

Enflasyon Etkisinde İnşaat Sektörü -Yeniden Değerleme-

Orhan Yüksel¹

A.Hikmet Tözün²

ÖZET

Fiyatlar genel düzeyinin değişmesi karşısında bilanço kalemlerinin yeni değerlerinin belirleme işlemi olarak bilinen “yeniden değerlendirme”, özellikle enflasyonun büyük oranlarda olduğu ortamlarda, işletmelerin kaynak bulma esnekliğini artırmakta, amortisman giderlerini büyütürken vergi yönünden, de onları rahatlatmaktadır.

Burada önce paranın değer kaybının finansal tablolara etkileri, işletme tarafından alınabilecek önlemler, yeniden değerlendirme yöntemleri ve Türkiye’deki mevcut çözüm genel olarak incelenecek, daha sonra inşaat sektörünün durumu özel olarak değerlendirilecektir.

1. GİRİŞ

Fiyatlar genel düzeyinin değişmesi karşısında bilanço kalemlerinin yeni değerlerini belirleme işlemine yeniden değerlendirme denilmektedir (Gönenli, 1979). Enflasyonun, özellikle büyük oranlarda olduğu ortamlarda, yeniden değerlendirme, işletmelerin kaynak bulma esnekliğini (borçlanabilme

¹EÜ. Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü, 35100, Bornova, İzmir.

²EÜ. İletişim Fakültesi, 35100, Bornova, İzmir.

limitlerini) artırmakta, amortisman giderlerini de büyüterek vergi yönünden de onları rahatlatmaktadır.

Paranın değer kaybının ancak dünya savaşı gibi olağan dışı dönemlerde görülebilecek boyutlara ulaşması halinde köklü çözüm, ancak olağanüstü bir yöntem olarak literatürde görüş birliğine varılan (Pekiner,1977) yeniden değerlendirme yöntemiyle olabilmektedir.

2. FİYAT DEĞİŞİMLERİNİN FİNANSAL TABLOLARA ETKİSİ

Yeniden değerlemenin eleştirisini yapabilmek için paranın değer kaybının finansal tablolardaki etkisinin ne doğrultuda olduğunun bilinmesi gerekir. Paranın değer kaybı bilanço ve gelir tablosu kalemlerini şu şekilde etkilemektedir (Kennedy and Mullen,1967; Gönenli,1977, Yüksel ve Aydın,1979);

- **Kasa ve banka** kalemlerinde nominal değerler aynı kalır, satınalma güçleri azalır.
- **Alacakların** nominal değerleri aynı kalırken dönme çabukluğu yüksek olan alacakların, paranın değer kaybından etkilenmeleri daha az olur.
- **Hisse senetlerinin** piyasa değerleri artar. **Tahvillerin** nominal değerleri aynı kalırken satınalma güçleri azalır.
- **Stokların** etkilenmeleri alacak kalemlerine benzer. Dönme çabuklukları ne kadar fazla olursa etkilenmeleri de o denli az olur.
- İmtiyaz bedelleri, model ve desen hakları gibi amortisman ayrılan **maddi olmayan duran varlıklar** fiyat değişikliklerinden etkilenir ve yapay kârların oluşmasına neden olur.
- **Bina, demirbaş, makine ve teçhizat** gibi duran varlıklar değişimden asıl etkilenen kalemlerdir (burada, özellikle, bina adı altında anılan değerlerin üretimde kullanıldığı düşünülmektedir). Ayrılan amortisman payları zamanla çok küçüldüğünden yapay kârın büyümesine neden olurlar.
- **Onarım giderleri** küçük oranlarda olursa gelir tablosunda gösterilir. Bu giderlerin etkilenmeleri yıllık değer kaybı kadar olur. **Yenileme** ve **büyük onarım giderleri** aktifleştirildiklerinden etkilenmeleri daha fazla olur.

- **Arazi ve arsalar**, amortismanına tabi iseler, bina, demirbaş gibi sabit değerlerdeki etkilenmelerin büyük olması nedeniyle, yapay kârın oluşumuna neden olur.
- **Kısa vadeli borçlar**, nominal değerleri üzerinden işlem gördüklerinden değişim işletme lehine, alacaklımın aleyhine olur.
- **Uzun vadeli borçlar** da nominal değer üzerinden işlem gördüklerinden, paranın değer kaybında işletmeye daha çok kazanç sağlar.
- **Ana sermaye, ihtiyatlar ve dağıtılmayan kârların** nominal değerleri aynı kalırken reel değerleri azalış gösterir.

