amacıyla katlanılan maliyetler (personel eğitim masrafları dahil);
- (d) Yönetim giderleri ve diğer genel giderler.

Bir maddi duran varlık kalemi, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli duruma ve yere getirildiği

andan itibaren maliyetlerinin defter değerinde muhasebeleştirilmesine son verilir. Bu sebeple bir maddi duran varlığın kullanımı veya daha verimli şekilde düzenlenmesi kapsamında katlanılan maliyetler defter değerine dahil edilmez. Örnek vermek gerekirse;

- (a) Yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilir durumda olup, henüz kullanıma sokulmamış veya tam kapasitenin altında çalışan kalemler için katlanılan maliyetler;
- (b) Bir kalemin üreteceği mal veya hizmete henüz talebin oluşması aşamasında katlanılan maliyetler gibi başlangıç zararları;
- (c) İşletme faaliyetlerinin kısmen veya tamamen yeniden organizasyonu veya yeniden yerleşimine ilişkin harcamalar.

İlgili maddi duran varlık kaleminin defter değerine dahil edilmez.

Öte yandan bir maddi duran varlık kaleminin işletme tarafından inşa edildiği durumda da, diğer bir ifadeyle dışarıdan satın alınmadığı durumda, varlık maliyeti aynı ilkelere göre belirlenecektir. Şayet işletme olağan faaliyetleri kapsamında benzer varlıkları satış amacıyla üretiyorsa, bu varlıkların maliyeti satış için üretilen varlıkların maliyetine genellikle eşit olacaktır.<sup>39</sup>

### **5.5.2. Maliyetin Ölçümünde Vade Farkları Ne Şekilde Ele Alınır?**

Bir maddi duran varlık kaleminin maliyeti, muhasebeleştirme tarihindeki peşin fiyatın eşdeğeri tutardır. Eğer ödeme normal kredi va-

---

<sup>39</sup> Borçlanma maliyetlerinin işletmece inşa edilen maddi duran varlık kaleminin defter değerinin bir unsuru olarak muhasebeleştirilmesinde “TMS 23 Borçlanma Maliyetleri” standardında yer alan ilkelere göre hareket etmek gerekmektedir.

delerinin ötesine erteleniyorsa, peşin fiyat eşdeğeri ile toplam ödeme arasındaki fark kredi dönemi boyunca faiz olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

Öte yandan “TMS 23 Borçlanma Maliyetleri” standardına göre; söz konusu farkın özellikli bir varlığın edinimi, üretimi veya inşasına ilişkin olması durumunda farkın ilgili varlığın maliyet bedeline ilavesi gerekmektedir.

### **5.5.3. Maddi Duran Varlığın Takas Yoluyla Ediniminde Maliyet Ölçümü Nasıl Yapılır?**

Bir veya birden fazla maddi duran varlık kalemi, parasal olmayan varlık veya varlıklar ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bileşimi karşılığında elde edilebilir. Bu kapsamdaki bir maddi duran varlık kaleminin maliyeti aşağıdaki durumlardan bir veya daha fazlası söz konusu olmadığı sürece gerçeğe uygun değeri ile ölçüme konu edilir:

(a) Takas işleminin ticari içerikten yoksun olması,<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Bir İşletme, takas işleminin ticari içeriğe sahip olup olmadığını; işlem sonucunda gelecekteki nakit akışlarının ne kadar değişeceğini gözönünde bulundurarak belirler. Aşağıdaki koşullardan birinin varlığı halinde takas işleminin ticari öze sahip olduğu kabul edilir:

- (a) Elde edilen varlıktan kaynaklanacak nakit akışlarının (risk, zamanlama ve tutar olarak) transfer edilen varlıktan kaynaklanacak nakit akışlarından farklı olması; veya
- (b) İşletmenin işlemde etkilenen faaliyetlerinin işletmeye özgü değerinin takas işlemi sonucu değişmesi ve
- (c) (a) veya (b)'de belirtilen farkların, takas edilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre önemli olması.

Bir takas işleminin ticari içeriğe sahip olup olmadığının belirlenmesinde, işletmenin işlemde etkilenen faaliyetlerinin işletmeye özgü değerine ilişkin olarak vergi sonrası nakit akışları dikkate alınır. Bu analizlerin sonuçları, işletmenin ayrıntılı hesaplamalar yapmasını gerektirmeyecek ölçüde açık olabilir.



(b) Elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi.<sup>41</sup>

İşletme, elden çıkarılan varlığı hemen finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakamıyorsa dahi elde edilen kalem gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülemeye konu edilir. Elde edilen kalemin gerçeğe uygun değeri ile ölçülmemesi durumunda ise maliyet, elden çıkarılan varlığın defter değeri ile ölçülecektir.

Yukarıdaki ölçüm metdounda parasal olmayan varlıkların takasına yönelik açıklama yapılmakla birlikte, metod parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi şeklindeki takaslar için de geçerlidir.

#### **5.5.4. Maddi Duran Varlığın Finansal Kiralama Yoluyla Alınması Durumunda Muhasebeleştirme Nasıl Gerçekleştirilir?**

Finansal kiralama işlemi kapsamında bir kiracı tarafından elde tutulan maddi duran varlık kaleminin maliyeti “TMS 17 Kiralama İşlemleri” standardı uyarınca belirlenecektir.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Bir varlık için karşılaştırılabilir piyasa işlemleri bulunmuyorsa, aşağıdaki koşullardan birinin sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenebildiği kabul edilir:

- (a) İlgili varlık için gerçeğe uygun değer tahminlerindeki değişkenliğin makul bir aralıkta olması,
- (b) Belirli aralıktaki çeşitli tahminlerin olasılıklarının güvenilir biçimde değerlendirilebilmesi ve gerçeğe uygun değer belirlenirken kullanılması.

Bir işletme, alınan ve elden çıkarılan varlıkların gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde belirleyebiliyor ise, alınan varlığın gerçeğe uygun değerinin daha açık biçimde belirlenememesi söz konusu olmadığı sürece, elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değeri alınan varlığın maliyeti olarak kabul edilir.

<sup>42</sup> “TMS 17 Kiralama Sözleşmeleri” standardı uyarınca; finansal kiralama işleme konu olan varlıklar, kiracı tarafından, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden aktifte bir varlık, pasifte ise eşit tutarda bir yükümlülük olarak izlenir. Asgari ki-

### 5.5.5. Maddi Duran Varlığın Edinimine İlişkin Devlet Teşviki Alınması Durumunda Ne Yapılır?

Bir maddi duran varlığın edinimine ilişkin teşvik veya yardım alınması durumunda varlık kaleminin defter değeri “TMS 20 Devlet Bağışlarının Muhasebeleştirilmesi ve Devlet Yardımlarının Açıklanması” standardı uyarınca alınan devlet bağışlarına bağlı olarak azaltılabilir.<sup>43</sup>

### 5.1. Maddi Duran Varlıkların Sonradan Ölçümü

TMS 16 standardı, maddi duran varlıkların sonradan ölçümüne iliş-

---

ra ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında zımnî faiz oranı, bunun tespit edilememesi halinde ise kiracının marjinal borçlanma faiz oranı esas alınır.

Finansal kiralamada, kiracı tarafından yapılan kiralamanın başlangıç maliyetleri aktive alınan varlığın maliyet bedeline dahil edilir.

Gerçekleştirilen kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından bir indirim ve finansman giderleri olarak ikiye bölünür. Finansman giderleri, kira süresi içindeki dönemlere her bir dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabir bir dönemsel faiz oranı uygulanması suretiyle hesaplanır. Kira ödemelerinin finansman gideri dışında kalan kısmı finansal durum tablosunda izlenen borç tutarından düşülür.

Finansal kiralamaya konu varlıkların amortismanı kiracı tarafından ayrılır. Kiracı benzeri varlıklar için uyguladığı amortisman politikasını aynen finansal kiralamaya konu varlık için de uygular.

43 “TMS 20 Devlet Teşvik ve Yardımları” standardı uyarınca; gerçeğe uygun değerle izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere, varlıklarla ilgili devlet teşvikleri, bilançoda ertelenmiş gelir olarak veya varlığın kayıtlı değerinden indirilerek muhasebeleştirilir. Devlet teşviklerinin ertelenmiş gelir olarak gösterilmesi durumunda, söz konusu gelirin varlığın faydalı ömrü boyunca sistematik ve makul bir biçimde gelir tablosuyla ilişkilendirilmesi gerekirken; devlet teşviklerinin varlığın kayıtlı değerinden indirilmesi durumunda, teşvik tutarı varlığın yararlı ömrü boyunca amortisman giderinin azaltılması yoluyla gelir tablosu ile ilişkilendirilmiş olur.

kin olarak iki alternatif yöntem öngörmektedir: maliyet modeli ve yeniden değerlendirme modeli

### **5.1.1. Maliyet Modeli**

Maliyet modeline göre bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilecektir.

### **5.1.2. Yeniden Değerleme Modeli**

Yeniden değerlendirme modelinde ise gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterime tabi tutulacaktır. Yeniden değerlendirilmiş tutar, varlığın yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden<sup>44</sup>, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir.

#### **5.1.2.1. Yeniden Değerleme Modelinde Yeniden Değerleme İşleminin Düzenli Aralıklarla Yapılması Gerekir mi?**

Yeniden değerlemelerin sıklığı, yeniden değerlendirme konusu maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimle-

---

<sup>44</sup> Arazi ve binaların gerçeğe uygun değeri genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir. Şayet maddi duran varlık kaleminin özellikli niteliğinden kaynaklanan nedenlerle veya satışının az olması nedeniyle piyasa koşullarındaki gerçeğe uygun değerine ilişkin yeterli bilgi mevcut değil ise, işletmenin bir gelir veya itfa edilen yenileme maliyeti yaklaşımı kullanarak gerçeğe uygun değeri tahmin etmesi gerekebilir.

re bağılıdır. Buna göre yeniden değerlendirilen varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden önemli ölçüde farklılaşması durumunda, varlığın tekrar yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan bazı maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerleri önemli değişiklikler göstermesi nedeni ile yıllık olarak yeniden değerlendirilmeyi gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerlerinde önemli değişiklikler olmayan maddi duran varlık kalemleri için bu sıklıkta yeniden değerlendirilmesine gerek yoktur. Bu kalemler için sadece üç veya beş yılda bir yeniden değerlendirilmesine gerekli olabilir.

### **5.1.2.2. Yeniden Değerleme Modelinde Birikmiş Amortismanlar Ne Şekilde Bir İşleme Tabi Tutulur?**

TMS 16 yeniden değerlendirilme tarihindeki birikmiş amortismanların yeniden değerlendirilmesine yönelik olarak iki ayrı yöntem öngörmektedir.

Birinci yöntemde göre birikmiş amortismanlar varlığın brüt defter değerindeki değişikliklerle orantılı olarak düzeltilir ve böylece yeniden değerlendirilme sonrasındaki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olur. Bu yöntem genellikle bir varlığın, itfa edilen yenileme maliyetinin bir endeks uygulanarak yeniden değerlendirildiği durumlarda kullanılmaktadır.

İkinci yöntemde göre ise birikmiş amortisman tutarı varlığın brüt defter değeri ile netleştirilir ve ortaya çıkan netleştirilmiş tutar yeniden değerlemeye sonrasındaki değere getirilir. Bu yöntem genellikle gayrimenkul varlıklardan binalar için tercih edilen bir yöntemdir.

Her iki yöntemde de birikmiş amortismanın düzeltilmesi veya elimine edilmesinden kaynaklanan düzeltmeler, varlıkların diğer kap-

samlı gelir veya gider olarak muhasebeleştirilecek olan defter değerlerindeki artış veya azalışların bir parçasını oluşturmaktadır.

### **5.1.2.3. Yeniden Değerleme Modelini Sadece Bir Gayrimenkul Varlık İçin Uygulamak Mümkün Müdür?**

TMS 16'ya göre bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, o varlığın ait olduğu tüm maddi duran varlık sınıfı yeniden değerlendirilmek durumundadır. Dolayısıyla model seçiminin gayrimenkul varlıklar itibariyle değil, gayrimenkul varlıkların ait olduğu sınıflar itibariyle yapıldığı unutulmamalıdır.

TMS 16'ya göre bir maddi duran varlık sınıfındaki kalemlerin eş zamanlı olarak yeniden değerlemeye tabi tutulmasının sebebi, içlerinden bazılarının seçilerek yeniden değerlemeye tabi tutulmasının ve bu tutarların finansal tablolarında değişik tarihlere ait maliyetler ve değerler olarak raporlanmasının önlenmesidir. Bununla birlikte varlık sınıfları, kısa bir sürede yeniden değerlendirilmenin sonuçlanması ve güncelliğinin korunması kaydıyla dönüşümlü olarak yeniden değerlemeye de tabi tutulabilir.

TMS 16 maddi duran varlık sınıflarını faaliyetlerinde benzer özellik ve kullanıma sahip varlıkları gruplandırmak suretiyle aşağıdaki şekilde tanımlamaktadır.

- (a) Arazi;
- (b) Arazi ve binalar;
- (c) Makinalar;
- (d) Gemiler;

- (e) Uçaklar;
- (f) Motorlu taşıtlar;
- (g) Mobilya ve demirbaşlar ve
- (h) Ofis gereçleri.

#### **5.1.2.4. Yeniden Değerleme Sonucunda Ortaya Çıkan Artış ve Azalışlar Ne Şekilde Muhasebeleştirilmeye Konu Edilir?**

TMS 16'ya göre bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmesinde artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden<sup>45</sup> muhasebeleştirilmelidir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirilmesinde değer artışı adı altında raporlanmalıdır. Varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirilmesinde değer azalışı varsa, yeniden değerlendirilmesinde değer artışı kar ya da zarar ile ilişkilendirilen yeniden değerlendirilmesinde değer azalışı ölçüsünde gelir olarak muhasebeleştirilmeye tabi tutulacaktır.

---

<sup>45</sup> TMS setine göre kapsamlı gelir tablosu, “dönem kar/zararı” ve “diğer kapsamlı gelir ve gider” olmak üzere iki ana bölüme ayrılmıştır. “Dönem kar veya zararı” olarak adlandırılan bölüm, klasik gelir tablosu kalemlerinin yer aldığı bölümdür. “Diğer kapsamlı gelir ve gider” olarak adlandırılan bölüm ise özkaynaklarda raporlanan kar ve zararları ifade etmektedir. Bir işletmenin kapsamlı gelir tablosunu düzenlerken kalsik gelir tablosuna, diğer kapsamlı gelir ve gideri de eklemesi gerekmektedir.

TMS setine göre özkaynaklara yansıtılan kar veya zarar unsurları, diğer bir ifadeyle diğer kapsamlı gelir ve gider unsurları, aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Yeniden değerlemeye bağlı ortaya çıkan değer artışları (TMS 16)
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden ölçümünde ortaya çıkan kazanç veya kayıplar (TMS 39)
- Nakit akış riskine ilişkin riskten korunma araçlarına bağlı olarak oluşan kazanç veya kayıpların etkin kısmı (TMS 39)
- Dış ülkedeki bağlı işletmeye ait finansal tabloların çevrilmesinden kaynaklanan kazanç ve kayıplar (TMS 21)

Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Şayet söz konusu varlığa ilişkin olarak daha önceden gerçekleştirilen yeniden değerlendirme sonucunda ortaya çıkan değer artışları diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmişse, yeniden değerlendirme sonucunda ortaya çıkan azalış öncelikle diğer kapsamlı gelirden oluşan bakiyeden mahsup edilmek suretiyle muhasebeleştirilmelidir.

Bir maddi duran varlık kalemine ilişkin özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme değer artışı, ilgili varlık finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakıldığında doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılabilir. Aynı husus varlığın kullanımdan çekilmesi veya elden çıkarılması durumunda da geçerlidir.

Öte yandan değer artışının bir kısmı varlık işletme tarafından kullanılırken de aktarılabilir. Bu durumda aktarılan değer artışı, varlığın yeniden değerlendirilmiş defter değeri üzerinden hesaplanan amortisman ile orijinal maliyeti üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkı kadar olacaktır. Yeniden değerlendirme değer artışından geçmiş yıl kârlarına aktarım kâr veya zarar üzerinden yapılamaz.

## **5.2. Maddi Duran Varlıkların Amortismanı**

TMS 16 standardına göre bir maddi duran varlık kaleminin, toplam maliyetine göre önemli bir maliyeti olan her bir parçası ayrı ayrı amortismanına tabi tutulacaktır.

Genel kural dönemin amortisman giderinin gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi olmakla birlikte, bazı durumlarda varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalar diğer varlıkların üretiminde kullanılıyor

olabilir. Bu gibi durumlarda amortisman gideri diğer varlığın maliyetinin bir parçasını oluşturur ve defter değerine dahil edilir.<sup>46</sup>

### **5.2.1. Amortisman Tabi Tutar ile Amortisman Döneminin Belirlenmesi**

Standarda göre bir varlığın amortisman tabi tutarı, kalıntı değeri<sup>47</sup> düşülerek belirlenir. Uygulamada bir varlığın kalıntı değeri genellikle değersiz ve dolayısıyla amortisman tabi tutarın hesaplanmasında önemsiz olduğundan amortisman tabi tutarın hesabında dikkate alınmayabilmektedir.

Öte yandan bir varlığın amortisman tabi tutarı yararlı ömrü boyunca sistematik olarak dağıtım tabi tutulacaktır. Diğer bir şekilde ifade etmek gerekirse, varlığın işletme tarafından takdir edilen yararlı ömrü amortisman süresine eşittir.

#### **5.2.1.1. Varlığın Amortismanına Ne Zaman Başlanır? Amortisman Ayırma Uygulmasına Ne Zaman Son Verilir?**

Bir varlığın amortisman varlık kullanılabilir olduğunda (diğer bir

---

46 Örneğin TMS 2 standardına göre, üretim tesisi ve ekipmanlarının amortismanı stokların dönüştürme maliyetine dahil edilir. Benzer şekilde geliştirme faaliyetleri için kullanılan maddi duran varlıkların amortismanı “TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar” standardı uyarınca muhasebeleştirilerek bir maddi olmayan duran varlığın maliyetine eklenebilir.

47 Bir varlığın kalıntı değeri varlığın defter değerine eşit ya da daha fazla bir tutara yükselebilir. Bu durumda, varlığın amortisman gideri, kalıntı değeri sonradan varlığın defter değerinin altında bir değere düşene kadar sifra eşit olur. Bir varlığın kalıntı değeri ve yararlı ömrü en azından her hesap dönemi sonunda gözden geçirilerek, beklentilerin önceki tahminlerden farklı olması durumunda, değişiklik(ler) “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişikler ve Hatalar” Standardı uyarınca muhasebe tahmininde değişiklik olarak muhasebeleştirilir.



ifadeyle yönetim tarafından istenilen yer ve duruma getirildiği zaman) başlanır.

Varlığın amortismanı, ilgili varlığın TFRS 5 uyarınca satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılması (veya satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir gruba dahil edilme) tarihi veya varlığın finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılması halinde son verilir. Diğer bir ifadeyle amortisman ayırma işlemine, varlığın atıl kalmasına ya da kullanımdan kaldırılmasına bağlı olarak son verilmesi söz konusu değildir.

### **5.2.1.2. Varlığın Yararlı Ömrünün Belirlenmesi**

Varlığın yararlı ömrü işletmenin varlıktan beklediği faydaya göre belirlenir. Bazı durumlarda işletmenin varlık yönetimi politikası, varlıkların belirli bir süre ya da gelecekteki ekonomik yararlarının belirli oranda tüketilmesinden sonra elden çıkarılmasını gerektirebilir. Buna bağlı olarak bir varlığın yararlı ömrü ekonomik hizmet süresinden kısa olabilir. Bu bakımdan bir varlığın yararlı ömrünün tahmini işletmenin benzer varlıklara ilişkin tecrübelerine dayanan bir takdir meselesidir.

**TMS 16 standardına göre bir varlığın yararlı ömrünün belirlenmesinde aşağıdaki tüm faktörleri dikkate almak gerekmektedir.**

- (a) Varlığın beklenen kullanımı: Kullanım varlığın beklenen kapasitesine ya da fiziksel üretimine bağlı olarak değerlendirilir.
- (b) Beklenen fiziksel aşınma ve yıpranma: Beklenen fiziksel aşınma ve yıpranma, varlığın kullanıldığı vardiya sayısı, bakım onarım programı ve varlığın atıl kaldığı zamanlardaki tamirat ve bakım gibi operasyonel faktörlere bağlıdır.

- (c) Üretimdeki değişiklikler veya gelişmeler veya varlığın ürettiği ürün veya hizmetin pazar talebindeki değişiklikler nedeniyle teknik ya da ticari değer yitirme.
- (d) İlgili kiralama işlemlerinin geçersiz olacağı tarihler gibi, varlığın kullanımındaki yasal ya da benzeri kısıtlamalar.

### **5.2.2. Binaların Amortismanında Nelere Dikkate Etmek Gerek-mektedir?**

TMS16'ya göre binaların amortismanı özellik arz eden bir husustur. Şöyle ki arsa ve binalar birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir maddi duran varlıklardır ve ayrı olarak muhasebeleştirilmeye konu edilirler. Arsaların (taş ocakları ve toprak doldurmak için kullanılan alanlar gibi bazı istisnalar hariç olmak üzere) sınırsız yararlı ömrü vardır ve bu nedenle amortismanına tabi tutulmazlar. Binaların ise sınırlı yararlı ömrü vardır ve bu nedenle amortismanına tabi varlıklardır. Sonuç olarak bir binanın üzerinde bulunduğu arsanın değerindeki artış, binanın amortismanına tabi tutarını herhangi bir şekilde etkilememek lazımdır.

Öte yandan arsanın maliyetinin; alanın sökülmesi, kaldırılması ve restorasyon maliyetlerini içermesi söz konusu ise, arsanın bu maliyetlere ilişkin bölümü elde edilen faydalardan yararlanma süresi boyunca amortismanına tabi tutulacaktır.

### **5.2.3. Maddi Duran Varlıkların Amortismanında Hangi Yöntemler Kullanılır?**

Amortisman yöntemi, varlığın gelecekteki ekonomik yararlarına ilişkin olarak işletme tarafından uygulanması beklenen tüketim modelini yansıtmaktadır.

Bir varlığın amortismanına tabi tutarının yararlı ömrü boyunca siste-

matik olarak dağıtımı için çeşitli amortisman yöntemleri kullanılabilir. Bu yöntemler “doğrusal amortisman yöntemi”, “azalan bakiyeler yöntemi”, ve “üretim miktarı yönteminden” oluşmaktadır.

**Doğrusal amortisman yönteminde** varlığın kalıntı değeri değişmediği sürece amortisman gideri yararlı ömrü boyunca sabittir. **Azalan bakiyeler yönteminde** amortisman gideri yararlı ömür boyunca azalır iken, **üretim miktarı yönteminde** beklenen kullanım ya da üretim miktarı üzerinden amortisman ayrılması yoluna gidilir.

İşletmenin amortisman yönteminin seçiminde varlığın gelecekteki ekonomik yararlarının beklenen tüketim biçimini en çok yansıtan yöntemi seçmesi esastır. Seçilen yöntem gelecekteki ekonomik yararların beklenen tüketim biçiminde bir değişiklik olmadığı sürece dönemden döneme tutarlı olarak uygulanır.

Bir varlığa uygulanan amortisman yöntemi en azından her hesap döneminin sonunda gözden geçirilir. Varlığın gelecekteki ekonomik yararlarının beklenen tüketim modelinde önemli bir değişiklik vuku bulması durumunda yöntem, değişmiş olan modeli yansıtacak şekilde değiştirilmelidir.<sup>48</sup>

### 5.3. Maddi Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Bir maddi duran varlık kaleminde değer düşüklüğü olup olmadığının belirlenmesinde, “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” standardı<sup>49</sup> hükümleri uygulanacaktır. TMS 36 standardı bir işletmenin var-

<sup>48</sup> Böyle bir değişiklik, TMS 8 uyarınca muhasebe tahminindeki bir değişiklik olarak muhasebeleştirilir.

<sup>49</sup> TMS 36 standardı hakkında daha ayrıntılı açıklama için bkz. Okan NETEK, , “Karşılıklar ve Varlıklarda Değer Düşüklüğünün Vergi Kanunları ve Muhasebe Standartları Çerçevesinde Değerlendirmesi”, TÜRMOB Sirküler Rapor Kitap Serisi – 418, s.110-128

lığın defter değerinin nasıl gözden geçirileceğini, bir varlığın geri kazanılabilir tutarının nasıl belirleneceğini ve değer düşüklüğü zararının ne zaman muhasebeleştirileceği ya da iptal edileceğini belirlemektedir.

#### **5.4. Maddi Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü Karşılığı Alınan Tazminatların Akıbeti**

Değer düşüklüğü olan, kaybolan ya da vazgeçilen maddi duran varlık kalemleri için üçüncü kişilerden alınan tazminatlar, tazminat tahsil edilebilir olduğunda gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlık kalemlerinin değer düşüklüğü ya da kayıpları ile bunlara ilişkin üçüncü kişilerden talep edilen veya tahsil edilen tazminatlar ve yenilenen varlıklar için sonradan yapılan satınalma veya inşa faaliyetleri farklı ekonomik olaylardır. Bunların farklı esaslarla muhasebeleştirilmesi lazım gelir. Buna göre;

- (a) Maddi duran varlık kalemlerinin değer düşüklüğü TMS 36 standardına göre;
- (b) Kullanım dışı kalan ya da elden çıkarılan maddi duran varlık kalemlerinin finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılması TMS 16 standardı uyarınca;

muhasebeleştirilmeye konu edilir.

Değer düşüklüğü olan, kayıp ya da vazgeçilen maddi duran varlık kalemi için üçüncü kişilerden alınan tazminatlar tahsil edilebilir olduğunda kâr veya zararın belirlenmesinde dikkate alınırken; yenilenen, satın alınan ya da yenileme amacıyla inşa edilen maddi duran varlık kalemlerinin maliyeti TMS 16 standardına göre belirlenir.

## 5.5. Maddi Duran Varlıkların Bilanço Dışına Çıkarılması

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımından ya da elden çıkarılmasından gelecekte ekonomik yarar beklenmediği durumda finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılacaktır.

Standarda göre bir maddi duran varlık kaleminin elden çıkarılması çeşitli yollarla (satış, finansal kiralama veya bağış) gerçekleştirilebilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkarma tarihinin belirlenmesinde, TMS 18 standardında yer alan işletme mallarının satışından sağlanan hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin kriterler uygulanır.<sup>50</sup>

Buna göre bir maddi duran varlık kaleminin elden çıkarılması nedeniyle ortaya çıkan alacaklar başlangıçta gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer ilgili kalem için yapılan ödeme ertelenmişse, alınan tutar başlangıçta peşin fiyat eşdeğeri ile muhasebeleştirilir. Oluşan alacağın nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark, TMS 18 standardına uygun olarak alacak üzerindeki bileşik getiriye yansıtacak şekilde faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılır.

Bir maddi duran varlık kaleminin finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılmasından doğan kazanç ya da kayıp; varsa varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilat ile varlığın defter değeri arasındaki farka eşit olacaktır.

Söz konusu bu fark ilgili kalem bilanço dışı bırakıldığında (TMS 17 standardına göre farklı şekilde satış ve geri kiralama işlemi gerekmediği sürece) gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olup; kazançlar hasılat olarak sınıflandırılmayacaktır.

---

<sup>50</sup> Elden çıkarma satış ve geri kiralama işlemi yoluyla oluyorsa TMS 17 standardı uygulanır.

## 5.6. Maddi Duran Varlıkların Raporlanmasına İlişkin Açıklamalar

**TMS 16 standardına göre finansal tablolarda her maddi duran varlık grubu için aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekmektedir.**

- (a) Brüt defter değerinin belirlenmesine ilişkin ölçüm esasları;
- (b) Kullanılan amortisman yöntemleri;
- (c) Faydalı ömürler veya kullanılan amortisman oranları;
- (d) Dönem başı ve sonundaki brüt defter değeri ile birikmiş amortisman tutarı (birikmiş değer düşüklüğü zararlarıyla birlikte);
- (e) Defter değerinin dönem başı ve sonundaki, aşağıdaki maddeleri gösteren mutabakatı:
  - (i) Girişler;
  - (ii) TFRS 5 uyarınca satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan veya satış amaçlı elde tutulan varlık olarak elden çıkarılacak bir gruba dahil edilenler ve diğer çıkışlar;
  - (iii) İşletme birleşmeleri yoluyla iktisap edilenler;
  - (iv) Paragraf 31, 39 ve 40 doğrultusunda yapılan yeniden değerlemelerden doğan artış ve azalışlar ile TMS 36 uyarınca diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen veya iptal edilen değer düşüklüğü zararları;
  - (v) TMS 36 uyarınca gelir tablosu ile ilişkilendirilen değer düşüklüğü zararları;

- (vi) TMS 36 uyarınca gelir tablosu ile ilişkilendirilen iptal edilmiş değer düşüklüğü zararları;
- (vii) Amortisman;
- (viii) Yurtdışındaki işletmenin, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesi dahil olmak üzere; finansal tabloların geçerli para biriminden finansal tablolarda kullanılan para birimine çevrilmesinden doğan net kur farkları ve
- (ix) Diğer değişiklikler.

Yukarıdakilere ilave olarak finansal tablolarda aşağıdaki hususlara da yer verilmelidir.

- (a) Borçlar için teminat olarak gösterilen maddi duran varlıklar ve maddi duran varlıklar üzerindeki rehin ve ipotekler ile tutarları;
- (b) Maddi duran varlığın inşası sırasında katlanılan ve defter değerine dahil edilen harcamaların tutarı;
- (c) Maddi duran varlıkları edinmek için yapılan sözleşmeye bağlanmış taahhütler;
- (d) Kapsamlı gelir tablosu üzerinde ayrı olarak raporlanmamışsa, değeri düşen, kaybolan veya elden çıkarılan maddi duran varlık kalemleri için üçüncü şahıslar tarafından tazmin edilen ve gelir tablosu ile ilişkilendirilmiş olan tutarlar.

Diğer yandan ilgili bölümde de değindiğimiz üzere amortisman yönteminin seçimi ve amortisman tabi varlıkların yararlı ömürlerinin belirlenmesi hususu TMS 16 standardınca işletmelerin takdirine bırakılmıştır. Buna bağlı olarak finansal tablo kullanıcılarınca işletme

yönetimi tarafından belirlenmiş politikaların gözden geçirilmesine ve diğer işletmelerle kıyaslamalar yapılabilmesine olanak tanıyan bilgiler sağlamak amacıyla amortisman ayırmada benimsenen yöntemlerin ve tahmin edilen yararlı ömürlerin veya amortisman oranlarının kamuya açıklanması gerekmektedir. Bu doğrultuda dönem boyunca gelir tablosunda veya diğer varlıkların elde etme maliyetlerinin bir parçası olarak muhasebeleştirilen amortisman tutarı ve dönem sonundaki birikmiş amortisman tutarı da raporlamaya konu edilecektir.

Son olarak maddi duran varlık kalemlerinin sonradan ölçümünde yeniden değerlendirme yöntemini kullanan işletmelerin aşağıdaki hususları da açıklamaya konu etmesi gerektiğini belirtmeliyiz.

- (a) Yeniden değerlemenin yürürlük tarihi;
- (b) Yeniden değerlemenin bağımsız bir bilirkişi tarafından yapıp yapılmadığı;
- (c) İlgili kalemlerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmin edilmesinde uygulanan yöntemler ve önemli varsayımlar;
- (d) İlgili kalemlerin gerçeğe uygun değerlerinin; doğrudan aktif bir piyasada veya muvazaasız olarak son zamanlarda gerçekleşen piyasa işlemlerinde oluşan fiyatlar baz alınarak belirlenmesi ya da başka değerlendirme teknikleri kullanılarak tahmin edilmesine ilişkin açıklamalar;
- (e) Her bir yeniden değerlendirilmiş maddi duran varlık grubu için, maliyet modeli kullanılmış olsaydı bu çerçevede muhasebeleştirilecek defter değeri;
- (f) Yeniden değerlendirme değer artışının dönem içindeki değişimi ve bakiyenin ortaklara dağıtılmasına ilişkin kısıtlamalar.



## 6. TMS 2 Stoklar Standardı

Muhasebede stokların muhasebeleştirilmesi ile ilgili temel konu, stokların bir varlık olarak muhasebeleştirilmesinde, kullanılmasında ve elden çıkarılmasında gerçekleşen gelirler ile karşılaştırılacak olan ilgili maliyetin belirlenmesidir.

Standart kapsamında stok maliyetinin net gerçekleşebilir değere indirgenmesi de dahil nasıl saptanacağı ve gidere dönüşeceği konularına da açıklık getirilmektedir.

“TMS 2 Stoklar” standardı 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için uygulanmak üzere ilk olarak 15/01/2005 tarih ve 25701 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu standart, Uluslararası Muhasebe Standartlarında meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla; 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 66 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 67 sıra no’lu, 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 71 sıra no’lu, 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 111 sıra no’lu, 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 122 sıra no’lu, 08/01/2009 tarih ve 27104 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 133 sıra no’lu tebliğler aracılığıyla değişik defalar güncellemeye tabi tutulmuştur.

### 6.1. Standardın Kapsamı

Standart aşağıda sayılanlar dışındaki tüm stokları kapsamı içerisine almaktadır.

(a) İnşaat sözleşmeleri ve bu sözleşmelerle doğrudan ilişkilendirilebilen hizmet sözleşmeleri<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri standardına göre muhasebeleştirilecektir.

(b) Finansal araçlar<sup>52</sup>

(c) Tarımsal faaliyetler ile ilgili canlı varlıklar ve hasat zamanındaki tarımsal ürünler<sup>53</sup>

Öte yandan TMS 2 standardı aşağıda belirtilenler tarafından elde tutulan stokların muhasebeleştirilmesinde dikkate alınmaz.

(a) Belirli sektörlerde en iyi uygulamalar çerçevesinde net gerçekleştirilebilir değeri ile ölçüldükleri dikkatle alınarak; tarım ve orman ürünleri, hasat dönemi sonrası tarımsal ürün, mineral ve mineral ürünler üreticilerinin elinde bulundukları stoklar: Bu tür stoklar net gerçekleştirilebilir değerleri ile ölçüldükleri zaman, söz konusu değer değişiklikleri değişimin olduğu dönemde kar ya da zarara yansıtılır.<sup>54</sup>

(b) Stoklarını rayiç (gerçeğe uygun) değerlerinden satış giderlerini düşerek saptayan araçların elinde bulundukları stoklar: Bu stoklar gerçeğe uygun değerlerinden satış giderleri düşülerek

---

52 TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme ve TFRS 9 Finansal Araçlar standartlarına göre muhasebeleştirilecektir.

53 TMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardına göre muhasebeleştirilecektir. Söz konusu standarda göre işletmenin canlı varlıklarının hasatıyla elde etmiş olduğu tarımsal ürünler, hasat yerindeki gerçeğe uygun değerinden satış maliyetleri düşüldükten sonra bulunan net gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilir.

54 Üretimin belli dönemlerinde net gerçekleştirilebilir değerleri ile ölçülürler. Örneğin; tarımsal ürünlerin hasat edildiği ya da madenlerin çıkarıldığı ve satışın devlet garantisi veya vadeli işlem sözleşmesi altında garanti altına alındığı, ya da bir aktif piyasa oluştuğu ve satamama riskinin çok düşük olduğu durumlar. Bu stoklar standardın sadece değerlendirme esaslarına tabi değildir.

değerlendiğinden, meydana gelen değişiklikler değişim döneminde kar ya da zarara yansıtılır.<sup>55</sup>

## 6.2. Stok Kavramı

TMS 2 standardı stokları, “İşin normal akışı içinde ( olağan işletme faaliyetleri kapsamında ) satılmak için elde tutulan; satılmak üzere üretilmekte olan ya da üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak ilk madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıklar” olarak tanımlanmaktadır.

Stoklar, tekrar satılmak üzere satın alınan ticari malları kapsadığı gibi, işletme tarafından üretilen mamulleri ya da üretimde olan yarı mamulleri ve üretim sürecinde kullanılmak üzere bekleyen ilk madde ve malzemeleri de kapsamaktadır. Buna göre perakendeci tarafından tekrar satılmak için satın alınan ve satışa hazır ticari mal, ya da tekrar satılmak üzere alınan satışa hazır arsa ve binalar ticari mal olarak stoklar kapsamında yer almaktadır. Yine işletme tarafından satılmak üzere inşa edilen binalar da stok kavramı içerisinde değerlendirilmektedir.

## 6.3. Stokların Değerlemesi

TMS 2 standardına göre stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. TMS 2 kapsamına giren tüm stoklar açısından geçerli olan bu yöntemin tatbikinde gayrimenkul varlık niteliğinde olan stokların maliyet bedelinin ve net gerçekleşebilir değerinin tespiti hususu önem taşımaktadır.

---

<sup>55</sup> Aracılar, kendileri ya da başkaları için mal alan ya da satan kişilerdir. Bu stoklar, yakın gelecekte satma amacı ya da fiyatlardaki iniş çıkışlardan kar elde etme ya da aracılık karı doğurmak amacıyla edinilir. Bu stoklar gerçeğe uygun değerlerinden satış giderleri çıkarılarak değerlendirildiklerinden, TMS 2 standardının sadece değerlendirme esaslarına tabi değildir.

### **6.3.1. Stoklarda Maliyet Bedelinin Tespiti**

Stokların maliyeti; “tüm satın alma maliyetleri”, “dönüştürme maliyetleri” ve “stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetler” olmak üzere üç ana unsurdan oluşmaktadır.

#### **6.3.1.1. Satın Alma Maliyetleri**

TMS 2 standardına göre stokların satın alma maliyetleri aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır.

- Stokların satın alma maliyeti;
- Satın alma fiyatı, ithalat vergileri ve diğer vergiler (firma tarafından vergi idaresinden iade alınabilecekler hariç);
- Nakliye, yükleme boşaltma maliyetleri;
- Mamul, malzeme ve hizmetlerin elde edilmesiyle doğrudan bağlantısı kurulabilen diğer maliyetleri.

Öte yandan ticari iskontolar ve benzeri diğer indirimler satın alma maliyetinin belirlenmesinde indirim konusu yapılan unsurlardandır.

#### **6.3.1.2. Dönüştürme Maliyetleri**

Stokların dönüştürme maliyetleri direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsamaktadır. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içermektedir.

Sabit genel üretim maliyetleri amortisman, fabrika binası ve teçhizatının bakım onarım giderleri gibi üretim miktarından bağımsız ola-

rak nispeten sabit kalan dolaylı üretim maliyetleri ile fabrikanın yönetim ve idaresi ile ilgili maliyetlerdir. Değişken genel üretim giderleri ise endirekt (dolaylı) malzeme ve endirekt (dolaylı) işçilik gibi üretim miktarı ile birlikte doğru orantılı olarak değişen dolaylı üretim maliyetleridir.

Sabit genel üretim maliyetlerinin dönüştürme maliyetlerine dağıtımını üretim faaliyetlerinin normal kapasitede olacağı varsayımına dayanmaktadır. Normal kapasite, planlanan bakım-onarım çalışmalarından kaynaklanacak kapasite düşüklüğü de dikkate alınarak normal koşullarda bir veya birkaç dönem veya sezonda elde edilmesi beklenen ortalama üretim miktarıdır.<sup>56</sup> Buna göre her bir üretim birimine dağıtılan sabit genel üretim gider tutarı düşük kapasite ya da atıl kapasite nedeniyle arttırılmaz. Dağıtılmayan genel üretim giderleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilerek sonuç hesaplarına alınır. Çok yüksek üretim olan dönemlerde her bir üretim birimine dağıtılmış sabit genel üretim gideri payı düşer ve buna bağlı olarak stoklar yüksek maliyetten değerlendirilmemiş olur.

Diğer taraftan değişken genel üretim giderleri, üretim tesislerinin gerçek kullanıma bağlı olarak her bir üretim birimine dağıtılır.

Üretim sürecinde aynı anda birden fazla ürün birlikte üretiliyorsa (Birlikte üretilen ürünler her ürünün ana ürün olduğu “ortak ürünler” veya “ana ürün ve yan ürün” şeklinde olabilmektedir.) ve her bir ürünün üretim maliyeti ayrı olarak belirlenemiyorsa, bu durumda üretim maliyeti ürünler arasında rasyonel ve tutarlı bir temele göre dağıtılır. Maliyetlerin dağıtımını ürünlerin ayrılma noktasındaki ve-

---

<sup>56</sup> Gerçek üretim düzeyi normal kapasiteye yakınsa, bu kapasite normal kapasite olarak kabul edilebilir.

ya tamamlandıktan sonraki nispi satış değerleri gibi bir parametreye göre yapılabilir.

Bir diğer alternatif yöntem de yan ürünlerin net gerçekleşebilir değerlerine göre ölçülmesi ve bu tutarın ana ürünün maliyetinden düşülmesi şeklindedir. Çoğunlukla yapıları gereği önemsiz olan yan ürünlerin değerlemesinde tercih edilen bu yöntemde ana ürünün defter değeri maliyetinden önemli ölçüde farklılık göstermez.

### **6.3.1.3. Diğer Maliyetler**

TMS 2'ye göre diğer maliyetler, stokları mevcut konum ve duruma getirdikleri ölçüde stok maliyetine dahil edilen maliyet grubunu oluşturmaktadır. Standartta bu türden maliyetlere örnek olarak bazı genel üretim giderleri kapsamı dışındaki giderler veya özel bir müşteri siparişine ilişkin ürün tasarım ve geliştirme maliyetleri gösterilmektedir.

### **6.3.1.4. Stok Maliyetine Girmeyen Giderler**

Standartta stokların maliyetine alınmayan ve oluştukları dönemin gideri olarak kabul edilen giderlere ilişkin örneklere de yer verilmektedir.