Paranın değer kaybının **gelir tablosu kalemlerine etkisi** de şöyle özetlenebilir;

- Hesaplar düzeltilmezse **satış değerleri** büyür.
- **Hisse senetlerinden elde edilen gelirler** artar, **tahvil faizleri** sabit kalır.
- **Faiz ve komisyon gelirleri** sabit olup, reel değerleri düşer.
- **Duran varlık satışından** elde edilen gelirler çok fazla olur, bu yapay bir fazlalıktır.

Satılan malın maliyetinde ise;

- **Stokların** değeri biraz düşük olacağından bir miktar yapay kâr oluşur
- İşçi ücretlerindeki artışlar paranın değer kaybına paralel olmayacağından **işçilik giderleri** stoklar gibi bir miktar yapay kâr oluşmasına neden olur.
- Ayrılan **amortisman payları** zamanla fazla değer kaybettiğinden, bu kalem önemli miktarda yapay kâr oluşumuna neden olur.

3. FİYAT DEĞİŞİMİNE KARŞI ALINABİLECEK ÖNLEMLER

Fiyat değişimlerinin olumsuz etkilerine karşı işletmelerin yeterli olmasa da alabilecekleri önlemler vardır.

- Dönemden döneme değişmeyen, üretim için gerekli **minimum stokla çalışmak** (minimum stok düzeyinin ne olması gerektiği ve stokların çeşitliliği halinde çözümün nasıl olacağı soruları cevaplanabilirse).
- Stokları değerlemede **son giren ilk çıkar yöntemini** (LİFO) kullanmak.

- **Stoklar için**, oluşacak yapay kârı yok edecek miktarda, *ihtiyat ayırmak*.
- *Hızlandırılmış amortisman kullanmak*.
- **Duran varlıklar için yenileme fonu ayırmak** (vergi matrahını düşürmediği sürece bu fonların yararı olmayacaktır).
- Bu önlemler işletme varlığını yapay kârlara karşı korumada yeterli olamamaktadır. Bu nedenle paranın değerindeki düşüşlerin önemli bir yükseklığe ulaşması halinde başvurulacak ve ancak olağanüstü bir yöntem olarak uygulanması gereken çözüm *yeniden değerlendirilmedir*.

Yeniden değerlemede temel amaç, işletme özvarlığının yapay kârlara karşı korunmasıdır. Aynı zamanda işletme içi ve dışı karşılaştırmalar daha doğru yapılabilecek, yönetimler düzeltilmiş değerler yardımıyla daha sağlıklı kararlar alabileceklerdir.

4. YENİDEN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Öz varlığın nominal olarak korunması amacını güden değişik görüşler vardır;

- **Statik bilanço teorisi** taraftarlarına göre bilanço kalemleri ne değiştirilmeli ne de düzeltilmelidir. Para değerindeki değişimler kârın belirlenmesinde gözönünde tutulmalıdır.
- **Dinamik bilanço teorisi** görüşündekiler, öz varlığın reel olarak korunması gerektiğini savunmaktadırlar. Yapay kâr pasifte açılacak özel bir fon hesabında toplanmalıdır.
- Öz varlığın fiziki olarak korunmasını savunan **organik bilanço teorisi** yanlıları ise para değerlerini bir yana bırakıp işletmenin maddi varlığını düşünürler. Bu nedenle "*cari ikame değeri*" denilen yeni bir değerlendirme ölçüsü kullanırlar. Yapay kârlar varlık kalemlerinin maliyetleri ile cari ikame değerleri arasındaki fark olup bilanço pasifinde "*değer düzeltme hesabı*" denilen özel bir kalemden toplanırlar.

Yeniden değerlemenin özellikleri şöyle sıralanabilir;

- Temel amaç, işletme özvarlığının yapa kârlara karşı korunmasıdır.
- Değerlemede kullanılan katsayılar önemli fiyat hareketlerinin başladığı yıla kadar inerek saptanmalıdır.

- Yeniden değerlendirme bir kez yapılacaksa ülke ekonomisinin tutarlı bir duruma gelmesini beklemek gerekir. Aksi halde bir süre sonra finansal tablolar gerçek değeri göstermekten uzaklaşırlar.
- Yeniden değerlendirme ihtiyari veya zaruri olabilir.
- Yeniden değerlendirme nedeniyle oluşan değer artışları yapay olduğundan vergilendirilmesi, amortismanların da yeni değerler üzerinden ayrılması gerekmektedir.

Yeniden değerlemede değişik yöntemler kullanılmaktadır (Kıral,1984);

1.Takdir yöntemi. Yöntem “yerine koyma değeri” olarak da adlandırılmakta olup organik bilanço teorisine uymaktadır. Yeniden değerlendirilecek duran varlıklar ilgili uzmanlarınca teker teker belirlenir. Artış pasifte açılan bir fon hesabıyla dengelenir. Değerleme tek tek yapıldığından sonuç sağlıklı olmakta, ancak, yöntemin uygulaması zaman almakta ve sübjektif olmaktadır.

2.Katsayılar yöntemi. Duran varlıklar belirlenen katsayı ile çarpılırlar (dinamik bilanço teorisi). Yöntem gerçekçi olmamakla beraber öncekine göre daha objektiftir. İki ayrı şekilde uygulanabilen yöntem bir örnek yardımıyla açıklanacaktır.

(A) yılında alınan (x) duran varlığının bedeli					40.000
(A+3) yılına kadar %10'dan ayrılan amortisman					16.000
Değerleme katsayıları;					
Yıllar	A	A+1	A+2	A+3	
Katsayılar	5	3	2	1	

- Varlıklar aktife girdikleri, amortismanlar da ayrıldıkları yılın katsayıları ile değerlendirildiğinde;

Duran varlığın değeri	40.000x5=				200.000
Amortismanlar;					
Yıllar	A	A+1	A+2	A+3	
Amortisman	4000	4000	4000	4000	16.000
Değerleme katsayısı	5	3	2	1	
Yeni amortisman	20.000	12.000	8.000	4.000	44.000
Varlığın A+3 yılındaki net değeri	200.000-44.000=				156.000
Pasifteki artış	(200.000-44.000)-(40.000-16.000)=				132.000

Bilgilerin (T) ler üzerindeki görünümü ve muhasebe kaydı;

"X" Duran Varlık H.	"X" Duran Varlık Birikmiş Amor. H.	"X" Duran Varlık Değer Artış H.
40.000	16.000	132.000
160.000	28.000	132.000
200.000	44.000	
<hr/>		
Duran Varlık Hesabı		160.000
Birikmiş Amortisman Hesabı		28.000
Değer Artış Hesabı (MDV değer artış H.)		132.000

Duran varlığın amortisman durumu şöyledir;

Duran varlığın yeni değeri		200.000
Amortisman karşılığı;		
Mevcut amortisman		44.000
Son 6 yılda ³ ayrılacak olan	6x20.000	120.000
		166.000
Amorti edilmemiş kısım		34.000

Bu durumda ya amortisman oranı artırılır ya da kalan kısım bir seferde ayrılır.

- Net değeri (A) yılına ait katsayı ile çarpılır ve varlığın net defter değeri bulunur.

Varlığın net defter değeri	$(40.000-16.000) \times 5 =$	120.000
Varlığın değer artışı	$120.000 - (40.000 - 16.000) =$	96.000

(T) ler ve muhasebe kaydı;

"X" Duran Varlık H.	"X" Duran Varlık Birikmiş Amor. H.	"X" Duran Varlık Değer Artış H.
40.000	16.000	96.000
160.000	64.000	96.000
200.000	80.000	
<hr/>		
Duran Varlık Hesabı		160.000
Birikmiş Amortisman Hesabı		64.000
Değer Artış Hesabı (MDV değer artış H.)		96.000

İki yöntem kıyaslandığında;

İlkinde net değer artışı daha fazla olmaktadır. Amortisman ayırımı karışıklık doğurmaktadır. Yöntem daha fazla hesabı gerektirmektedir.

³ Amortisman süresi 10 yıl.

Değişik yıllarda ayrılmış amortismanların aynı yılın (A yılı) katsayısı ile çarpılması nedeniyle yaklaşım değerine göre daha az gerçekçi olmaktadır.

5. ÜLKEMİZDE DURUM

Konu ilk olarak 19.02.1963 yılında 205 sayılı Vergi Usulü Yasası'na eklenen 11. madde de yer almıştır. 21.01.1983 gün ve 2791 sayılı yasayla uygulamaya geçilmiştir⁴. Bu yasanın 14. maddesi ile Vergi Usul Yasası'nın geçici 11. maddesi değiştirilerek yeniden değerlendirme gündeme konulmuş, 15.03.1983 tarihinde Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan 151 no.lu Vergi Usul Yasası Genel Tebliği⁵ ile ayrıntılı bir açıklama yapılmıştır. 1988 yılı ekim ayı sonlarında hazırlanmakta olan yasa tasarısıyla stokların da yeniden değerlendirme kapsamına alınması düşünülmüş, yanısıra borç faizlerinin gider olarak gösterilmesi kısıtlanmak istenilmiştir. İzleyen yılların yeniden değerlendirme oranları da şöyle olmuştur;