- (a) Normalin üstünde gerçekleşen, ilk madde ve malzeme (fire ve kayıplar), işçilik ve diğer üretim maliyetleri
- (b) Bir sonraki üretim aşaması için zorunlu olanlar dışındaki depolama giderleri
- (c) Stokların bulunduğu konum ve duruma gelmesinde katkısı olmayan genel yönetim giderleri
- (d) Satış giderleri.

Öte yandan TMS 23 Borçlanma Maliyetleri standardına göre stokların edinimine ilişkin katlanılan borçlanma maliyetlerinin kural olarak stok maliyetlerine dahil edilmeyeceği belirtilmiştir. TMS 2 standardında da bir işletmenin stokları vadeli ödeme koşuluyla almış olması durumunda peşin alım fiyatı ile ödenen fiyat arasındaki farkın bu unsurların finanse edildiği dönemde faiz gideri olarak muhasebeleştirileceği belirtilmektedir.

Öte yandan TMS 23 standardı bu genel kuralın istisnalarına yani borçlanma maliyetlerinin stokların maliyetine dahil edildiği sınırlı koşullara yer vermektedir. Buna göre işletmelerce bir özellikli varlığın<sup>57</sup> elde edilmesi, inşaaı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. İşletmeler bunun dışında kalan borçlanma maliyetlerini oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirirler. Bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli tüm işlemler esas itibarıyla tamamlandığında borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilecektir.<sup>58</sup> Benzer şekilde bir özellikli varlığın yapımının parçalar halinde tamamlandığı ve diğer parçaların yapımı devam ederken her bir parçanın kullanılabilirdiği durumlarda; belli bir parçanın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli tüm işlem-

---

<sup>57</sup> Standart özellikli varlıkları, “*amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklar*” şeklinde tanımlamaktadır.

<sup>58</sup> Normal şartlar altında, bir varlığın fiziken inşaaının tamamlanması; olağan idari işlemler devam etse dahi, ilgili varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olduğu anlamına gelir. Varlıkla ilgili, müşterinin veya kullanıcının talebine göre, dekorasyon ve benzeri küçük işlemlere devam edilmesi tüm işlemlerin esas itibarıyla tamamlanmadığı anlamına gelmez.

ler esas itibarıyla tamamlandığında ilgili parçaya ilişkin borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilecektir.<sup>59</sup>

### **6.3.1.5. Hizmet Sunan İşletmelerde Stok Maliyeti**

TMS 2 standardına göre verilen bir hizmetle ilgili hasılatın mali tablolara gelir olarak yansıtılmadığı durumlarda ilgili giderler stok hesabına yansıtılacaktır.

Hizmet sunan işletmelerde stokların maliyeti, esas olarak kontrol işlemlerini yürüten personel dahil olmak üzere hizmetin sunulmasında doğrudan görev alan personelin işçilik ücretleri ve diğer maliyetleri ile bunlarla ilişkili olabilecek genel giderleri içermektedir. Satış ve genel yönetim ile ilgili personelin işçilik ücretleri ve bunlarla ilgili diğer giderler hizmet maliyeti hesabına dahil edilmeyecektir. Bu türden giderler gerçekleştiği dönemde gider olarak mali tablolara alınır.

Benzer şekilde hizmet sunan bir işletmenin stoklarının maliyeti, kar marjı veya işletmeler tarafından fiyatlara dahil edilen üretimle ilgili olmayan maliyetleri de içermez.

### **6.3.1.6. Stok Maliyeti Ölçümünde Alternatif Teknikler**

TMS 2 standardında sonuçların maliyete yakın olması şartıyla stok maliyetinin ölçümünde standart maliyet yöntemi ve perakende yöntemi gibi tekniklerin kullanılması olanaklı kılınmıştır.

---

<sup>59</sup> Her biri bağımsız olarak kullanılabilen birkaç binadan oluşan bir iş merkezi, diğer bölümlerde inşaat devam ederken her bir bölümü ayrı olarak kullanılabilen bir özellikli varlığa örnek teşkil eder. Çelik fabrikası gibi, aynı tesisin farklı bölümlerinde birbirini takip eden çeşitli süreçler içeren bir endüstriyel tesis de, herhangi bir parçasının kullanılabilmesi için bütünüyle tamamlanması gereken bir özellikli varlığa örnektir.



Standart maliyet yöntemiyle maliyet ölçümünde ilk madde ve malzemelerin, işçiliğın, verimliliğın ve kapasite kullanım oranlarının normal düzeyleri dikkate alınmaktadır. Standart maliyetler düzenli olarak gözden geçirilmekte ve gerek görülürse mevcut koşullar dikkate alınarak yeniden belirlenmektedir.

Perakende yöntemi ise perakende satış yapan işletmeler tarafından diğer maliyet yöntemlerini uygulamanın pratik olmadığı, benzer kar marjlarına sahip, hızla değişen çok sayıda kalemden oluşan stokların değerlemesinde kullanılmaktadır. Bu yöntemle göre stokların maliyeti stokların satış değerinden uygun bir brüt kar marjının düşülmesi suretiyle ölçülmektedir.

### **6.3.1.7. Stok Maliyeti Hesaplama Yöntemleri**

Normal şartlarda birbirleri ile ikame edilemeyen stok kalemleri ile özel projeler için üretilen veya satın alınan mal veya hizmetlerin maliyeti her bir varlığa ilişkin özel maliyet dikkate alınarak belirlenmek durumundadır. TMS 2'nin gerçek parti maliyet yöntemi olarak adlandırdığı bu yöntem birbirleri ile ikame edilebilen büyük miktardaki kalemlerden oluşan stoklar için uygun bir maliyet hesaplama yöntemi değildir.

Gerçek parti maliyet yöntemi ile takibi zorunlu olan stoklar dışındaki tüm stokların maliyet hesaplamasında ilk giren ilk çıkar (FİFO) veya ağırlıklı ortalama maliyet yöntemlerinden biri uygulanacaktır.

FİFO yönteminde ilk satın alınan veya üretilen stok kaleminin ilk satıldığı ve dönem sonunda stokta kalan kalemlerin en son satın alınanlar veya üretilenlerden olduğu varsayılmaktadır. Ağırlıklı ortalama maliyet yönteminde ise her bir stok kaleminin maliyeti, dönem başındaki benzer varlıkların ağırlıklı ortalama maliyeti ile dönem

içinde satın alınan veya üretilen benzer varlıkların maliyetinin ağırlıklı ortalamasının alınması suretiyle tespit edilmektedir.<sup>60</sup>

İşletmeler stok maliyetinin tespitine ilişkin yöntem seçimi konusunda serbest bırakılmıştır. Burada işletmeleri kısıtlayan husus işletmenin benzer özelliklere ve benzer kullanıma sahip tüm stoklar için aynı maliyet hesaplama yöntemini kullanması gerekliliğidir. Türü veya kullanım alanları itibarıyla farklı olan stoklar için farklı maliyet hesaplama yöntemlerinin kullanılmasının önünde ise herhangi bir engel yoktur.

### **6.3.2. Net Gerçekleşebilir Değerin Hesaplanması**

Stokların geri kazanılabilir tutarı, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının düşürülmesiyle elde edilen tutarı ifade etmektedir.

Stokların maliyeti stokların zarar görmesi, kısmen veya tamamen kullanılmaz hale gelmesi ya da satış fiyatlarının düşmesi gibi durumlara bağlı olarak geri kazanılabilir tutardan daha yüksek bir duruma gelebilir. Böyle bir durum tahmini tamamlanma maliyeti veya tahmini satış maliyetinin artması sonucunda da oluşabilir.

TMS 2 standardının stokların değerlemesine ilişkin ilkesi oldukça açıktır. Stokların finansal durum tablosunda kullanımları veya satılmaları sonucunda elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenmesi olanaklı değildir. Bu sebeple stokların maliyetinin net gerçekleşebilir değerinin üstüne çıkması durumunda stok değer

---

<sup>60</sup> Ortalama, işletmenin iş akışına bağlı olarak, periyodik bazda (dönem sonu ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi) veya her bir ek alım/üretim sonrasında (hazırlanmış ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi) hesaplanabilir.

düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle TMS 2'nin stok değerlemesine ilişkin genel kuralına (stokların maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlendirilmesi) uyum sağlanacaktır.

Stokların değerlendirilmesinde net gerçekleşebilir değer tahmini en az maliyet bedelinin tespiti kadar önem arz eden bir konudur. İşletmenin net gerçekleşebilir değer tahmininde hesaplama anında mevcut güvenilir kanıtlara göre stokların satılması durumunda elde edilmesi beklenen satış tutarının esas alınması gerekmektedir.<sup>61</sup>

TMS 2 standardının stokların değerlemesine ilişkin genel kuralını (stokların maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlendirilmesi) "ilk madde ve malzeme" cinsinden stoklara da uygulamak gerekmektedir.<sup>62</sup> Buna göre mamullerin beklenen satış fiyatının üretildikleri ilk madde ve malzemelerin maliyetine eşit veya daha fazla olacağı bekleniyorsa, üretimde kullanılmak üzere elde tutulan ilk madde ve malzemelerin maliyetlerinin altında bir değerle değerlendirilmez. Bununla birlikte ilk madde ve malzemelerin fiyatlarındaki bir azalış mamullerin maliyetinin net gerçekleşebilir değerinden daha yüksek olması sonucunu doğuracaksa, ilk madde ve malzemelerin değeri bunların net gerçekleşebilir değerine düşürülür. Standart ilk madde ve malzemelerin net gerçekleştirilebilir değerini yansıtan en iyi ölçünün yenileme maliyetleri olduğunu öne sürmektedir.

---

61 Net gerçekleşebilir değere ilişkin tahminler yapılırken stokların elde tutulma amacı da bir faktör olarak dikkate alınabilir. Örneğin taahhüt edilen kesin satış veya hizmet sözleşmelerini yerine getirmek için elde tutulan stokların net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesinde en iyi ölçüt sözleşme fiyatıdır.

62 Standart farklı sınıflandırmaya tabi tutulan stokların kayıtlı değerleri ile bu varlıklarda gerçekleşen değişiminin boyutu hakkındaki bilgiyi finansal tablo kullanıcıları açısından yararlı görmektedir. Bu kapsamda stoklara ilişkin ticari mal, ilk madde ve malzeme, yarı mamuller ve mamuller şeklinde bir genel sınıflandırma yapılabileceği belirtilmektedir.

Net gerçekleşebilir değer her finansal tablo dönemi itibariyle yeniden gözden geçirilmek durumundadır. Stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olması durumunda daha önceden ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığı iptal edilecektir.

#### **6.4. Stokların Kar veya Zarar Tablosuna İntikali**

Stokların kayıtlı değeri stoklarla ilgili hasılatın finansal tablolara alındığı dönemde gider olarak muhasebeleştirilecektir. Stokları net gerçekleşebilir değerine indirgeyen stok değer düşüklüğü karşılık tutarları ve stoklarla ilgili kayıplar ise indirgemenin ve kayıpların olduğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir. Net gerçekleşebilir değer artışı nedeniyle iptal edilen stok değer düşüklüğü karşılık tutarı da iptalin gerçekleştiği dönemin tahakkuk eden satış maliyetini azaltacak şekilde muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

Öte yandan işletmelerde kullanılmak üzere imal ve inşa edilen varlıklar için kullanılan stoklar söz konusu varlıkların maliyetine yüklenecek ve bu varlıkların hizmet süresi içinde gidere dönüştürülecektir.

#### **6.5. Stoklara İlişkin Açıklamalar**

TMS 2 stoklara ilişkin olarak finansal tablo dipnotlarında açıklanacak hususları aşağıdaki şekilde listelemektedir.

- (a) Stokların değerlemesinde benimsenen muhasebe politikaları, kullanılan maliyet hesaplama yöntemleri
- (b) Stokların toplam kayıtlı değerleri ve stokların işletmeye uygun şekilde sınıflandırılmış bazda ayrı ayrı tutarları;

- (c) Gerçeğe uygun değerlerinden satış için katlanılan maliyetler düşüldükten sonraki değerle izlenen stokların finansal tablolardaki tutarı
- (d) Dönem içinde gider kaydedilen stokların tutarı;
- (e) 34. paragraf<sup>63</sup> uyarınca dönem içinde gider kaydedilerek kayıttan düşülen stoklar;
- (f) 34. paragraf uyarınca dönem içinde gider kaydedilerek kayıttan düşülen stokların iptali;
- (g) 34. paragraf uyarınca gider kaydedilerek kayıttan düşülen stokların iptaline neden olan olaylar veya koşullar ve
- (h) Yükümlülükler için teminat olarak gösterilen stokların kayıtlı değeri

## **7. TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı**

### **7.1. Standardın Amacı ve Kapsamı**

TFRS 5 standardının amacı satış amaçlı elde tutulan varlıkların muhasebeleştirilme esasları ile durdurulan faaliyetlere ilişkin olarak

---

<sup>63</sup> TMS 2 standardının “Gider Olarak Kaydetme” başlığını taşıyan 34’üncü paragrafı aşağıdaki gibidir:

*“Stoklar satıldığında, bu stokların kayıtlı değeri, bu stoklarla ilgili hasılatın finansal tablolara alındığı dönemde gider olarak muhasebeleştirilir. Stokları net gerçekleştirilebilir değerine indirgeyen stok değer düşüklüğü karşılık tutarları ve stoklarla ilgili kayıplar, indirgemenin ve kayıpların oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir. Net gerçekleştirilebilir değer artışı nedeniyle iptal edilen stok değer düşüklüğü karşılık tutarı, iptalin gerçekleştiği dönemin tahakkuk eden satış maliyetini azaltacak şekilde muhasebeleştirilir.”*

yapılması gereken açıklama ve sunumları belirlemektir.<sup>64</sup> İşletmenin satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıkları finansal durum tablosunda (*bilanço*) ayrı olarak sunması gerekmektedir.

## 7.2. Muhasebeleştirme ve Ölçüm İlkeleri

Standardın 6'ncı paragrafı, bir işletmenin bir duran varlığın defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması kanaatine varması durumunda, söz konusu duran varlığı (veya elden çıkarılacak varlık grubunu) satış amaçlı olarak sınıflandırması gerektiğini belirtmektedir. Bu durumun geçerli olabilmesi için; ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekmektedir.<sup>65</sup>

---

64 TFRS 5'in satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklara (veya elden çıkarılacak varlık gruplarına) yönelik sınıflandırma, sunum ve ölçüm hükümleri, "ortaklara ortaklık sıfatları dolayısıyla dağıtılmak amacıyla (ortaklara dağıtım amacıyla) elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklar (veya elden çıkarılacak varlık grupları)" için de geçerlidir.

65 Satış olasılığının yüksek olması için; uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca, varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) cari gerçeğe uygun değeriyle uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Ayrıca satışın, Paragraf 9'da izin verilen durumlar haricinde, sınıflandırılma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanmış bir satış olarak muhasebeleştirilmesinin beklenmesi ve planı tamamlamak için gerekli işlemlerin, planda önemli değişiklikler yapılması veya planın iptal edilmesi ihtimalinin düşük olduğunu göstermesi gerekir. İlgili mevzuatın bu tür bir onayı gerekli kıldığı durumlarda, satış olasılığının yüksek olup olmadığının değerlendirilmesinde, satış işleminin ortaklar tarafından onaylanma olasılığı da göz önünde bulundurulmalıdır.

Standardın 15'inci maddesi satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığın (veya elden çıkarılacak duran varlık grubunu) defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçüleceğini öngörmektedir. İlgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satış amaçlı elde tutulan varlık olarak ilk sınıflandırmasının hemen öncesinde, söz konusu varlığın (veya grup içindeki tüm varlık ve gruba ilişkin borçların) defter değerinin, ilgili TFRS'ler çerçevesinde ölçülmesi gerekmektedir.

Standarda göre satışın bir yıldan uzun süre içerisinde gerçekleşmesi durumunda, işletme satış maliyetini bugünkü değerinden ölçmelidir. Satış maliyetinin bugünkü değerinde, zamanın geçmesinden kaynaklanan bir artış söz konusu olursa, söz konusu bu artış finansman maliyeti olarak kâr veya zarar içerisinde gösterilecektir.

Standardın 20'nci maddesine göre işletme başlangıçta veya daha sonra, bir varlığın (veya elden çıkarılacak bir varlık grubunun) değerinin satış maliyetinin gerçeğe uygun değerden düşülerek elde edilen değerine kadar azaltılması durumunda değer düşüklüğü zararını finansal tablolarına yansıtacaktır.

Öte yandan işletme, satış maliyetinin gerçeğe uygun değerinden düşülerek bulunan değerinde sonradan meydana gelecek herhangi bir artışı kazanç olarak muhasebeleştirecektir. Bu şekilde muhasebeleştirilecek değer artış kazancı, TFRS 5 veya daha öncesinde "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" Standardı doğrultusunda muhasebeleştirilen birikmiş değer düşüklüğü zararlarını aşamayacaktır.

Standardın 25'inci maddesine göre işletme, satış amaçlı sınıflandırılan elden çıkarılacak varlık grubunun bir parçası olan bir duran varlığı amortismanına tabi tutmaz. Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıf-

landırılan varlığa veya varlık grubuna ilişkin borçlara ait faiz veya diğer giderlerin muhasebeleştirilmesine ise aynen devam eder.

## **8. GAYRİMENKUL VARLIKLARIN VERGİ KANUNLARINDA ELE ALINIŞI**

### **8.1. Vergi Usul Kanunu Bakımından Değerlendirme**

Vergi Usul Kanunu'nun gayrimenkul varlıklara ilişkin hükümleri Kanunun "Değerleme" başlığını taşıyan üçüncü kitabında toplanmıştır.

Değerleme kitabının gayrimenkul varlıklara ilişkin hükümlerini iktisadi işletmede haiz oldukları niteliğe göre iki ana grupta ele almak gerekmektedir.

Buna göre ilk planda gayrimenkul varlıkların iktisadi işletme faaliyetlerinde kullanılan duran varlık niteliğine haiz olması durumunda geçerli olacak hükümler gelirken; ikinci planda gayrimenkul varlıkların alım-satım veya inşaat-satım faaliyetine konu olan emtia niteliğine haiz gayrimenkullere ilişkin hükümler gelmektedir.

#### **8.1.1. İşletme Faaliyetlerinde Kullanılan Duran Varlık Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklara İlişkin Hükümler**

##### **8.1.1.1. Gayrimenkul Tanımı ve Gayrimenkullerin Değerleme Ölçüsü**

Vergi Usul Kanunu'nun 269'uncu maddesinde iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır. Maddenin devamında gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar ile gayrimaddi haklar gayrimenkul gibi değerlemeye tabi tutulacağı belirtilmektedir.



Öte yandan maliyet bedeli Vergi Usul Kanunu'nun 262'nci maddesinde *“İktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.”* şeklinde tanımlanmıştır.

### **8.1.1.2. Gayrimenkullerde Maliyet Bedelinin Hesaplanması**

Vergi Usul Kanunu'nun 270'inci maddesine göre gayrimenkullerde maliyet bedeline, satınalma bedelinden başka aşağıda yazılı giderler girmektedir:

1. Makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri;
2. Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

Öte yandan Kanun; noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile emlak alım ve özel tüketim vergilerini maliyet bedeline dahil etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflere serbestiyet tanımaktadır.

İnşa edilen binalar ve gemiler ile imal edilen makina ve tesisatın maliyet bedelinin hesabında bunların inşa ve imal giderleri satın alma bedeli yerine geçecektir.

### **8.1.1.3. Gayrimenkullerde Maliyet Bedelinin Artması**

Vergi Usul Kanunu'nun 272'nci maddesine göre normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler gayrimenkulün maliyet bedeline eklenmelidir.

Kanun lafzında gayrimenkulün iktisadi kıymetini devamlı olarak

arttıran giderlere bir geminin iktisap tarihindeki süratini fazlaştırmak, yolcu ve eşya yükleme ve barındırma tertibatını genişletmek veya değiştirmek gibi faaliyetler örnek olarak verilmektedir.

Gayrimenkulü genişletici giderlere örnek olarak ise bir motorlu kara nakil vasıtasının kasa veya motorunun yenisi ile değiştirilmesi veya alımında mevcut olmayan yeni bir tertibatın eklenmesi için yapılan giderler örnek olarak verilmektedir.

Öte yandan gayrimenkullerin kira ile tutulmuş olması durumunda kiracı tarafından yapılan yukarıda bahsettiğimiz türden giderler söz konusu gayrimenkullerin özel maliyet bedeli olarak ayrıca değerlendirilmeyecektir. Bu kapsama kiracının faaliyetini icra için vücuda getirdiği tesisata ait giderler de girmektedir.

#### **8.1.1.4. Gayrimenkul Varlıkların Amortismanı**

Vergi Usul Kanunu'nun 313'üncü maddesi hükmüne göre işletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkuller ile 269'uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetler, alet, edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin Vergi Usul Kanunu'nda öngörülen değerlendirme esaslarına göre tespit edilen değerinin yok edilmesi işlemi amortisman mevzuunu teşkil etmektedir.

Kanunun 314'üncü maddesine göre gayrimenkul varlıklardan boş arazi ve arsalar amortisman hükümlerine tabi değildir. Diğer bir ifadeyle bunların değerlerinde kullanılmalarına bağlı olarak bir düşme veya yıpranma ya da aşınma olmadığı için bu türden gayrimenkuller için amortisman ayrılması söz konusu değildir. Bununla birlikte Kanun hükmünde de sarıh bir şekilde belli edildiği üzere tarım işletmelerinde vücuda getirilen meyvalık, dutluk, fındıklık, zeytinlik ve güllüklerle incir bahçeleri ve bağlar gibi tarım tesisleri ve işletmede in-

şa edilmiş olan her nev'i yollar ve harklar bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

Kanunun 320'nci maddesine göre amortisman süresi gayrimenkul varlıkların aktife girdiği yıldan başlar. Bu sürenin yıl olarak hesaplanması için (1) rakamı mükellefçe uygulanan nispete bölünür. Her yılın amortismanı ancak o yıla ait değerlemede nazara alınabilir. Amortismanın herhangi bir yıl yapılmamasından veya ilk uygulanan nispetten düşük bir hadle yapılmasından dolayı amortisman süresi uzatılamaz.

Vergi Usul Kanunu'nun 327'nci maddesine göre gayrimenkullerin iktisadi kıymetlerini arttıran ve Vergi Usul Kanunu'nun 272'nci maddesine göre özel maliyet bedeli addedilen harcamalar kira süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilecektir. Kira süresi dolmadan kiralanmış gayrimenkul varlığın boşaltılması halinde henüz itfa edilmiş olan giderler boşaltmanın olduğu yılda bir defada gider yazılacaktır.

### **i. Amortisman Ayırma Yöntemleri**

Vergi Usul Kanunu'nda iki tip amortisman ayırma yöntemi öngörülmüştür. Bunlardan ilki "normal amortisman" olarak adlandırılan yöntem olup; bu yöntemi uygulayan mükellefler amortismanı tâbi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar<sup>66</sup> üzerinden itfa edeceklerdir. İlân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınacaktır.

Diğer yöntem ise Kanunun mükerrer 315'inci maddesinde öngörü-

---

<sup>66</sup> Maliye Bakanlığı iktisadi kıymetlerin faydalı ömürlerini dikkate almak suretiyle yayımlanmış olduğu 333, 339 ve 365 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğlerinde amortisman nispetlerini tayin etmiştir.

len azalan bakiyeler usulüyle amortisman olup, bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin bu yöntemi tatbik etme şeklinde bir ihtiyar kullanmaları mümkündür. Bu yöntemde her yıl üzerinden amortisman hesaplanacak değer evvelce ayrılmış olan amortismanlar toplamının tenzili suretiyle tespit olunmakta olup; enflasyon düzeltilmesi yapılan dönemlerde üzerinden amortisman ayrılacak değer, amortismanına tâbi iktisadî kıymetin düzeltilmiş değerinden daha evvel ayrılmış olan amortismanların toplamının taşınmış değerleri indirilmek suretiyle tespit edilecektir. Bu yöntemde uygulanacak olan amortisman oranı %50'yi geçmemek üzere normal amortisman oranının iki katıdır. Yöntemin tatbiki sonucunda amortisman süresinin son yılına devreden bakiye değer ilgili yılda tamamen yok edilecektir.

Kanunun mükerrer 320'nci maddesinde iktisadi ve teknik bakımdan bir bütün teşkil eden değerler için normal veya azalan bakiyeler usulü ile amortisman usullerinden yalnız birisinin uygulanabileceği hüküm altına alınmıştır. Aynı hüküm gereği bir iktisadi değer üzerinden normal amortisman usulüne göre amortisman ayrılmasına başladıktan sonra bu usulden dönülmesi olanaklı değildir.

Öte yandan bir iktisadi değer üzerinden azalan bakiyeler usulüne göre amortisman ayrılmaya başlandıktan sonra normal amortisman usulüne geçilmesi olanaklıdır. Bu suretle usul değiştirenler bu yöndeki ihtiyarlarını beyannamelerinde veya eski bilançolarda belirtmek mecburiyetindedir. Kabul edilen yeni usul, bu bildirim yapıldığı beyannamenin taalluk ettiği dönemden itibaren nazara alınacaktır. Böyle bir durumda henüz yok edilmemiş olan değer kısmı bakiye amortisman süresine bölünmek suretiyle eşit miktarlarla yok edilecektir.

## **ii. Fevkalade Amortisman**

Vergi Usul Kanunu'nun 317'nci maddesine göre amortismanına tabi olan gayrimenkullerin;

1. Yangın, deprem, su basması gibi afetler neticesinde değerini tamamen veya kısmen kaybetmesi;
2. Yeni icatlar dolayısıyla teknik verim ve kıymetleri düşerek tamamen veya kısmen kullanılmaz bir hale gelmesi;
3. Cebri çalışmaya tabi tutuldukları için normalden fazla aşınma ve yıpranmaya maruz kalması;

Hallerinden birisinin mevcudiyeti halinde, mükelleflerin müracaatları üzerine ve ilgili bakanlıkların mütalaası alınmak suretiyle Maliye Bakanlığınca her işletme için işin mahiyetine göre ayrı ayrı belli edilen "Fevkalade ekonomik ve teknik amortisman nispetleri" uygulanacaktır.

## **iii. Amortisman Hesaplarının Gösterimi**

Vergi Usul Kanunu'nun 321'inci maddesine göre gayrimenkul varlıklar üzerinden ayrılan amortismanın hesaplarda ayrıca gösterilmek şartıyla ilgili buldukları değerlerden doğrudan doğruya indirilmesi veya pasifte ayrı bir karşılık hesabında toplanması mümkündür.

### **8.1.1.5. Amortismanına Tabi Gayrimenkul Varlıkların Satılması**

Vergi Usul Kanunu'nun 328'inci maddesine göre amortismanına tabi gayrimenkul varlıkların satılması halinde (devir veya trampaya konu edilmesi halleri de dahil) alınan bedel ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri arasındaki fark kar ve zarar hesabına geçirilecektir. İşletme hesabı esasında defter tutan mükellefler ile serbest mes-

lek kazanç defteri tutan mükellefler söz konusu bu farkı defterlerinde hasılat veya gider kaydedeceklerdir.

#### **8.1.1.6. Amortismanına Tabi Gayrimenkul Varlıkların Satışında Yenileme Fonu Uygulaması**

Amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde (devir veya trampaya konu edilmesi halleri de dahil) satılan iktisadi kıymetlerin yenilenmesi, işin mahiyetine göre zaruri bulunur veya bu hususta işletmeyi idare edenlerce karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olursa, satıştan tahassül eden kar yenileme giderlerini karşılamak üzere, pasifte geçici bir hesapta azami üç yıl süre ile tutulabilir. Her ne sebeple olursa olsun bu süre içinde kullanılmamış olan karlar üçüncü yılın vergi matrahına eklenir. Üç yıldan önce işin terki, devri veya işletmenin tasfiyesi halinde bu karlar, o yılın matrahına eklenir.

Yenileme fonu olarak adlandırılan ve pasifte geçici bir hesapta tutulan satış karı, alınan yeni gayrimenkul varlıkları üzerinden Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılacak amortismanlara mahsup edilecektir. Bu mahsup tamamlandıktan sonra itfa edilmemiş olarak kalan değerlerin ise amortismanına devam olunacaktır.

#### **8.1.1.7. Gayrimenkul Varlıklar İçin Alınan Sigorta Tazminatları**

Vergi Usul Kanunu'nun 329'uncu maddesine göre yangın, deprem, sel, su basması gibi afetler yüzünden tamamen veya kısmen ziyaa uğrayan amortismanına tabi gayrimenkul varlıklar için alınan sigorta tazminatı bunların değerinden (amortismanlı olanlarda ayrılmış olan amortisman çıktıktan sonra kalan değerden) fazla veya eksik olduğu takdirde, fark kar veya zarar hesabına geçirilecektir.

Bununla birlikte alınan sigorta tazminatı ile ziyaa uğrayan malların

yenilenmesi işin mahiyetine göre zaruri bulunur veya bu hususta işletmeyi idare edenlerce karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olursa, tazminat fazlasının yenileme fonu uygulamasına konu edilebilmesi olanaklıdır.

## **8.1.2. “Emtia” Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklara İlişkin Hükümler**

### **8.1.2.1. Emtianın Değerlemesi**

Vergi Usul Kanunu'nun 274'üncü maddesinde emtianın değerlendirme ölçüsü maliyet bedeli olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla TMS 2'nin *“normal akışı içinde, tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının, düşürülmesiyle elde edilen tutar”* olarak tanımladığı net gerçekleşebilir değer in Vergi Usul Kanunu kapsamında bir karşılığı bulunmamaktadır.

Vergi Usul Kanunu'nun 262'nci maddesinde maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamı şeklinde tanımlanmıştır.

Öte yandan Kanunun 275'inci maddesinde imal edilen emtianın maliyet bedelinin aşağıdaki unsurlardan terettüb ettiği belirtilmektedir.

1. Mamulün vücuda getirilmesinde sarfolunan iptidai ve ham maddelerin bedeli;
2. Mamule isabet eden işçilik;
3. Genel imal giderlerinden mamule düşen hisse;
4. Genel idare giderlerinden mamule düşen hisse; (Bu hisselerin mamulün maliyetine katılması ihtiyaridir.);

5. Ambalajlı olarak piyasaya arz edilmesi zaruri olan mamullerde ambalaj malzemesinin bedeli.

### **8.1.2.2. Emtiada Değer Düşüklüğü Karşılığı**

Vergi Usul Kanunumuz iktisadi işletmelerin stoklarında bulunan malların değerinde ekonomik veya fiziksel nedenlere bağlı olarak değer düşüklüğü oluşabileceğini açık bir şekilde öngörmüştür. Vergi uygulamasında stok değer düşüklüğü olarak tanımlanan bu duruma ilişkin olarak Kanunun 274 ile 278'inci maddelerinde yer alan iki ayrı düzenlemenin varlığı dikkati çekmektedir.

#### **i. VUK'un 274'üncü Madde Düzenlemesi**

Kanunun 274'üncü maddesine göre emtia kural olarak maliyet bedeliyle değerlendirilecek olup; mükelleflerin emtianın maliyet bedeline nazaran değerlendirme günündeki satış bedeli % 10 ve daha fazla bir düşüklük gösterdiği takdirde, maliyet bedeli yerine 267'nci maddenin ikinci sırasındaki usul hariç olmak üzere "emsal bedeli" ölçüsünü tatbi etmesi mümkündür. Aynı durum Kanunun 275'inci maddesinde düzenlenen imal edilen emtia için de geçerlidir.

VUK'un 274'üncü maddesindeki değer düşüklüğünde dikkati çeken husus, değer düşüklüğünün açık olarak herhangi bir sebebe bağlanmamış olmasıdır.<sup>67</sup> Madde hükmü değerlendirme günündeki satış bedelinin maliyet bedeline nazaran %10 veya daha fazla düşüklük göstermiş olmasını değer düşüklüğünün ispatı açısından bir done olarak kabul etmektedir.

---

<sup>67</sup> Bir grup vergi hukukçusu emtianın değerindeki düşüşün ekonomik bir nedene bağlı olduğu durumlarda bu madde hükmünü işletmek gerektiğini ifade etmektedir.



Öte yandan ilgili Kanun hükmüne göre bu şekilde değeri düşen emtianın değerlemesinde Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesine göre ortalama satış fiyatı veya takdir esaslı ölçülerinden herhangi birisi kullanılabilir. Diğer bir ifadeyle emsal bedel tespiti bakımından yöntemler itibarıyla Kanunun 267'nci maddesinde öngörülen sıraya uyulması beklenmemektedir.

## ii. VUK'un 278'inci Madde Düzenlemesi

Kanunun 278'nci maddesinde “*Yangın, deprem ve su basması gibi afetler yüzünden veyahut bozulmak, çürümek, kırılmak, çatlama, paslanmak gibi haller neticesinde iktisadi kıymetlerinde önemli bir azalış vaki olan emtia ... emsal bedeli ile değerlendirilir.*” hükmü yer almaktadır. Kanunun 274'üncü maddesinin aksine bu maddede değer düşüklüğünün sebebi kanun lafzında örnekler verilmek suretiyle açıklanmaktadır.

Mezkur maddede yapılan tanımlamadan anladığımız kadarıyla değer düşüklüğünün fiziksel veya teknolojik bir nedene bağlandığı hallerde bu maddeyi işletmek gerekmektedir. Kanun hükmünde değer düşüklüğü doğuran hallerin “... gibi durumlar neticesinde” demek suretiyle açık uçlu olarak tanımlanması söz konusu maddenin işletilmesi noktasında geniş yorumlamalara<sup>68</sup> neden olmakta ve zaman zaman İdare ile mükellef arasında ihtilaflara yol açabilmektedir.

Öte yandan Kanun hükmünde emsal bedel ile değerlendirme yapabilmek için bahsedilen haller neticesinde emtianın değerinde “önemli bir azalış” vaki olması gerektiği belirtilmiştir. Burada “önemli bir azalış” ifadesinin neyi kastettiği tam olarak açık değildir. Kanunun 274'üncü maddesindeki satış bedelinin maliyet bedeline nazaran en

---

<sup>68</sup> Örnek vermek gerekirse uygulamada trafik kazaları da Kanun maddesindeki “gibi” ifadesi kapsamında değerlendirilmektedir.

az %10'luk bir düşüklük göstermesi koşulunu da göz önünde bulundurduğumuzda buradaki "...önemli bir azalış" ifadesi bir miktar subjektiflik barındırmaktadır.

VUK'un 278'inci maddesine göre kıymeti düşen emtianın emsal bedel ile değerlemeye konu edilmesi gerekmektedir. Emsal bedelin tayinine ilişkin olarak Kanunun 267'nci maddesi üç yöntemin sırayla uygulanmasını öngörmektedir: Ortalama satış fiyatı esas , maliyet esas ve takdir esas

VUK'un 267'nci maddesi hükmünü kıymeti düşen mallar açısından değerlendirdiğimizde, kıymeti düşen emtianın VUK'un 267'nci maddesinde birinci sırada öngörülen "ortalama satış fiyatı" yöntemiyle değerlendirilmesi pek fazla olanaklı değildir. Zira VUK'un 267'nci maddesinin birinci sırasındaki değerlendirme ölçütü her şeyden önce aynı cins ve nevideki mallar için yapılacak değerlemede kullanılmaktadır. Kıymeti düşen malların hasar derecelerinin aynı olmayacağı veya aynı olsa bile bu esasın uygulanması için gerekli olan "*aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran % 25'ten az olmaması şartının*" sağlanmasının pek fazla ihtimal dahilinde olmayacağı aşikardır.

Diğer taraftan bu malların VUK'un 267'nci maddesinin ikinci sırada öngördüğü "maliyet bedeli esasına" göre değerlendirilmesi rasyonel olarak bakıldığında olanaklı değildir. Zira iktisadi kıymet değer düşüklüğüne uğradığı andan itibaren maliyet bedeliyle ilişkisi kesilmektedir. Hatta çoğu durumda iktisadi kıymetin bedeli, maliyet bedelinin de altına gelmektedir. Bu durumda kıymeti düşen malın ilişkisinin kesildiği hatta değer itibarıyla altına düştüğü maliyet bedeli baz alınarak değerlendirilmesi doğru bir sonuç vermeyecektir.

Bu durumda iktisadi kıymetin VUK'un 267'nci madde hükmüne

göre yapılacak emsal bedel tespitinde geriye tek bir yöntem kalmaktadır ki o da takdir komisyonları marifetiyle yapılacak takdir yöntemidir.<sup>69</sup>

## **8.2. Gelir Vergisi Kanunu Bakımından Değerlendirme**

Gayrimenkul varlıklara ilişkin olarak Gelir Vergisi Kanunu'nda yer alan düzenlemeleri gayrimenkul varlıklar aracılığıyla elde edilen kazançlar itibariyle dört ana başlık altında ele alacağız.

Buna göre ilk planda faaliyet sonucunda bir gayrimenkul varlık doğuran ve genellikle birden fazla yıla sirayet eden işlemlere ilişkin Gelir Vergisi Kanunu düzenlemelerine değineceğiz. İzleyen bölümde gayrimenkul varlıkların kiraya verilmesinden elde edilen kazançlara, diğer bir ifadeyle gayrimenkul sermaye iratlarına, ilişkin düzenlemeleri mercek altına alacağız. Akabinde gayrimenkul varlıkların elden çıkarılmasından oluşan değer artış kazançlarına ve nihayet son olarak gayrimenkul varlıkların tahliyesinden veya kiracılık hakkının devrinden elde edilen arazi kazançlara ilişkin açıklamalarda bulunacağız.

### **8.2.1. Birden Fazla Yıla Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşlemleri**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 42'nci maddesine göre birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekapaj işleri de dahil) ve onarma işlerinde kar veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak mezkur yıl beyannamesinde gösterilir.

---

<sup>69</sup> Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesinin sondan bir önceki fıkrasında, kazancı mercilerinin resen biçtikleri değerler ile zirai kazanç ölçülerini tespit eden kararnamelede yer alan unsurların emsal bedeli yerine geçeceği hükmüne yer verilmektedir.

Aynı madde hükmüne göre mükelleflerin birden fazla yıla sirayet eden inşaat işlemleri kapsamına giren işlerinin bulunması halinde her inşaat ve onarma işinin hasılat ve giderlerini ayrı bir defterde veya tutmakta oldukları defterlerin ayrı sayfalarında göstermeleri gerekmektedir. Mükellefler bu işlere ilişkin düzenleyecekleri beyan-nameleri işlerin ikmal edildiği takvim yılını takip eden yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar vermeye mecburdurlar.

### **8.2.1.1. Yıllara Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşlemlerinde Müşterek Genel Giderler ile Amortismanların Dağıtım Esası**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 43'üncü maddesine göre birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekapaj işleri de dahil) ve onarma işlerinde bu işlere ilişkin ortaya çıkan müşterek genel giderler ve amortismanlar aşağıdaki esaslara göre dağıtılır:

- Şayet yıl içinde birden fazla inşaat ve onarma işinin birlikte yapılması söz konusu ise, her yıla ait müşterek genel giderler bu işlere ait harcamaların (enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının) enflasyon düzeltmesine tâbi tutulmuş tutarlarının birbirine olan nispetine göre;
- Şayet yıl içinde tek veya birden fazla inşaat ve onarma işi söz konusu madde şümulüne girmeyen işlerle birlikte yapılıyor ise, her yıla ait müşterek genel giderler bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait satış ve hasılat tutarlarının (enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde bunların düzeltilmiş tutarlarının) birbirine olan nispetine göre;
- Birden fazla inşaat ve onarma işlerinde veya bu işlerle sair işlerde müştereken kullanılan tesisat, makina ve ulaştırma vasıtalarının amortismanları bunların her işte kullanıldıkları gün sayısına göre;

### **8.2.1.2. Yıllara Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşlemlerinde İşin Bitim Tarihinin Tespiti**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 44'üncü maddesine göre inşaat ve onarma işlerinde geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan hallerde geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarih; diğer hallerde işin fiilen tamamlandığı veya fiilen bırakıldığı tarih bitim tarihi olarak kabul edilir.

Bitim tarihinden sonra bu işlerle ilgili olarak yapılan giderler ve her ne nam ile olursa olsun elde edilen hasılat, bu giderlerin yapıldığı veya hasılatın elde edildiği yılın kâr veya zararının tespitinde dikkate alınır.

### **8.2.2. Gayrimenkul Varlıkların Kiralanmasından Elde Edilen Gelirler (Gayrimenkul Sermaye İratları)**

Gelir Vergisi Kanunu'nun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tanımı" başlığını taşıyan 70'inci maddesinde aşağıda sayılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı addolunacağı belirtilmiştir.<sup>70</sup> Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'nci maddesinde çizilen tanıma göre ilgili kanun uygulamasında gayrimenkul varlıklar aşağıdakilerden mütevellittir:

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

---

<sup>70</sup> Mallar ve haklar ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır.

2. Voli mahalleri ve dalyanlar;
3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;
4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
5. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanunî mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar (Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);
6. Telif hakları (bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır);
7. Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;
8. Motorlu nakli ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

Görüldüğü üzere Gelir Vergisi Kanunu gayrimenkul sermaye iradının tespitine ilişkin gayrimenkul varlık tanımında oldukça geniş bir tanımla izlemektedir. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesinde *“Taşınmaz mülkiyetinin konusu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kü-*

*tüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden teşkil olunur.”* şeklinde bir tanımlamaya gidilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 71'inci maddesine göre gayrimenkul sermaye iradında safi irat gayrisafi hasıllattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farka eşittir.

Gayrisafi hasılat ise Kanununun 70'inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen<sup>71</sup> tahsil edilen<sup>72</sup> kira bedellerinin tutarına eşittir. Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar, ilgili buldukları yılların hasılatı sayılmaktadır.

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule ilave edilen kıymetler, kira müddetinin hitamında bedelsiz (Kıymetlerin emsal bedelinden düşük değerle devri halinde, aradaki fark bedelsiz devir sayılır) olarak kiralayana devrolunduğu takdirde, söz konusu bu kıymetler kiralayan bakımından bu tarihte aynen tahsil olunmuş addolunmaktadır.

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar ise ilgili buldukları yılların hasılatı sayılmaktadır. Şu kadar ki, ölüm ve memleketi terk hallerinde mükellefiyetin kalktığı tarihi takibeden zamanlara

---

<sup>71</sup> Ayın olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

<sup>72</sup> Kanununun 72'nci maddesinin son fıkrasına göre gayrimenkul iradı sahipleri için ittila hasil etmeleri kaydıyla namlarına, kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması; kira olarak doğan alacağın başka bir şahsa temliki (Temlikin ivazlı olup olmadığına bakılmaz. İvazlı temliklerde ivazın tahsil şartı aranmaz) veya kiracısına olan borcu ile takası tahsil hükmündedir.

ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı addolunacaktır.

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesine göre, Kanunun 21'inci maddesi gereği<sup>73</sup> gelir vergisinden istisna olan gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere, gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilecektir.

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;
3. Kiraya verilen mal ve haklara müteallik sigorta giderleri;
4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),

---

<sup>73</sup> Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesine göre binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 3.000 TL'si lirası gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde bu istisnadan yararlanılması olanaklı değildir. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar.



5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;
6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortisman tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir);
7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);
8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;
10. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hasılatтан bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);
11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Öte yandan mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.

### 8.2.3. Gayrimenkul Varlıkların Elden Çıkarılmasından Elde Edilen Gelirler (Değer Artış Kazançları)

Gayrimenkul varlıkların elden çıkarılmasından<sup>74</sup> elde edilen gelirler de gelir vergisinin konusunu oluşturmaktadır olup; Kanunun mükerrer 80'inci maddesinin birinci fıkrasının

- (2) nolu alt bendinde 70 inci maddenin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı hakların (ihtira beratları hariç) elden çıkarılmasından doğan kazançların,
- (3) nolu bendinde telif haklarının ve ihtira beratlarının müellifleri, mucitleri ve bunların kanunî mirasçıları dışında kalan kişiler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançların,
- (6) nolu bendinde ise iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70'inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların,

değer artış kazancı hükmünde olduğu belirtilmiştir.<sup>75</sup>

Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlar ile sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaat-

---

<sup>74</sup> Madde hükmünde geçen “elden çıkarma”, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade etmektedir.

<sup>75</sup> Söz konusu kıymetlerin ticari işletmeye dahil olması durumunda bu kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar ticarî kazanç sayılacak ve bunlara ticari kazanç hakkındaki hükümler uygulanacaktır.

lerin toplamından elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri<sup>76</sup> (amortismanına tabi iktisadi kıymetlerde amortismanlar düşüldükten sonraki net değer) ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunmaktadır. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanması durumunda, hasılat tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunacaktır.

Öte yandan mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilecektir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır.

#### **8.2.4. Gayrimenkul Varlıkların Tahliyesi ve Kiracılık Hakkının Devrinden Elde Edilen Gelirler (Arızı Kazançlar)**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 82'nci maddesinin birinci fıkrasının (3) nolu bendinde gayrimenkullerin tahliyesi veya kiracılık hakkının devri karşılığında alınan tazminatlar ile peştemallıkların (kiracıya ait tesisat ve malların tahliye ve devri sırasında kiralayan veya yeni kiracıya devrinde doğan kazançlar dahil) vergiye tabi arızı kazançlardan olduğu belirlenmesi yapılmıştır.

Mezkur maddenin ikinci fıkrasına göre bir takvim yılında elde edilen arızı kazançlar toplamının (henüz başlamamış olan ticarî, ziraî veya meslekî bir faaliyete hiç girilmemesi ile ihale, artırma ve ek-

---

<sup>76</sup> Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işlemlerde ise son bilanço veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

siltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde edilen kazançlar hariç) 20.000 TL'si gelir vergisinden müstesnadır.

Öte yandan mükelleflerin arızı kazancın safi tutarının ölçümünde tevsih edilmek kaydıyla yapmış oldukları giderleri indirmeleri olanak dahilindedir.

### **8.3. Kurumlar Vergisi Kanunu Bakımından Değerlendirme**

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 6'ncı maddesinde kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı hüküm altına alınmış ve maddenin devamında safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.<sup>77</sup>

Buna göre gayrimenkul varlıkların Gelir Vergisi Kanunu'nda ele alınışına ilişkin olarak çalışmamızın (7.2.1.) bölümünde yaptığımız açıklamalar (birden fazla yıla sirayet eden inşaat ve onarma işlemleri) söz konusu faaliyette bulunan kurumlar vergisi mükellefleri açısından da geçerlilik taşımaktadır.

Bunun haricinde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnaları düzenleyen 5'inci maddesinde gayrimenkul varlıklara ve bu türden varlıkları konu alan faaliyetlere ilişkin bazı istisnalar dikkati çekmektedir. Aşağıda sırasıyla söz konusu bu istisnalara değineceğiz.

---

<sup>77</sup> Ziraî faaliyetle uğraşan kurumların bu faaliyetinden doğan kazançlarının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun 59'uncu maddesinin son fıkrası hükmü de dikkate alınır.

### 8.3.1.1. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası (Md. 5/1-e)

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların<sup>78</sup> satışından doğan kazançların %75'lik kısmının vergiden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

<sup>78</sup> 1 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde "taşınmaz" kavramına ilişkin aşağıdaki açıklamalarda bulunmaktadır.

*"İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır.*

*Bunlar Türk Medeni Kanununun 704'üncü maddesinde;*

- *Arazi,*
- *Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,*
- *Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler*

*olarak sayılmıştır.*

*Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705'inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazanca bu istisna uygulanmayacaktır.*

*Fiiliyatta cins tashihihinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.*

*Örneğin; organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir.*

*Taşınmaz tanımına, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olan unsurları*

İstisna satışın yapıldığı dönemde uygulanacak olup, satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulacaktır.

---

*da girecektir. Bütünleyici parça, Türk Medeni Kanununun 684'üncü maddesinde, "Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır." şeklinde tanımlanmıştır.*

*Taşınmaz tanımına, taşınmazın eklentisi niteliğinde olan unsurlar girmeyecektir. Eklenti, Türk Medeni Kanununun 686 ncı maddesinde; "Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanulmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez." şeklinde tanımlanmıştır.*

*İstisna uygulaması sabit üretim vasıtası niteliğindeki makineler açısından değerlendirildiğinde, makinelerin sökülmesi gerektiği zaman bina tahrip olacak veya zarar görecektir ise bu makineler binanın bütünleyici parçası olarak kabul edilecektir. Aynı şekilde, bina ile birlikte bir bütün oluşturan ve birbirinden ayrılmaları halinde istenilen faydayı sağlamayacak durumda olan makineler de binanın bütünleyici parçasıdır. Bunlara örnek olarak transformatörler, kazanlar, zemine raptedilen türbinler sayılabilir.*

*Taşınmazlarla birlikte satışa konu olan ve o taşınmazın bütünleyici parçası sayılan şeylerin satışından elde edilen kazançlar da istisna kapsamında değerlendirilecektir. Ancak, taşınmazın zeminine veya duvara sabitlenmiş olmakla birlikte müferiden veya toplu olarak sökülüp satılması mümkün olan ve bu takdirde işletmenin sınai olma vasfını değiştirmeyen ve üretimi de aktsatmayan makine ve benzeri aletler bütünleyici parça niteliğinde değerlendirilemeyeceğinden bunların satışından doğan kazanç, istisnadan yararlanamayacaktır.*

*Öte yandan, makinelerin taşınmazdan bağımsız olarak satılması halinde, mütemmim cüz olma vasıfları kalmayacağından, bunların satışı menkul mal satışı olarak kabul edilecektir."*

İstisnanın uygulanma şartlarından bir diğeri satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmemesidir. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

İstisna uygulamasına ilişkin iki yıllık sürenin hesabında devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar açısından iki yıllık sürenin hesabı yapılırken devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınacaktır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (Kurumlar Vergisi Kanununa göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanacaktır.

Öte yandan istisna hükmüne 25.02.2011 tarih ve 6111 sayılı Kanunla eklenen parantez içi hüküm neticesinde; taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlarda istisna kazancın tamamına uygulanacaktır. Bu istisna uygulamasında taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı da aranmamaktadır.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların söz konusu bu istisnadan yararlanmalarının imkan dahilinde olmadığını da belirtmek gerekmektedir.

### 8.3.1.2. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası (Md. 5/1-f)

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre; bankalara borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazların borçlarına karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançlarının %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır.

Bu istisnadan yararlanacak olan kurumların, bankalara borçları nedeniyle 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması veya TMSF'ye borçlu durumda olmaları gerekmektedir. İstisnadan söz konusu bu kurumların kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan kefilleri veya bu kurumlar adına ipotek veren kurumlar vergisi mükellefleri de yararlanabileceklerdir.

Öte yandan istisnadan yararlanabilecek kazanç tutarının, söz konusu kıymetlerin borçlara karşılık olmak üzere bankalara veya TMSF'ye satışından veya diğer şekilde devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden tutarla sınırlı olacağı hususu altı çizilmesi gereken bir diğer husustur.

Bu istisnadan yararlanan kurumların Kanununun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnadan ayrıca yararlanılabileceği mümkün bulunmamaktadır. Bu bakımdan kurumların söz konusu istisna hükümlerindeki şartları taşımak kaydıyla iki istisna hükmünden birisini tercih etmeleri gerekmektedir.



### **8.3.1.3. Yurtdışı İnşaat, Onarım ve Montaj İşlemlerinden Elde Edilen Kazançlara İlişkin İstisna (Md. 5/1-h)**

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde kurumların yurt dışında yapılan inşaat, onarım, montaj işleri ile teknik hizmetlerden sağlanarak Türkiye'de genel sonuç hesaplarına intikal ettirdikleri kazançların kurumlar vergisinden istisna olduğu belirlenmiştir.

Bu istisnanın uygulanması açısından yurt dışında yapılan inşaat, onarım, montaj işleri ile teknik hizmetlerden sağlanan kazançların Türkiye'ye getirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Söz konusu kazançların Türkiye'de genel sonuç hesaplarına intikal ettirilmesi istisnadan yararlanması için yeterlidir.

Yurt dışındaki şubelerden elde edilen kazançların genel sonuç hesaplarına intikal ettirilmesinde, faaliyette bulunan yabancı ülkenin mevzuatına göre hesap döneminin kapandığı tarih itibarıyla ilgili ülke mevzuatına göre tespit edilen faaliyet sonucu aynı tarih itibarıyla genel sonuç hesaplarına kaydedilecektir.<sup>79</sup> Bu hususun Türkiye'de genel sonuç hesaplarına intikal ettirilmesinde, kazancın kambiyo mevzuatına göre fiilen Türkiye'ye getirilmesinin herhangi bir etkisi olmayacaktır. Faaliyette bulunan yabancı ülkede kazançta tasarruf edilebilmesi yeterli görülmektedir.

Söz konusu istisnanın uygulanmasında özellik arz eden bazı hususlara ilişkin olarak 1 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde açıklamalarda bulunmaktadır.

---

<sup>79</sup> Türkiye'de genel sonuç hesaplarına intikal ettirilen kazanç, hesaplara intikal ettirilmesi gereken tarihte T.C. Merkez Bankasının o gün için tespit ve ilan ettiği döviz alış kurlarıyla değerlendirilecektir. T.C. Merkez Bankasınınca tespit ve ilan olunmayan yabancı paralarda ise Maliye Bakanlığının Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit ve ilan ettiği kurlar dikkate alınacaktır.

## **i. Yurt dışında yapılan inşaat işleri nedeniyle, işin tamamlanmasından sonra ödenen faiz ve kur farklarının durumu**

Yurt dışında yapılan inşaat işlerinde kullanılmak üzere alınmış krediler için, inşaat işlerinin sona erdirilmesinden sonra ödenmesi gereken faiz ve kur farkları, yabancı ülkede bunları ödeyecek bir işletmenin kalmaması ve bu işe ilişkin olarak elde edilen hasılatın yurt dışındaki inşaata harcanan kredi tutarı kadar kısmının Türkiye'ye getirilmesi halinde, söz konusu kredi Türkiye'deki merkezin bir borcu haline gelmekte ve merkez tarafından ödenmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu kredilere ilişkin olarak yurt dışındaki inşaat işlerinin sona ermesinden sonra doğan kur farkı ve faizler, merkezdeki kurum için ticari kazancın elde edilmesi ve idamesi için yapılmış bir gider niteliğinde olduğundan, genel esaslar çerçevesinde kurum kazancının tespitinde dikkate alınabilecektir.

## **ii. Yurt dışında yapılan inşaat işleri nedeniyle, merkez ve şube arasındaki cari hesapların değerlendirilmesi**

Yurt dışında yapılan inşaat işleri ile ilgili olarak Türkiye'deki merkez ile yurt dışındaki işyeri arasında ortaya çıkan ilişkilerde, yurt dışındaki işyerine Türkiye'den fatura kesilmek suretiyle yapılan ve o işyerinde maliyet veya gider olarak kabul edilen mal ve hizmet hareketleri ile yurt dışındaki işyeri ile Türkiye'deki merkez arasındaki para hareketlerinin ayrı ayrı hesaplarda izlenmesi ve değerlemenin buna göre yapılması gerekmektedir.

Yurt dışındaki işyerine merkez tarafından fatura düzenlenmek suretiyle ihraç olunan emtia ile yurt dışına yönelik olarak fatura düzenlenmek suretiyle yapılan hizmetlerden doğan dövizle bağlı alacak ve borçların aynen mal veya hizmet ihracından doğan alacak ve borçlarda olduğu gibi değerlemeye tabi tutulacağı ve değerlendirme farklarının vergi matrahının tespitinde dikkate alınacağı tabiidir.

Türkiye’de bulunan merkez ile yurt dışındaki işyeri arasında gerçekleşen diğer para hareketlerinden doğan alacak ve borçların ise gerçek bir alacak ve borç niteliği taşımadığı açıktır. Bu nedenle, söz konusu para hareketlerine dayalı cari hesap bakiyelerinin değerlendirilmesine gerek bulunmamaktadır.

### **iii. Türkiye’deki merkez genel giderlerinden yurt dışında yapılan inşaat işlerine pay verilmesi**

Türkiye’deki merkez genel giderlerinden, yurt dışında yapılan inşaat işlerine pay verilmesi gerekiyor ise yurt dışında gider kaydedilen bu payların Türkiye’de gider kaydedilmesi mümkün olmayacaktır.

### **iv. Geçici olarak ihraç edilen makine ve teçhizatın Türkiye’ye ithalinde değerlendirme**

Tam mükellef kurumların aktiflerinde yer alan makine ve teçhizatları, yurt dışında yapılan inşaat işleri ile ilgili olarak yurt dışına geçici olarak ihraç etmeleri halinde, geçici olarak ihraç edilen ve işin bitiminde Türkiye’ye getirilen makine ve teçhizat ile ilgili olarak Türkiye’de amortisman ayrılmasına son verilecek; işin bitiminde söz konusu makine ve teçhizatların Türkiye’ye ithalinde ise amortisman uygulaması kaldığı yerden devam edecektir.

## **8.4. Katma Değer Vergisi Kanunu Bakımından Değerlendirme**

Katma Değer Vergisi Kanunu’nun 1’inci maddesinde verginin konusunu teşkil eden işlemler üçlü bir ayırmada ele alınmış olup, “diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetler” ana başlığı altında nitelendirilen ve tadadi olarak teslim ve hizmetler arasında “Gelir Vergisi Kanunu’nun 70’inci maddesinde sayılı mal ve hakların kiralanması işlemlerine de yer verilmektedir.

Buna göre gayrimenkul varlıkların kiralanması işlemleri KDV'nin konusu içerisine girmekte olup, Kanunun 17/4-d bendinde yer alan istisna düzenlemesine göre iktisadi işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri ile Sağlık Bakanlığı'na bağlı hastane, klinik, dispanser, senatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı gayrimenkul varlık kiralama işlemleri de vergiden istisnadır. Benzer şekilde Kanunun 17/4-o bendinde gümrük antrepoları ve geçici depolama yerleri ile gümrük hizmetlerinin verildiği gümrüklü sahalarda; ithalat ve ihracat işlemlerine konu mallar ile transit rejim kapsamında işlem gören mallar için verilen ardiye, depolama ve terminal hizmetleri ile vergisiz satış yapılan işyerlerinin ve bu işyerlerine ait depo ve ardiye gibi bağımsız birimlerin kiralanması işlemleri de katma değer vergisinden müstesnadır.

Öte yandan Kanunun 1'inci maddesinde ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan her nevi teslim ve hizmetin de katma değer vergisinin konusunu teşkil ettiği açıkça vurgulanmakta olup; buna göre gayrimenkul varlıkların anılan şekillerde teslimine<sup>80</sup> konu edilmesi halinde de söz konusu işlemin verginin konusuna gireceği muhakkaktır.

Kanunun “Diğer İstisnalar” başlığını taşıyan 17'nci maddesinde gayrimenkul varlıkların tesliminin vergiden istisna kılınmasına ilişkin birtakım düzenlemeler dikkati çekmektedir. Buna göre;

---

80 Kanunun 2'nci maddesine göre teslim; bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir. Bir malın alıcı veya onun adına hareket edenlerin gösterdiği yere veya kişilere tevdi teslim hükmündedir. Malın alıcıya veya onun adına hareket edenlere gönderilmesi halinde, malın nakliyesinin başlatılması veya nakliyeciyen veya sürücüye tevdi edilmesi de mal teslimidir.

- Gelir Vergisi Kanununa göre vergiden muaf esnaf ile basit usule göre vergilendirilen mükellefler tarafından yapılan gayrimenkul varlık teslimleri (Md.17/4-a)
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre gerçek usulde vergiye tabi olmayan çiftçiler ile aynı Kanununun 66'ncı maddesine göre vergiden muaf olan serbest meslek erbabı tarafından yapılan gayrimenkul varlık teslimleri (Md.17/4-b)
- Gelir Vergisi Kanunu'nun 81'inci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca yapılan devir ve bölünme işlemleri kapsamında gayrimenkul varlık teslimleri (Md.17/4-c)
- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin işyeri teslimleri (Md.17/4-k)
- 30.1.2002 tarihli ve 4743 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulan varlık yönetim şirketlerinin bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devraldığı alacakların tahsili amacıyla bu alacakların teminatını oluşturan gayrimenkul varlıkların (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi ile aynı Kanuna göre finansal yeniden yapılandırma çerçeve anlaşmaları hükümleri kapsamında yeniden yapılandırılan borçların ödenmemesi nedeniyle bu borçların teminatını oluşturan gayrimenkul varlıkların (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi (Md.17/4-l)
- Bankalar Kanunu uyarınca; mal ve hakların Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna teslimi ile bunların Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi, bu Fonun devraldığı alacakların tahsili amacıyla bunların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi ve temettü hariç ortaklık haklarıyla yönetim ve denetimleri devralınan şirketle-

rin aktiflerinin Fon alacaklarının tahsili amacıyla (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) teslimi (Md.17/4-m)

- Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri (Md.17/4-p)

- Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmazlarının (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri<sup>81</sup> (Md.17/4-r)

- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) (Md.17/4-ş)

- Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketlerine devri ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri (Md.17/4-u)

---

<sup>81</sup> İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz teslimleri istisna kapsamı dışındadır. İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.

## 8.5. Diğer Vergi Kanunları Bakımından Değerlendirme

Gayrimenkul varlıklara temel vergi kanunları dışında yer alan diğer vergi kanunlarında da atıfta bulunulmakta, diğer vergi kanunlarında bu türden varlıklara ilişkin getirilmiş özel düzenlemeler yer almaktadır. Bunların belli başlılarını sıralayacak olursak;

- 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanun'un 10'uncu maddesinde amme alacaklarının tahsilinde nelerin teminat kabul olunacağı tadadi olarak sayılmış ve bu kapsamda ilgililer veya ilgililer lehine üçüncü şahıslar tarafından gösterilen ve alacaklı amme idarelerince haciz varakalarına müsteniden hacedilen gayrimenkul mallara da yer verilmiştir.

- 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanun'un 88 ila 99'uncu maddeleri arası gayrimenkul malların haczi ve amme alacağının tahsili için paraya çevrilmesine ayrılmıştır.

- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na ekli bulunan ve damga vergisinden istisna edilen kağıtları gösteren 2 sayılı tabloda yapılan belirleme gereği;

- ✓ Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankasınca çiftçiye, Tarım Kredi ve Satış Kooperatifleri ile birliklerine açılacak kredilerle bunlara ait gayrimenkul ipotek muameleleri ilgili her türlü kağıtlar.
- ✓ Gayrimenkullerin, aynı hakların ve gemilerin ferağ ve intikal zaıtları.
- ✓ Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri.
- ✓ Gayrimenkul varlıkların varlık kiralama şirketine devri, bunların

varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri, bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri ile bunların varlık kiralama şirketlerince kiralanması nedeniyle düzenlenen kâğıtlar ve kira sertifikaları.

✓ Türkiye Zırai Donatım Kurumu müessese ve şubelerinin gayrimenkul alım ve satımı ve sair işlemlerinde düzenlenen ve Damga Vergisi bu kurum tarafından ödenmesi gereken kâğıtlar.

- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun arazi vergisi mükellefiyetinden muafırlara ilişkin 14'üncü maddesinin (h) alt bendinde *"Petrolün boru hatları ile transit geçişi ile ilgili projeler kapsamında; kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun maliki veya irtifak hakkı sahibi olduğu ve ilgili proje yatırımcıları lehine irtifak hakkı tesis edilmiş gayrimenkuller"* emlak vergisinden muaf kılınmıştır.

## **9. TMS DÜZENLEMELERİ İLE VERGİ KANUNU DÜZENLEMELERİNİN BİR ARADA DEĞERLENDİRİLMESİ**

Bu bölümde gayrimenkul varlıklara ilişkin TMS düzenlemeleri (TMS 11, TMS 16, TMS 40, TMS 2, TFRS 5) ile vergi kanunlarının gayrimenkul varlıklara ilişkin düzenlemelerini bir arada değerlendirmeye tabi tutacak ve iki düzenleme seti arasındaki farklılıklara ışık tutmaya çalışacağız.

### **9.1. TMS 11 Düzenlemeleri İtibariyle Değerlendirme**

#### **9.1.1. Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi Bakımından Değerlendirme**

**Çalışmamızın (3.5.) bölümünde ayrıntılı olarak açıkladığımız üzere;** TMS 11 standardı, inşaat sözleşmelerinin gelir ve giderleri-



nin muhasebeleştirilmesinde “tamamlanma yüzdesi” yönteminin uygulanmasını öngörmektedir. Bu yöntemde sözleşme geliri, ulaşılan tamamlanma aşamasına kadar katılan inşaat maliyetiyle eşleştirilerek, bitirilen işle orantılı gelir, gider ve kârın raporlanması sağlanmaktadır.

Tamamlanma yüzdesi yöntemine göre bir inşaat sözleşmesinin sonucu güvenilir biçimde öngörülebiliyorsa, inşaata ilişkin gelir ve maliyetler raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmeye konu işin tamamlanma aşaması esas alınarak, gelir ve giderler olarak finansal tablolara yansıtılacaktır. Yönteme göre sözleşme geliri işin yapıldığı hesap dönemlerinin kar veya zararda gelir olarak gösterilir. Sözleşme maliyetleri genellikle ait oldukları işin yapıldığı hesap dönemlerinin kar veya zararında gider olarak gösterilecektir.

Gelir ve maliyet unsurlarının raporlama dönemi sonu itibarıyla finansal tablolara alınması için, diğer bir ifadeyle “tamamlanma yüzdesi” metodunun tatbiki için, sözleşmeye ilişkin gelir ve gider unsurlarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Aksi takdirde tamamlanma yüzdesi yöntemini esas almak suretiyle muhasebeleştirme yapmak imkanı olmayacaktır.

TMS 11 sözleşme gelir ve giderlerinin güvenilir biçimde tahmin edilemediği durumlarda izlenecek ayrı bir muhasebeleştirme ilkesi tanımlamıştır. Buna göre bahsedilen durumlarda;

- (a) Sadece katlanılmış sözleşme maliyetlerinin geri kazanılabilmesi muhtemel olan kısmı kadar gelir kaydedilirken,
- (b) Sözleşme maliyetleri oluşturduğu dönemin gideri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

Sözleşme sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilmesini engelle-

yen belirsizliklerin ortadan kalkması durumunda ise inşaat sözleşmesine ilişkin gelir ve giderlerin tamamlanma yüzdesi yöntemine göre muhasebeleştirilmeye konu edileceği ise tabiidir.

**Konuya vergi kanunları pencesinden bakacak olursak; çalışmamızın (8.2.1.) bölümünde de ayrıntılı olarak açıkladığımız üzere** vergi kanunları yıllara sirayet eden inşaat işlerine ilişkin gelir ve giderlerin işin tamamlanmasını müteakiben vergilendirmeye konu edilmesini öngörmektedir. Buna göre yıllara sirayet eden işlere ilişkin gelir ve giderler işin devam ettiği aşamada bilançoda ayrı hesaplarda izlenecek ve herhangi bir şekilde gelir tablosu ile ilişkilendirilmeyecektir.

Buna göre yıllara sari işlere ilişkin TMS 11 düzenlemeleri ile Gelir Vergisi Kanunu düzenlemeleri arasındaki en temel farklılık gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi noktasında, diğer bir ifadeyle zamanlamasında, ortaya çıkmaktadır. TMS 11 tamamlanma yüzdesi yöntemini esas alırken; Gelir Vergisi Kanunu gelir ve gider olarak muhasebeleştirme ve dolayısıyla vergilendirmeye konu olma bakımından işin tamamlanmasını esas almaktadır.

### **9.1.2. Karşılıkların Muhasebeleştirilmesi Bakımından Değerlendirme**

TMS 11'e göre beklenen toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirlerini aşacağı öngörüsü varsa, aşan tutar 36'ncı Paragraf<sup>82</sup> doğrultusunda derhal gider olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

---

<sup>82</sup> TMS 11'in 36'ncı paragrafında "Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemelse beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır." denmektedir.

Benzer şekilde TMS 11'in 28'inci paragrafına göre daha önce sözleşme geliri içerisinde yer almış bir tutarın tahsil edilebilirliği konusunda bir belirsizlik ortaya çıkması durumunda, tahsil edilemeyen veya geri alınabilme olanağı ortadan kalkan bu tutarla ilgili olarak sözleşme gelirinde herhangi bir düzeltme yapılmaz, söz konusu tutar gider olarak muhasebeleştirilir.

Vergi uygulamasında ise şüpheli alacak karşılığı konusu Vergi Usul Kanunu'nun 323'üncü maddesinde ele alınmıştır. Mezkur madde düzenlemesinde herhangi bir alacağa karşılık ayrılabilmesi için belirli usul şartları öngörülmüştür.

Görüldüğü üzere TMS 11 standardı karşılık uygulaması bakımından muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereği herhangi bir ilave şart koşmaksızın karşılık tutarının gider yazılmasını öngörmektedir. Muhasebe standartlarının geneline hakim olan ihtiyatlılık ilkesi, toplam sözleşme gelirlerinin sözleşme maliyetlerinin altında kalmasına ilişkin öngörünün dahi gider olarak finansal tablolara gider olarak naklini gerektirmektedir.

Diğer taraftan Vergi Usul Kanunu uygulamasında gelir unsurlarına ilişkin karşılık ayrabilmek için öncelikle ilgili gelirin daha önceden yasal kayıtlara gelir olarak intikal etmiş olması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle öngörüye dayalı olarak karşılık ayırma vergi hukuku uygulamasında olanaklı değildir. Vergi Usul Kanunu bu daha dar kapsamlı ve ilave usul şartları öngören karşılık uygulamasıyla müessesenin vergi matrahını aşındırıcı kötüye kullanımlarını engellemek amaçlı olarak TMS uygulamasından ayrılmaktadır.

## 9.2. TMS 16 Düzenlemeleri İtibariyle Değerlendirme

### 9.2.1. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Kanunlarındaki Gayrimenkul Tanımlamasına İlişkin Düzenlemelerin Bir Arada Değerlendirilmesi

**Çalışmamızın (5.1.) bölümünde de belirttiğimiz üzere;** bir başka standart farklı muhasebe işlemlerini gerektirmediği veya izin vermediği sürece maddi duran varlıkların muhasebeleştirilmesinde geçerli olacak standart TMS 16 standardıdır. Bu bağlamda bu standardın, gayrimenkul varlıkların muhasebeleştirilmesi bakımından “torba” bir standart olma özelliği bulunmaktadır. Bir gayrimenkul varlık TMS 2 Stoklar, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri, TMS 17 Kiralama Sözleşmeleri, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller veya TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlıklar standartlarının kapsamına girmiyorsa, muhasebeleştirmede referans TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı olacaktır.

Öte yandan Gelir Vergisi Kanunu’nda gayrimenkul varlık tanımı bir hayli geniş yapılmıştır. 8.2.2. nolu bölümde de belirttiğimiz üzere; Kanunun 70’nci maddesinde yapılan tanımlamaya bakıldığında gayrimenkul varlık tanımının menkul malları, hatta gayrimaddi varlıkları da kapsadığı görülmektedir.

**Benzer şekilde çalışmamızın 8.1.1. bölümünde belirttiğimiz üzere;** Vergi Usul Kanunu’nun 269’uncu maddesinde iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerleneceği hüküm altına alınmış ve Kanun uygulamasında gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı, tesisat ve makinalar, gemiler ve diğer taşıtlar ile gayrimaddi haklar gayrimenkul gibi değerlemeye tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Görüldüğü üzere vergi kanunları özel amaçları dolayısıyla gayri-

menkul varlık tanımını oldukça geniş yapmaktadır. Muhasebe standartlarında gayrimenkuller daha dar kapsamlı bir varlık grubunu<sup>83</sup> ifade etmekte olup, bunların muhasebeleştirilmesine ilişkin temel kurallar TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer almaktadır.

Bununla birlikte muhasebe standartları setinde gayrimenkul varlıkların muhasebeleştirilmesinde kullanım amacına göre farklı kurallar getirilmektedir. Bu kapsamda örnek vermek gerekirse yatırım amaçlı elde tutulan bir gayrimenkul varlığın muhasebeleştirilmesi TMS 40 standardına göre yapılırken; satış amaçlı elde tutulan bir gayrimenkul varlığın muhasebeleştirilmesi TFRS 5 standardına göre yapılmaktadır.

### **9.2.2. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Amortisman Uygulamasındaki Süre Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

**Çalışmamızın (8.1.4.) bölümünde de belirtildiği üzere,** Vergi Usul Kanunu'nda iki tip amortisman ayırma yöntemi (“normal amortisman” ve “azalan bakiyeler usulüyle amortisman”) öngörülmüştür. Bahse konu yöntemleri tatbik eden mükellefler amortismanına tâbi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar<sup>84</sup> üzerinden itfa edeceklerdir. İlân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınacaktır.

<sup>83</sup> TMS 16 standardında maddi duran varlık sınıfları, varlıkların faaliyetlerindeki ve kullanımlarındaki benzer özellik durumuna göre sınıflandırılmıştır. Bu kapsamda maddi duran varlık sınıfları “arazi”, “arazi ve binalar”, “makinalar” “gemiler”, uçaklar”, “motorlu taşıtlar”, “mobilya ve demirbaşlar” ve “ofis gereçleri” şeklinde tanımlanmıştır.

<sup>84</sup> Maliye Bakanlığı iktisadi kıymetlerin faydalı ömürlerini dikkate almak suretiyle yayımlanmış olduğu 333, 339 ve 365 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğlerinde amortisman nispetlerini tayin etmiştir.

Muhasebe standartlarında amortisman uygulamasına ilişkin esaslara ise TMS 16 standardında yer verilmiştir. **Çalışmamızın (5.2.1.2.) bölümünde de belirttiğimiz üzere**, TMS 16 standardının tatbikinde bir varlığın yararlı ömrünün tahmini işletmenin benzer varlıklara ilişkin tecrübelerine dayanan bir takdir meselesidir. Varlığın yararlı ömrü işletmenin varlıktan beklediği faydaya göre belirlenecektir.

Görüldüğü üzere amortisman süresinin belirlenmesi konusunda vergi uygulamasında Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmiş süreleri esas almak gerekirken; TMS uygulamasında amortisman süresinin tayini işletmeyi yönetenlerin takdirine bırakılmıştır.

### **9.2.3. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Binaların Amortismanı Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

**Çalışmamızın (5.2.2.) bölümünde değindiğimiz üzere**; TMS16'ya göre binaların amortismanı özellik arz eden bir husustur. Şöyle ki arsa ve binalar birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir maddi duran varlıklardır ve ayrı olarak muhasebeleştirilmeye konu edilmeler. Arsaların (taş ocakları ve toprak doldurmak için kullanılan alanlar gibi bazı istisnalar hariç olmak üzere) sınırsız yararlı ömrü vardır ve bu nedenle amortismanına tabi tutulmazlar. Binaların ise sınırlı yararlı ömrü vardır ve bu nedenle amortismanına tabi varlıklardır. Sonuç olarak bir binanın üzerinde bulunduğu arsanın değerindeki artış, binanın amortismanına tabi tutarını herhangi bir şekilde etkilemez.

Vergi Usul Kanunu'nda ise binaların amortismanına ilişkin özel bir düzenleme yer almamaktadır. Vergi Usul Kanunu'nun 314'üncü maddesinde boş arsa ve arazinin amortismanına tabi olmadığı hükmü getirilmiştir. Ancak binaların amortismanında binanın inşaat değeri ile arsa değerinin ayrılması gibi bir hüküm vazedilmemiştir.

#### 9.2.4. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Sonradan Yapılacak Değerleme Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi

**Çalışmamızın (5.1.) bölümünde değindiğimiz üzere;** TMS 16 standardı gayrimenkul varlıkların da dahil olduğu maddi duran varlıkların sonradan ölçümünde maliyet modeli ve yeniden değerleme modeli olmak üzere iki ayrı yöntem öngörülmektedir.<sup>85</sup> Yeniden değerleme modelinde gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra yeniden değerlenmiş tutarı üzerinden gösterime tabi tutulur. Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden<sup>86</sup>, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, raporlama dönemi sonu (*bilanço*) tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmak durumundadır.

---

85 TMS 16'ya göre bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendiğinde, o varlığın ait olduğu tüm maddi duran varlık sınıfı yeniden değerlenmek durumundadır. Dolayısıyla model seçiminin gayrimenkul varlıklar itibariyle değil, gayrimenkul varlıkların ait olduğu sınıflar itibariyle yapıldığı unutulmamalıdır.

86 Arazi ve binaların gerçeğe uygun değeri genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerleme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir. Şayet maddi duran varlık kaleminin özellikli niteliğinden kaynaklanan nedenlerle veya satışının az olması nedeniyle piyasa koşullarındaki gerçeğe uygun değerine ilişkin yeterli bilgi mevcut değil ise, işletmenin bir gelir veya itfa edilen yenileme maliyeti yaklaşımı kullanarak gerçeğe uygun değeri tahmin etmesi gerekebilir.

Öte yandan, çalışmamızın (8.1.) bölümünde de açıkladığımız üzere; VUK'un 269'uncu maddesinde gayrimenkullerde değerlendirme ölçüsü maliyet bedelidir. Bir gayrimenkulün maliyet bedeli bir dönemden diğerine değişiklik göstermesi ancak ve ancak Kanunun 272'nci maddesine göre maliyet bedelini arttırıcı nitelikte gayrimenkul varlığı geliştirici veya iktisadi kıymetini arttırıcı giderlerin yapılmasına bağlıdır. Bu durumun haricinde gayrimenkul varlıklarının maliyet bedeli ile değerlendirilmesine bağlı olarak bir dönemden diğerine değerinin aynı kalması esastır.<sup>87</sup>

### **9.2.5. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Değer Düşüklüğü Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

**Çalışmamızın 5.3. bölümünde belirttiğimiz üzere;** bir maddi duran varlık kaleminde değer düşüklüğü olup olmadığının belirlenmesinde, “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” standardı hükümleri uygulanır. TMS 36 standardı, bir işletmenin varlığın defter değerinin nasıl gözden geçirileceğini, bir varlığın geri kazanılabilir tutarının nasıl belirleneceğini ve değer düşüklüğü zararının ne zaman muhasebeleştirileceği ya da iptal edileceğini belirlemektedir.

Öte yandan Vergi Usul Kanunu'nun 317'nci maddesinde yer alan “Fevkalade Amortisman” müessesesi gayrimenkul varlıklarının da dahil olduğu amortismanına tabi varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin bu Kanunda yer alan tek usul hükmüdür.

---

<sup>87</sup> Bu durumun bir diğer istisnası enflasyon muhasebesinin uygulanması halidir. Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesine göre enflasyon düzetilmesi hükümlerinin uygulanması durumunda bir parasal olmayan varlık olan gayrimenkul varlıkların değerinde genel fiyat düzeyindeki artışa bağlı olarak bir artış meydana gelecektir.



VUK'un 317'nci maddesi hükmü ile TMS 36 standardı hükümlerini varlıklarda değer düşüklüğü ekseninde karşılaştırmadan önce her iki düzenlemenin amaçsal boyutunun ortaya konmasının daha yerinde olduğunu düşünmekteyiz. Zira her iki düzenleme arasındaki farklılıkların temelinde aşağıda değineceğimiz bu amaçsal farklılık yatmaktadır.

Bilindiği üzere VUK'un 317'nci maddesinde yer alan fevkalade amortisman müessesesi vergi hukukunun egemen ilkelerinden dönemsellik ilkesinin bir sapması niteliğindedir. Şöyle ki normal şartlar altında ilerleyen dönemlerde tahakkuk edecek olan itfa payı afet, cebri kullanım veya teknolojik sebeplerle varlığın değerinde olması gerekenden daha fazla bir aşınma meydana geldiği durumda içinde bulunulan dönemde tahakkuk ettirilmektedir. Vergi hukukunun dönemsellik ilkesinden sapma olarak nitelendirilebilecek bu durum, özünde bakıldığında ödenmesi gereken verginin doğru tespiti gerekliliğinden kaynaklanmaktadır. VUK'un 317'nci maddesi ödenmesi gereken verginin doğru tespiti gayesiyle söz konusu varlıktaki olağanın üzerindeki değer kaybına ilişkin fazladan ayrılacak amortismanın tespitini Maliye Bakanlığı'na bırakmıştır.

Konuya TMS 36 ekseninde yaklaştığımızda ise varlıklarda değer düşüklüğünün finansal tablolara yansıtılmasının arkasında tek bir gerekçe bulunmaktadır. Bu gerekçe işletmenin finansal durum tablosunun gerçek durumu tam olarak yansıtmasının sağlanması ve bu şekilde işletmelerin gerçek karlılık durumlarının en iyi şekilde yatırımcıların bilgisine sunulmasıdır. Kısaca ifade etmek gerekirse, TMS 36 standardı ile işletme varlıklarının bilançoda gerçek değerlerinden daha yüksek bir değerle gösterilerek aktiflerin olduğundan daha fazla gösterilmesi ve bu şekilde şirketin daha karlı gösterilerek yatırımcıların yanıltılması önlenmeye çalışılmaktadır.

Bu çerçevede VUK'un 317'nci maddesindeki fevkalade amortisman müessesesi ile TMS 36'daki varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin muhasebeleştirme uygulamasını karşılaştırdığımızda aşağıdaki farklılıklar dikkatimizi çekmektedir.

1. VUK'un 317'nci maddesinde amortisman tabi iktisadi kıymetlerin net defter değerlerinin fevkalade amortisman ayrılması suretiyle düşürülmesi esas iken; TMS 36'da varlıklarda değer düşüklüğüne gitmek bakımından amortisman tabi olma veya olmama şeklinde bir ayırım bulunmamaktadır. Örnek vermek gerekirse henüz kullanıma hazır hale gelmediği için amortisman tabi olmayan bir duran varlık için VUK hükümlerine göre değer düşüklüğü karşılığı ayırmak veya fevkalade amortisman müessesini işletmek imkanı bulunmamakta iken, söz konusu varlık için TMS 36'da öngörülen esaslara göre varlık değer düşüklüğüne gitmek mümkündür.
2. VUK'un 317'nci maddesine göre fevkalade amortisman ayırmak suretiyle amortisman tabi iktisadi kıymetin net defter değerinde düşüklüğe gidilmesi belirli şartlara bağlanmıştır. Buna göre iktisadi kıymette meydana gelen değer düşüklüğünün afet, teknolojik gelişmeler veya aşırı kullanımdan doğmuş olması gerekmektedir olup, uygulanacak olan fevkalade amortisman oranının tespiti için Maliye Bakanlığı'na başvurulması gerekmektedir. Maliye Bakanlığı iktisadi kıymetin bulunduğu mahaldeki takdir komisyonuna yaptırdığı incelemeye bağlı olarak ilgili Bakanlığın da görüşünü almak suretiyle ayrılacak olan amortisman tutarını tespit etmektedir. TMS 36 uygulamasında ise değer düşüklüğünün belirli sebeplerden doğması gibi bir şart bulunmamaktadır. İşletme değer düşüklüğüne ilişkin belirli emareler görmesi durumunda ilgili varlık için değer düşüklüğü testine gidecek ve varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir değeri arasındaki farkı değer dü-

şüklüğü zararı olarak muhasebeleştirilecektir. Geri kazanılabilir değer tespiti işletme yöneticilerine bırakılmıştır.

3. VUK'un 317'nci maddesine göre fevkalade amortisman ayırmak yoluyla mali karla ilişkilendirilen yapılan değer düşüklüğünün izleyen dönemlerde iptali olanaklı değildir. Zira vergi hukukunda amortismanın iptaline ilişkin bir müessese bulunmamaktadır. Oysa ki TMS 36 standardında izleyen dönemlerde varlığın değerinde artış olduğuna dair emarelere rastlanması halinde değer düşüklüğü zararının iptaline gidilebileceği düzenlemesi yapılmıştır.

### **9.2.6. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Gayrimenkul Varlıkların Maliyet Bedelinin Tespitine İlişkin Hükümlerinin Bir Arada Değerlendirilmesi**

**Çalışmamızın (5.1.1.) bölümünde belirttiğimiz üzere,** TMS 16 standardında gayrimenkul varlıkların maliyet bedeline giren unsurlar ile girmeyen unsurlar ayrı ayrı sayılmıştır. TMS 16 standardındaki genel ilke gereği bir maddi duran varlık kalemi, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli duruma ve yere getirildiği andan itibaren maliyetlerinin defter değerinde muhasebeleştirilmesine son verilecektir. Standart, maliyet bedeline ilave edilecek unsurlar açısından herhangi bir ihtiyarilik öngörmemiştir.

Vergi Usul Kanunu'nda ise gayrimenkul varlıkların maliyet bedeli ile değerlendirileceği belirtildikten sonra, Kanununun 270'inci maddesinde noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile emlak alım ve özel tüketim vergilerini maliyet bedeline dahil etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflere serbestiyet tanımaktadır. Benzeri bir ihtiyarilik 163 Seri Nolu Vergi

Usul Kanunu Genel Tebliği'nde<sup>88</sup> maddi duran varlık alımına ilişkin kur farkı ve finansman giderlerinin, varlığın aktife alındığı hesap dönemini izleyen hesap dönemlerinde maliyet bedeliyle ilişkilendirilmesi hususunda da bulunduğunu belirtmek gerekmektedir.

### **9.2.7. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Gayrimenkul Varlıkların Takası İşlemleri Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

**Çalışmamızın (5.5.3.) bölümünde de açıkladığımız üzere,** gayrimenkul varlıkların takas yoluyla edinilmesi durumunda maliyet bedeli takas işleminin ticari içerikten yoksun olmaması ve elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi koşuluyla gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüme konu edilecektir.

Vergi Usul Kanunu düzenlemelerine göre ise, bir gayrimenkul varlığın takas yoluyla edinimi durumunda, maliyet bedelinin tespiti aç-

---

<sup>88</sup> 27.01.1985 tarih ve 18468 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 163 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde aynen aşağıdaki açıklamaya yer verilmektedir.

*“1. Yatırımların finansmanında kullanılan kredilerle ilgili faizlerden kuruluş dönemine ait olanların sabit kıymetle birlikte amortisman yoluyla itfa edilmek üzere yatırım maliyetine eklenmesi gerekmekte; işletme dönemine ait olanların ise, ilgili buldukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirilmek suretiyle amortisman tabi tutulması,*

*2. Döviz kredisi kullanılarak yurt dışından sabit kıymet ithal edilmesi sırasında veya sonradan bu kıymetlere ilişkin borç taksitlerinin değerlemesi dolayısıyla ortaya çıkan kur farklarından, sabit kıymetin iktisap edildiği dönem sonuna kadar olanların, kıymetin maliyetine eklenmesi zorunlu bulunmakta; aynı kıymetlerle ilgili söz konusu dönemden sonra ortaya çıkan kur farklarının ise, ait oldukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirilerek amortisman konusu yapılması, mümkün bulunmaktadır.”*

sından referans noktası emsal bedel olmaktadır. Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesine göre emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tesbit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir. Söz konusu bu değerın tespitinde ortalama fiyat esaslı, maliyet bedeli esaslı ve takdir esaslı olmak üzere üç ayrı yöntem bulunmaktadır.

Bu noktada Vergi Usul Kanunu uyarınca tayin olunan emsal değerın, muhasebe standartları uyarınca muhasebeleştirmede esas alınacak gerçeğe uygun değerden farklılaşabileceği ve bu farklılaşmaya bağlı olarak vergi beyannamesi üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılacağı hususu izahtan varestedir.

### **9.2.8. TMS 16 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Gayrimenkul Varlıkların Satışı (Bilanço Dışı Bırakılması) İşlemleri Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

**Çalışmamızın (5.5.) bölümünde açıkladığımız üzere;** bir gayrimenkul varlığın elden çıkarılması nedeniyle ortaya çıkan alacaklar başlangıçta gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilecektir. Eğer ilgili kalem için yapılan ödeme ertelenmişse, alınan tutar başlangıçta peşin fiyat eşdeğeri ile muhasebeleştirilecek ve oluşan alacağın nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark TMS 18 standardına uygun olarak alacak üzerindeki bileşik getiriyi yansıtacak şekilde faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

Bir gayrimenkul varlığın finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılmasından doğan kazanç ya da kayıp; varsa varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilat ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenecektir. Söz konusu bu kazanç veya kayıp, ilgili kalem bilanço dışı bırakıldığında (TMS 17 standardına göre

farklı şekilde satış ve geri kiralama işlemi gerekmediği sürece) gelir tablosu ile ilişkilendirilmelidir. Kazançlar, hasılat olarak sınıflandırılmayacaktır.

**Öte yandan çalışmamızın (8.1.5.) ve (8.1.6.) bölümlerinde değildiği üzere;** Vergi Usul Kanunu'nun 328'inci maddesine göre amortismanına tabi gayrimenkul varlıkların satılması halinde (devir veya trampaya konu edilmesi halleri de dahil) alınan bedel ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri arasındaki fark kar ve zarar hesabına geçirilecektir. Bununla birlikte aynı hükmün devamında satılan iktisadi kıymetlerin yenilenmesi, işin mahiyetine göre zaruri bulunur veya bu hususta işletmeyi idare edenlerce karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olursa, satıştan tahassül eden karın yenileme giderlerini karşılamak üzere, pasifte geçici bir hesapta azami üç yıl süre ile tutulabileceği hükmolunmaktadır. Vergi hukukunda yenileme fonu uygulaması olarak tabir edilen bu düzenleme uyarınca, her ne sebeple olursa olsun bu süre içinde kullanılmamış olan karlar üçüncü yılın vergi matrahına eklenecek olup; üç yıldan önce işin terki, devri veya işletmenin tasfiyesi halinde bu karlar yine ilgili yılın matrahına eklenecektir.

Görüldüğü üzere bir gayrimenkul varlığın satılması halinde muhasebeleştirme uygulaması bakımından esas olan, satıştan doğan kazanç veya zararın gelir tablosu ile ilişkilendirilmesidir. Vergi Usul Kanunu uygulamasında da ana esas bu olmakla birlikte, Kanunun 328'inci maddesi "yenileme fonu" adında istisnai bir düzenleme içermektedir. Söz konusu düzenleme uyarınca satıştan doğan kazanç üç yıl süre ile pasifte takip olunacaktır. Vergi beyanında söz konusu bu hususun dikkate alınması gerekmektedir.

### **9.3. TMS 2 Standardı İtibariyle Değerlendirme**

#### **9.3.1. TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıkların İlk lm Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

Çalışmamızın (6.3.) bölümünde ayrıntılı olarak açıklamaya konu ettiğimiz üzere; stok niteliğine haiz olan gayrimenkul varlıkların değerlemesinde maliyet bedeliyle net gerçekleşebilir değerden düşük olanı esas alınacaktır. TMS 2 standardı maliyet bedelini ve net gerçekleşebilir değere ilişkin ayrıntılı açıklamalar ihtiva etmektedir.

TMS 2'nin maliyet bedeli tanımına göre stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetleri, dönüştürme maliyetleri ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetler olmak üzere üç ana unsurdan oluşmaktadır.

Stok maliyetinin hesaplanmasında en dikkati çeken uygulama dönüştürme maliyetleri içerisinde yer alan sabit genel üretim giderlerinden stokların maliyet bedellerine pay verilmesi noktasındadır. TMS 2, sabit genel üretim giderlerinden stoklara pay verilmesinde normal kapasiteyi esas almakta olup; her bir üretim birimine dağıtılan sabit genel üretim gider tutarı düşük kapasite ya da atıl kapasite nedeniyle arttırılmamaktadır. Standart dağıtılmayan genel üretim giderlerinin gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilerek sonuç hesaplarına alınmasını öngörmektedir.

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre genel imal giderlerinden mamele düşen hisselerin hesabında, TMS 2 standardında olduğu gibi normal kapasite varsayımı söz konusu değildir. Dolayısıyla sabit veya değişken genel imal giderlerinin tamamından stoklara pay verilecektir.

Öte yandan Vergi Usul Kanunu'nun 275'inci maddesinde genel idare giderlerinden de mamul maliyetine pay verilebileceği belirtilmiştir. Oysa ki TMS 2 uygulamasında, stokların bulunduğu konum ve duruma gelmesinde katkısı olmayan genel yönetim giderleri ile satış giderlerinin giderler arasında yer alacağı ve dolayısıyla bunlardan stok maliyetine pay verilmeyeceği açık bir biçimde ortaya konmaktadır.

### **9.3.2. TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıkların Sonradan Ölçümü Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 2 standardında, stokların ölçümüne ilişkin “ilk ölçüm” veya “sonradan ölçüm” şeklinde bir ayrıma gidilmemiştir. Stokların değerlendirilmesinde ilke tek ve bellidir. Stoklar maliyet bedeli veya net gerçekleştirilebilir değer düşük olanıyla değerlendirilecek olup; her mali tablo dönemi itibarıyla stokların maliyet bedelini ve net gerçekleştirilebilir değerinin bu doğrultuda tespiti gerekmektedir.

Öte yandan Vergi Usul Kanunu uygulamasında da değerlendirme ilkesi tektir. Stoklar maliyet bedeli değerlendirilmesi gereken iktisadi kıymetlerdir.

### **9.3.3. TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklarındaki Değer Düşüklüğü Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 2 standardının stokların ölçümüne ilişkin temel kuralı, stokların maliyet bedeli ile net gerçekleştirilebilir değer düşük olanıyla değerlendirilmesi kuralı, stoklara ilişkin değer düşüklüğü uygulamasının aynı zamanda temel dayanağıdır.



Bu arada stokların maliyeti stokların zarar görmesi, kısmen veya tamamen kullanılmaz hale gelmesi ya da satış fiyatlarının düşmesi gibi durumlara bağlı olarak geri kazanılabilir tutardan daha yüksek bir duruma gelebilir. Böyle bir durum tahmini tamamlanma maliyeti veya tahmini satış maliyetinin artmasına bağlı olarak da ortaya çıkabilmektedir.

TMS 2 standardının stokların değerlemesine ilişkin ilkesi oldukça açıktır. Stokların finansal durum tablosunda kullanımları veya satılmaları sonucunda elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenmesi olanaklı değildir. Bu sebeple stokların maliyetinin net gerçekleşebilir değerinin üstüne çıkması durumunda stok değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle TMS 2'nin stok değerlemesine ilişkin genel kuralına (stokların maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlendirilmesi) uyum sağlanacaktır.

Öte yandan stokların net gerçekleşebilir değeri, her finansal tablo dönemi itibarıyla yeniden gözden geçirilmek zorundadır. Stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olması durumunda daha önceden ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilecektir.

Vergi Usul Kanunumuz iktisadi işletmelerin stoklarında bulunan malların değerinde ekonomik veya fiziksel nedenlere bağlı olarak değer düşüklüğü oluşabileceğini açık bir şekilde öngörmektedir. Vergi uygulamasında stok değer düşüklüğü olarak tanımlanan bu duruma ilişkin olarak Kanunun 274 ile 278'inci maddelerinde yer alan ayrı ayrı düzenlemelerin varlığı dikkati çekmektedir. Bu düzenlemelere ilişkin geniş açıklamalara çalışmamızın 8.1.2.2. bölümünde yer vermiştik.

Buna göre VUK'un 274'üncü maddesindeki stok değer düşüklüğü karşılığı müessesesini, TMS 2 Stoklar standardı ile karşılaştırmalı olarak ele aldığımızda aşağıdaki sonuçlara varılmaktadır.

1. VUK uygulamasında değerlendirme günü itibariyle stokların ortalama satış fiyatının maliyet bedeline nazaran %10 veya daha fazla bir düşüklük göstermesi söz konusu ise mükelleflerin stok değer düşüklüğü karşılığı ayırmasına imkan tanınmaktadır. Bununla birlikte söz konusu hak mükelleflere tanınmış bir ihtiyari hak olup söz konusu karşılığın ayrılıp ayrılmaması konusunda ihtiyar mükellefe aittir.

TMS setinde stok değer düşüklüklerine ilişkin ilkeler TMS 2'de sıralanmıştır. Söz konusu ilkeler uyarınca stoklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunun tespiti söz konusu olursa bu değer düşüklüğünün finansal tablolara yansıtılması zorunluluk arz etmektedir. TMS uygulaması muhasebedeki ihtiyatlılık ilkesinden kaynaklı bu zorunluluk itibariyle uygulanması ihtiyarilik arz eden VUK Md. 274 düzenlemesinden ilk planda ayrılmaktadır.

2. VUK Md. 274'e göre stokta bir değer düşüklüğünün hasıl olduğunun kabulü değerlendirme günü itibariyle stokun ortalama satış fiyatının maliyet bedeline nazaran en az %10'luk bir düşüş göstermesine bağlıdır.

Oysa ki muhasebe standartlarında değer düşüklüğünün kabulüne ilişkin bu şekilde rakamsal bir kriter yoktur. TMS 2 standardına ilişkin açıklamalarımız kapsamında da bahsettiğimiz üzere stokların net gerçekleşebilir değerinin (işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının düşülmesiyle elde edilen tutar) maliyet bedelinin altına geldiği du-

rumda stokta deęer dūřuklūęünün meydana geldięinin kabulū gerekmektedir ve sōz konusu stokun defter deęerinin net geręekleřebilir deęere indirgenmesi gerekmektedir.

3. VUK Md. 274 uygulamasında deęer dūřuklūęū tutarı, VUK'un 267'nci maddesine gōre ortalama satıř fiyatı veya takdir esasına gōre (mükellefler istedikleri yōntemi seęebilirler.) belirlenen emsal bedel ile stokun maliyet bedeli arasındaki fark kadardır.
4. TMS 2 uygulamasında stok deęer dūřuklūęū tutarı ise stokun maliyet bedeli ile net geręekleřebilir deęeri arasındaki fark kadardır. Net geręekleřebilir deęerin hesabında stokun satıř fiyatından stokun tahmini tamamlanma maliyeti ve satıřı geręekleřtirmek ięin gerekli tahmini satıř giderleri toplamının dūřūlmesi gerekmektedir.

Dięer taraftan VUK'un 278'ūncū maddesindeki stok deęer dūřuklūęū karřılıęı mūessesesini, TMS 2 Stoklar standardı ile karřılařtırılmal olarak ele aldığımızda ařaęıdaki sonuęlara varılmaktadır.

1. VUK Md. 278'e gōre kıymeti dūřen malın emsal bedel ile deęerleneceęi belirtilmiř olup, bu bedelin tespiti noktasında VUK'un 267'nci maddesi hūkmū gereęi takdir esasına uyulması gerekmektedir. Buna gōre meydana gelen deęer dūřuklūęūnün takdiri takdir komisyonları marifetiyle veya bu komisyonların takdir edecekleri deęerin yerine geęebilecek olan kazai merci kararları marifetiyle yapılacaktır. Dięer bir ifadeyle vergi uygulamasında esas alınacak deęer dūřuklūęū tutarının tespiti objektif bir belirleme yapılması amacıyla ūçūncū bir tarafa havale edilmektedir.

TMS 2 uygulamasında ise deęer dūřuklūęūnün tutarının tespiti tamamen iřletmeyi idare edenlere bırakılmıřtır. Netice itibariyle TMS uygulamasında iřletmeyi idare edenler, deęer dūřuklūęū

testine tabi tuttıkları stok için tahmin ettikleri satış fiyatından yine kendi tahminlerini yansıtan tamamlanma maliyeti ve satış giderlerini düşecek, buna göre değer düşüklüğünün olup olmadığı konusunda nihai kararlarını vereceklerdir.

2. VUK Md. 278 uygulamasında stokların kıymetini düşürücü hallerin ayrı ayrı sayılmakta, ancak madde lafzında “gibi haller” demek suretiyle söz konusu değer düşüklüğü sebeplerinin olduğu bildirilince genişletilmeye çalışılmaktadır.

Benzer bir geniş değerlendirme TMS 2 uygulamasında da mevcuttur. TMS 2 uygulamasında stok değer düşüklüğü testi herhangi bir emareye rastlansın rastlanmasın her bir raporlama dönemi itibariyle yapılmaktadır. Diğer bir ifadeyle TMS 36 uygulamasında olduğu gibi varlığın değer düşüklüğü testine tabi tutulması için öncelikle işletme içi veya işletme dışı kaynaklarda birtakım emarelere rastlanması gerekmemektedir, söz konusu test her bir raporlama dönemi sonunda bir emare olsun olmasın yapılacaktır.

#### **9.3.4. TMS 2 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Emtia Niteliğine Haiz Gayrimenkul Varlıklara İlişkin Kur Farkı ve Vade Farkı Gibi Unsurlar Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 2 standardında, bir işletmenin stoklarını vadeli ödeme koşuluyla almış olması durumunda peşin alım fiyatı ile ödenen fiyat arasındaki farkın, bu unsurların finanse edildiği dönemde faiz gideri olarak muhasebeleştirileceği belirtilmektedir.

Aktifleştirilecek olan borçlanma maliyetinin kapsamı<sup>89</sup> ve hesaplanmasına ilişkin açıklamalara ise TMS 23 Borçlanma Maliyetleri standardında yer verilmektedir. Söz konusu standartta özellikli varlıkların<sup>90</sup> edinimine, inşasına veya üretimine ilişkin katlanılan ve bunlarla doğrudan ilişkilendirilebilen<sup>91</sup> borçlanma maliyetlerinin kural olarak stok maliyetlerine dahil edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu bu aktifleştirme varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli tüm işlemler esas itibarıyla tamamlandığında son bulacaktır.

Vergi uygulamasında ise emtianın edinimine ilişkin kur farkı ve vade farklarının ne şekilde işleme tabi tutulacağı 238 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde açıklanmaktadır. Bahse konu tebliğde şu açıklamalara yer verilmiştir.

*“Vergi Usul Kanununun 274. maddesinde, satın alınan veya imal edilen emtianın maliyet bedeli ile değerlendirileceği hükme bağlanmıştır.*

*Aynı Kanunun 262. maddesinde ise, “Maliyet bedeli, iktisadi bir*

---

<sup>89</sup> Standardın 6'ncı maddesinde borçlanma maliyetlerinin; “TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Standardında tanımlanan etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz gideri, “TMS 17 Kiralama İşlemleri” Standardı uyarınca finansal tablolara yansıtılan finansal kiralamalara ilişkin borçlanma maliyetleri ve yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetleri ile ilgili düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları gibi unsurlardan oluşabileceği belirtilmektedir.

<sup>90</sup> Standart, özellikli varlıkları, amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklar şeklinde tanımlamaktadır.

<sup>91</sup> Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, özellikli varlıkla ilişkili harcamaların hiç yapılmamış olması durumunda ortaya çıkmayacak borçlanma maliyetleridir.

*kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebe-  
tiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri. bilumum giderlerin top-  
lamını ifade eder” hükmüne yer verilmiştir.*

*Bu hüküm uyarınca, giderin maliyet bedeline intikal ettirilebilmesi  
için iktisadi bir kıymetin edinilmesi veya değerinin artırılması için  
yapılan ödemeler ile bunlara benzer ek diğer giderlerden olması ge-  
rekmemektedir.*

*Bu itibarla, emtianın satın alınıp işletme stoklarına girdiği tarihe  
kadar oluşan kur farklarının maliyete intikal ettirilmesi zorunludur.  
Stokta kalan emtia ile ilgili olarak daha sonra ortaya çıkacak kur  
farklarının ise, ilgili buldukları yıllarda gider yazılması veya ma-  
liyete intikal ettirilmesi mümkün bulunmaktadır.*

*İşletmelerin finansman temini maksadıyla bankalardan veya benze-  
ri kredi müesseselerinden aldıkları krediler için ödedikleri faiz ve  
komisyon giderlerinden dönem sonu stoklarına pay vermeleri zo-  
runlu bulunmamaktadır. Buna göre mükellefler söz konusu ödeme-  
lerini doğrudan gider olarak kaydedebilecekleri gibi, diledikleri  
takterde stokta bulunan emtiaya isabet eden kısmı maliyete dahil  
edebileceklerdir.”*

Görüldüğü üzere TMS 2 uygulamasında stokların vadeli alımına iliş-  
kin ortaya çıkan finansman giderlerinin maliyetler ile ilişkilendiril-  
memesi esastır. Bu esasın istisnasına özellikli varlıklar açısından  
TMS 23 Borçlanma Maliyetleri standardında yer verilmektedir. Bu-  
na göre emtia satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak  
uzun bir süreyi gerektiren varlıklardan ise bu süreçte ortaya çıkan ve  
bu varlıkların elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişki-  
lendirilebilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık satışa hazır hale ge-  
linceye kadar emtianın maliyetiyle ilişkilendirilecektir.

Vergi kanunu uygulamasında ise kur farkı veya vade farkı gibi unsurların maliyetle ilişkilendirilmesi noktasında ilgili stokun özellikli stok niteliğine sahip olması veya olmaması gibi bir şart bulunmamaktadır. Tüm stok türleri açısından emtianın satın alınıp işletme stoklarına girdiği tarihe kadar oluşan kur farklarının ve vade farklarının maliyete intikali zorunludur. Emtianın stoklara girdiği tarihten sonra oluşan kur farkları ile vade farklarının emtia maliyetine intikali ihtiyarilik arz etmektedir.

#### **9.4. TFRS 5 Standardı İtibariyle Değerlendirme**

##### **9.4.1. TFRS 5 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Amortisman Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TFRS 5 standardının 25'inci maddesine göre satış amaçlı sınıflandırılan veya satış amaçlı sınıflandırılan elden çıkarılacak varlık grubunun bir parçası olan bir gayrimenkul varlık üzerinden amortisman ayrılması olanaklı değildir.

Vergi Usul Kanunu uygulamasında ise amortisman ayrılmayacak olan varlıklar boş arsa ve araziden ibarettir. Diğer bir ifadeyle bir duran varlık kaleminin hangi saikle elde tutulduğu, VUK uygulamasında söz konusu bu duran varlık üzerinden amortisman ayrılıp ayrılmayacağı noktasında belirleyici değildir.

##### **9.4.2. TFRS 5 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Değer Düşüklüğü Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TFRS 5 standardının 15'inci maddesi satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul varlığın (veya elden çıkarılacak duran varlık grubunu) “defter değeri” ile “satış maliyeti düşülmüş

gerçeğe uygun değerinden” düşük olanı ile ölçüleceğini öngörmektedir.

Standardın 20’nci maddesine göre işletme, başlangıçta veya daha sonra, bir varlığın (veya elden çıkarılacak bir varlık grubunun) değerinin satış maliyetinin gerçeğe uygun değerden düşülerek elde edilen değerine kadar azaltılması durumunda değer düşüklüğü zararını finansal tablolarına yansıtacaktır.

Öte yandan işletme, gayrimenkul varlığın “satış maliyetinin gerçeğe uygun değerinden düşülerek bulunan değerinde” sonradan meydana gelecek herhangi bir artışı kazanç olarak muhasebeleştirecektir. Fakat bu şekilde muhasebeleştirilecek değer artış kazancı, TFRS 5 veya daha öncesinde “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” Standardı doğrultusunda muhasebeleştirilen birikmiş değer düşüklüğü zararlarını aşamayacaktır.

Vergi Usul Kanunu uygulamasında ise maddi duran varlıkların değer düşüklüğü uygulamasına ilişkin esaslar Vergi Usul Kanunu’nun 317’nci maddesinde düzenlenmiştir. Mezkur maddede sayılı şartların<sup>92</sup> varlığı halinde ilgililerin Maliye Bakanlığı’na başvurması ve

---

<sup>92</sup> Vergi Usul Kanunu’nun 317’nci maddesinde değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasına olanak verebilecek haller aşağıdaki şekilde sayılmıştır:

1. Yangın, deprem, su basması gibi afetler neticesinde değerini tamamen veya kısmen kaybetme;
2. Yeni icatlar dolayısıyla teknik verim ve kıymetleri düşerek tamamen veya kısmen kullanılmaz bir hale gelme;
3. Cebri çalışmaya tabi tutuldukları için normalden fazla aşınma ve yıpranmaya maruz kalma.



Bakanlığın başvurusu kabul etmesi durumunda fevkalade amortisman uygulanması imkanı bulunmaktadır.<sup>93</sup>

### **9.4.3. TFRS 5 Düzenlemeleri ile Vergi Kanunu Düzenlemelerinin Ortağa Kar Payı Yerine Duran Varlık Verilmesi Uygulanması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TFRS 5 standardının 5/A maddesinde, TFRS 5'in satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklara (veya elden çıkarılacak varlık gruplarına) yönelik sınıflandırma, sunum ve ölçüm hükümlerinin, ortaklara ortaklık sıfatları dolayısıyla dağıtılmak amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklar (veya elden çıkarılacak varlık grupları) için de geçerli olacağı hüküm altına alınmıştır.

Standardın 12/A hükmüne göre bir duran varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu), işletmenin ilgili varlığı (veya elden çıkarılacak varlık grubunu) ortaklarına dağıtma yönünde taahhütte bulunması anından itibaren “ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan varlık” olarak sınıflandırılacaktır.

Standardın 15/A düzenlemesi, “ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan varlık” olarak sınıflandırılan bir duran varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) defter değeri ile dağıtım maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanıyla ölçüleceğini belirtmektedir.

---

<sup>93</sup> Fevkalade amortisman müessesesi tam anlamıyla bir değer düşüklüğü karşılığı mahiyetinde olmamakla birlikte, varlığın net defter değerinde meydana getirdiği etki ve vergiye tabi kazanç etkisi itibarıyla VUK'daki varlık değer düşüklüğü karşılığı müesseseleri (stok değer düşüklüğü karşılığı, şüpheli alacak karşılığı) ile paralellik arz etmektedir. Vergi kanunlarında gayrimenkul varlıklar için öngörülen değerlendirme ölçütü maliyet bedeli olup, gayrimenkul varlıkların değerinde meydana gelen değişimlere göre başka bir ölçü üzerinden değerlendirilmesi söz konusu değildir.

TFRS 5 ve TFRS Yorum 17, bir işletmede ortağa kar payı yerine duran varlıklardan birisinin kar payı olarak verilmesi halinde, temettü bedeli ile gerçeğe uygun değerinden ölçülüp verilen nakit dışı varlığın bedelinin karşılaştırılmasını ve aradaki farkın sonuç hesaplarına gelir ya da gider olarak yansıtılmasını gerektirmektedir.

Vergi hukuku uygulaması açısından bakıldığında ise ortaklara kar payı dağıtımı, dağıtan işletmeler açısından gelir vergisi stopajı yapma yükümlülüğünü beraberinde getiren bir olaydır. Ortaklara yapılan kar dağıtımının nakit ve nakit benzeri unsurlar dışında yapılması da olanak dahilinde olup, bu olanağın işletilmesi durumunda ortaya çıkacak vergi kayıp ve kaçacağı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13'üncü maddesinde düzenlenen transfer fiyatlandırması müessesesi ile önlenmeye çalışılmaktadır. Buna göre işletmenin gayrimenkul varlıklarını ortaklarına bedelsiz olarak vermesi yoluyla kar payı dağıtımında bulunduğu bu durumda, verilen gayrimenkul varlıkların Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13'üncü maddesi uyarınca tespit edilecek emsallere uygunluk ilkesine uygun bedeli üzerinden tevkifat yapılacaktır.

Öte yandan kar payı olarak ortaklara verilen gayrimenkul varlığın emsallere uygunluk ilkesine göre belirlenen bedeli, kurum kazancına dahil edilecek bir unsur olarak dikkate alınacak ve böylelikle de söz konusu kıymetin işletme aktifinden çıkmasına bağlı olarak ortaya çıkan özsermaye azalışı telafi olunacaktır.

## **9.5. TMS 40 Standardı İtibariyle Değerlendirme**

### **9.5.1. TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Amortisman Uygulaması Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 40 standardının 62'nci maddesinde de açık bir biçimde ifade

edildiği üzere, sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortisman tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün maliyet bedeli esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda ise amortisman uygulamasına aynen devam olunur. İşletme kullandığı amortisman yöntemini, yararlı ömrü ve kullanılan amortisman oranını finansal tablo dipnotlarında açıklamaya konu etmelidir.

Vergi Usul Kanunu uygulamasında ise gayrimenkul varlıkların elde tutulma amaçlı bir sınıflandırması söz konusu değildir. Bu bakımdan vergi hukukundaki amortisman uygulamasında gayrimenkul varlıkların elde tutulma amacına göre öngörülen bir farklılık söz konusu olmamaktadır.

Diğer taraftan Vergi Usul Kanunu'nda gayrimenkuller için öngörülen yararlı ömrün Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan tebliğlerle ilan olduğu ve bunlara uyulması gerektiği; TMS uygulamasında ise bu belirlemelerin işletmenin takdirine bırakıldığını tekrardan belirtmeliyiz.

### **9.5.2. TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerinin Sonradan Değişimi Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 40 standardı yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmeden sonraki ölçümünde finansal tablo hazırlayıcılarına iki ayrı seçenek sunmaktadır. Buna göre işletmeler yatırım amaçlı gayrimen-

kullerini gerçeğe uygun değer yöntemi<sup>94</sup> veya maliyet yöntemi<sup>95</sup> kullanmak suretiyle ölçüme tabi tutabileceklerdir.<sup>96</sup>

Yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değer yöntemine göre ölçen bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kaybı olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilecektir.

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme ise, “TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflananlar (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilenler) hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yöntem için TMS 16’da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçülecektir. Buna göre yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir değer artışı söz konusu olmayacak olup, değer azalışının olup olmadığı hususunda TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı hükümlerine göre değer düşüklüğü testinin tatbiki gerekmektedir.

---

94 Yöntemin uygulanmasına ilişkin ayrıntılara TMS 40 standardının 33 ila 35’inci paragrafları arasında yer verilmektedir.

95 Yöntemin uygulanmasına ilişkin ayrıntılara TMS 40 standardının 56’ncı paragrafında yer verilmektedir.

96 İşletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin sonradan ölçümüne ilişkin olarak yöntem değişikliğinde bulunmaları da olanaklıdır. “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” Standardı işletmenin muhasebe politikalarında ihtiyari olarak yapılan değişikliğin, yalnızca, işlemlerin, diğer olayların ya da koşulların etkilerine ilişkin olarak finansal tabloların güvenilir ve daha uygun bilgi sağlaması sonucunu doğurması durumunda mümkün olabileceğini belirttiğini göz önüne alırsak; yöntem değişikliğinin maliyet yönteminden gerçeğe uygun değer yöntemine geçiş şeklinde olmasını beklemek daha gerçekçi olacaktır.

Öte yandan Vergi Usul Kanunu uygulamasında gayrimenkul varlıkların elde tutulma saikine bağlı bir sınıflandırması söz konusu olmadığı gibi, bunların değerinde meydana gelen düşüklüğe ilişkin bir değer düşüklüğü karşılığı müessesesi de bulunmamaktadır.<sup>97</sup>

### **9.5.3. TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Kur Farkı ve Vade Farkları Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 40 standardına göre yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyet bedeli ile ölçüme tabi tutulur. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarına eşit olacaktır. Peşin ödeme tutarı ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilmeye konu edilecektir.

Öte yandan TMS 23 Borçlanma Maliyetleri standardında yatırım amaçlı gayrimenkullerin koşullara bağlı olarak özellikli varlık olabileceği, diğer bir ifadeyle amaçlanan kullanıma hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardan olabileceği, açık bir şekilde ifade edilmektedir. Buna göre yatırım amaçlı gayrimenkulün özellikli varlık niteliğine haiz olduğu bir durumda, özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilecektir. Söz konusu bu aktifleştirme, yatırım amaçlı gayrimenkulün amaçlanan kullanıma

---

<sup>97</sup> Vergi uygulamasında gayrimenkul varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin tek düzenleme çalışmamızın önceki bölümlerinde de değinmiş olduğumuz “Fevkalade Amortisman” müessesesidir.

veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli tüm işlemler esas itibarıyla tamamlandığında son bulacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün yapımının parçalar halinde tamamlandığı ve diğer parçaların yapımı devam ederken her bir parçanın kullanılabilirdiği bir durum söz konusu ise; belli bir parçanın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli tüm işlemler esas itibarıyla tamamlandığında ilgili parçaya ilişkin borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilmelidir.<sup>98</sup>

Vergi uygulamasında gayrimenkul varlıkların edinimine ilişkin kur farkı ve vade farkı gibi uygulamalara 163 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde<sup>99</sup> değinilmektedir. Tebliğ düzenlemesine göre gayrimenkul varlıkların finansmanında kullanılan kredilerle ilgili faiz giderleri ve döviz kredilerinden kaynaklı kur farklarının ilgili kıymetin iktisap edildiği dönemin sonuna kadar maliyetle ilişkilendirilmesi, izleyen dönemde ise tercihen gider yazılması veya maliyet ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir.

Görüldüğü üzere TMS düzenlemeleri ile 163 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği açıklamaları bir arada değerlendirildiğinde, kur farkı ve vade farklarına uygulanacak işlem açısından bir farklılık ortaya çıkmaktadır. TMS seti sadece özellikli varlıklar açısından ak-

---

<sup>98</sup> Her biri bağımsız olarak kullanılabilen birkaç binadan oluşan bir iş merkezi, diğer bölümlerde inşaat devam ederken her bir bölümü ayrı olarak kullanılabilen bir özellikli varlığa örnek teşkil etmektedir. Çelik fabrikası gibi, aynı tesisin farklı bölümlerinde birbirini takip eden çeşitli süreçler içeren bir endüstriyel tesis de, herhangi bir parçasının kullanılabilmesi için bütünüyle tamamlanması gereken özellikli varlığa bir diğer örnektir.

<sup>99</sup> 27.01.1985 tarih ve 18468 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

tifleştirmeyi zorunlu kılarken; vergi uygulamasında özellikli varlık veya özellikli olmayan varlık şeklinde bir ayırım söz konusu değildir.

#### **9.5.4. TMS 40 Düzenlemeleri ile Vergi Usul Kanunu Düzenlemelerinin Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Yenileme Giderleri Bakımından Bir Arada Değerlendirilmesi**

TMS 40 standardının 19'uncu maddesinde yapılan belirlemeye göre, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yenileme nedeniyle elde edilmiş bazı bölümlerinin olması durumunda, söz konusu bu bölümler muhasebeleştirme koşullarını karşılıyorsa, gayrimenkulün yenilenen bölümlerinin maliyeti anılan maliyetin gerçekleştiği tarihte ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave olunabilecektir. Yenilenen bölümlerin defter değerleri standartta öngörülen ilkelere uygun olarak finansal durum tablosu dışında bırakılacaktır.

Vergi Usul Kanunu uygulamasında ise yenileme giderlerine ilişkin düzenlemeler Kanunun 272'nci maddesinde toplanmıştır. Daha önce de değinmiş olduğumuz üzere, vergi hukuku uygulamasında normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler gayrimenkulün maliyet bedeline ilave edilmelidir. Diğer bir deyişle vergi hukuku uygulamasında yenilenen bölümlerin finansal durum tablosu dışında bırakılması gibi bir durum söz konusu değildir.

### **10. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Bu çalışmamızda gayrimenkul varlıklarının TMS uygulaması ile vergi uygulamasında ne şekilde ele alındığına etraflıca değinme olanağı yakaladık. Bu kapsamda konuyu gerek vergi mevzuatı gerekse muhasebeleştirme ilkeleri açısından ele almak suretiyle okuyucuların

her iki açıdan da konuya bakabilmelerini hedefledik. Çalışmamızın sonunda yer alan TMS uygulaması ile VUK uygulamasını karşılaştırdığımız bölümün, TMS uygulamasına geçildikten sonra uygulayıcılarda belirmesi muhtemel tereddütlere cevap bulma anlamında önemli bir kaynak olduğunu belirtmeliyiz.

Çalışmamızın başında da belirttiğimiz üzere; 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, bu tarihe kadar aksi yönde bir düzenleme yapılmadığı takdirde, 01.01.2013 tarihinden itibaren ülkemizde faaliyet gösteren TTK'ya tabi tüm işletmeler açısından TMS uygulamasına uyum zorunluluk arz etmeye başlayacaktır. Bu durum bugüne kadar “vergi için muhasebe” anlayışıyla gelişen ve uygulanagelen ülkemiz muhasebe sistemi açısından tam anlamıyla bir milat niteliği taşımaktadır.

Bununla birlikte milat niteliğindeki bu gelişmenin birtakım sancılar doğurması da kaçınılmazdır. Bugün itibariyle “vergi için muhasebe” anlayışına bağlı olarak yetişen meslek mensuplarının TMS'ye ne ölçüde ve ne hızda uyum sağlayabilecekleri tartışma konusudur. TMS'lerde öngörülen muhasebeleştirme ilkelerinin, vergi uygulamasından belli noktalar itibariyle farklılaşması zaman içerisinde sahadaki uygulayıcıların kafasında birtakım tereddütlerin oluşmasını kaçınılmaz kılmaktadır.

Çalışmamız özelinde bakıldığında; gayrimenkul varlıklara ilişkin iş ve işlemlerin muhasebe standartları ile vergi kanunlarında ele alınışı noktasında belirgin farklılıklar dikkati çekmektedir. Böyle bir durumun ortaya çıkması da kaçınılmazdır. Zira vergi kanunları Devlet'in cebri yoldan gelir elde etmesi için vardır. Devlet cebri yoldan elde edeceği bu gelirin beyanı ve hesaplanması noktasında birtakım kurallar koymaktadır. Netice itibariyle vergi düzenlemeleri kural bazlı düzenlemeler olup özünde devletin cebri yoldan gelir elde et-



mesinin en objektif ve güvenli şekilde sağlanması yatmaktadır. Muhasebe standartları, ilke bazlı kurallar bütünüdür. Temelinde finansal tablo kullanıcılarına işletmeyle ilgili doğru, güvenilir ve karşılaştırılabilir bir bilginin üretilmesi gayesi yatmaktadır.

Zaten TMSK tarafından yayımlanan 209 Sıra Nolu Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Kavramsal Çerçeve Hakkında Tebliğ'in 6'ncı maddesinde de muhasebe standartlarının vergi mevzuatı ile ilişkisi noktasında aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir.

#### ***“Vergi mevzuatı ile ilişkisi***

*MADDE 6 – Türkiye Muhasebe Standartları ve Yorumları ile bu Kavramsal Çerçevede yer alan kavram ve ilkeler doğrultusunda düzenlenecek finansal tablolar ticari bilançonun oluşumu ile ilgilidir. Vergi Usul Kanunundaki iktisadi kıymetlerin değerlendirilmesine ilişkin hükümler vergi matrahının hesaplanması ile ilgilidir. Bu itibarla, mükellefler Türkiye Muhasebe Standartlarına göre düzenledikleri tek tip finansal tablolarında oluşan ticari kardan hareketle, Vergi Usul Kanunundaki farklı değerlendirme hükümlerinin olumlu ve olumsuz etkileri ile kanunen kabul edilmeyen giderler ve vergiden muaf veya müstesna gelirlerini bu kara eklemek ve indirmek suretiyle haricen gelir veya kurumlar vergisi matrahlarını hesaplayacaklardır.*

*Maliye Bakanlığının, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olmak koşuluyla ihtiyatlı ve sınırlayıcı düzenlemeler yapma ve mükelleflerden ek mali tablolar ile raporlar isteme hakkı saklıdır.”*

*Tebliğ açıklamasında da açıkça ifade edildiği üzere, VUK düzenlemeleri ile TMS ilkeleri arasında farklılıklar oluşması doğaldır. Buna göre 01.01.2013 tarihi sonrasında finansal tabloların hazırlanması noktasında mükellefler açısından esas olacak TMS'lerde öngörülen*

*ilkelerdir. VUK uygulaması ile TMS ilkeleri arasındaki farklılıkların TMS'ye göre hazırlanan finansal tabloda oluşan ticari bilanço karından mali bilanço karına giderken dikkate alınması gerekmektedir.*

## **YARARLANILAN KAYNAKLAR**

- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 2 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 2)
- 5 No'lu Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS 5)
- 11 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 11)
- 16 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 16)
- 36 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 36)
- 37 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 37)
- 40 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40)
- TMSK Faaliyet Raporu 2006
- Hasan YALÇIN, Giderler 3. Baskı, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Kasım 2006
- Beyanname Düzenleme Kılavuzu, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2011-11-02
- Yılmaz Özbalcı, Vergi Usul Kanunu Yorum ve Açıklamaları, Oluş Yayıncılık, 2008
- Hasan Yalçın, Giderler Cilt 2 5. Baskı, HSY Yayınları, Şubat 2011
- M.Ali ÖZYER, Vergi Usul Kanunu Uygulaması, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2009 Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Denetim İlke ve Esasları 4. baskı, 2011

- C.TÜRKMEN-F.TÜRKMEN, **Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Dönem Sonu Değerleme İşlemleri**, Vergi Dünyası, Sayı:352, Aralık 2010
- R.ÖRTEN-H.KAVAL-A.KARAPINAR, **Türkiye Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları**, Gazi Kitabevi, Haziran 2010
- G.GOKÇEN-B.ATAMAN-C.ÇAKICI, **Türkiye Finansal Raporlama Standartları Uygulamaları**, Türkmen Kitabevi, 2011
- Okan NETEK, **Karşılıklar ve Varlıklarda Değer Düşüklüğünün Vergi Kanunları ve Muhasebe Standartları Çerçevesinde Değerlendirmesi**, TÜRMOB Sirküler Rapor Kitap Serisi, Kasım 2011
- Akın AKBULUT, Süleyman ÜÇKUYU, Mehmet Ali CEYLAN, Fazıl BOYRAZ, Musa TOPALOĞLU, Murat KÖROĞLU, Yavuz ARSLAN, **Ticari Kardan Mali Kara Geçiş**, TÜRMOB Yayınları 414, 2. Baskı, Ankara, Kasım 2011
- [www.tmsk.org.tr](http://www.tmsk.org.tr)
- [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)
- [www.iasplus.com](http://www.iasplus.com)
- [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)
- [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)
- [www.vergidunyasi.com.tr](http://www.vergidunyasi.com.tr)
- [www.yaklasim.com.tr](http://www.yaklasim.com.tr)