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1980	RG. No					18.605	18.957	19.308	19.660	20.018	20.372
	Tarih					14.12.84	13.12.85	11.12.86	10.12.87	13.12.88	14.12.89
	Oran					37.5	35.9	21.7	29.1	63.2	70.4
1990	RG. No	20.715	21.081	21.429	21.778	22.134	22.484	22.837	23.170	23.522	23.908
	Tarih	04.12.90	14.12.91	08.12.92	04.12.93	07.12.94	05.12.95	04.12.96	14.12.97	13.11.98	16.12.99
	Oran	55.5	54.1	61.5	58.4	107.6	99.5	72.8	80.4	77.8	52.1

Mevcut uygulamanın genel yapısı şöyle olmaktadır;

Bilanço esasına göre defter tutan şahıs ve sermaye şirketleri amortismanına tabi kalemler için ayrılmış olan amortismanları yeniden değerlemeye tabi tutabileceklerdir. Boş arazi ve arsalar kapsam dışıdır.

Yeniden değerlemeyi kısmen veya tamamen uygulamak isteğe bağlıdır.

Değer artışı pasifte özel bir fon hesabına alınır.

⁴ Kanun No:2791, 22.01.1983 gün ve 17936 sayılı Resmi Gazete, s.6-10.

⁵ 15.03.1983 gün ve 17988 sayılı Resmi Gazete, s.38.

Amortismanına tabi değerler ve bunların birikmiş amortismanları, adı geçen değerlerin bilançoya katıldıkları yıl için belirlenmiş olan katsayılarla çarpılarak yeniden değerlendirilirler.

Örnek: "A" AŞ'nin 30.04.1996 tarihinde 2.000.000 TL'ye satın aldığı "X" demirbaşın yıllara göre yeniden değerlendirme işlemi ve amortisman uygulaması şöyledir;

Yıllar	Yeniden Değerleme Oranı	YD sonrası Demirbaşın değeri	Amortisman oranı %	Fiilen ayrılan amortisman	Toplam amortisman	Değer Artış Fonu
1996	-	2.000.000	20	400.000	400.000	-
1997	80.4	3.608.000	20	721.600	1.443.200	1.286.400 ^(a)
1998	77.8	6.415.024	20	1.283.005	3.849.015	1.684.214 ^(b)
1999	52.1	9.757.252	20	1.951.450	7.805.802	1.336.891 ^(c)

(a)	$2.000.000 \times 80.4 =$	1.608.000	(b)	$3.608.000 \times 77.8 =$	2.807.024
	$400.000 \times 80.4 =$	321.600		$1.443.200 \times 77.8 =$	1.122.810
	$1.608.000 - 321.600 =$	1.286.400		$2.807.024 - 1.122.810 =$	1.684.214

(c)	$6.415.024 \times 52.1 =$	3.342.228
	$3.849.015 \times 52.1 =$	2.005.337
	$3.342.228 - 2.005.337 =$	1.336.891

1996 yılı amortisman kaydı

Genel Yönetim Giderleri H.	400.000	
Birikmiş Amortisman H.		400.000

1997 yılı yeniden değerlendirme kaydı

Demirbaşlar H.	1.608.000	
Birikmiş Amortisman H.		321.600
MDV Değer Artış H.		1.286.400

1997 yılı amortisman kaydı

Genel Yönetim Giderleri H.	721.600	
Birikmiş Amortisman H.		721.600

1998 yılı yeniden değerlendirme kaydı

Demirbaşlar H.	2.807.024	
Birikmiş Amortisman H.		1.122.810
MDV Değer Artış H.		1.684.214

1998 yılı amortisman kaydı

Genel Yönetim Giderleri H.	1.283.005	
Birikmiş Amortisman H.		1.283.005

1999 yılı yeniden değerlendirme kaydı

Demirbaşlar H.	3.342.228
Birikmiş Amortisman H.	2.005.337
MDV Değer Artış H.	1.336.891

1999 yılı amortisman kaydı

Genel Yönetim Giderleri H.	1.951.450
Birikmiş Amortisman H.	1.951.450

"X" Demirbaş H.	"X" Demirbaş Birikmiş Amortisman H.	"X" Demirbaş Değer Artış H.
(1) 2.000.000	400.000 (1)	1.286.400 (11)
(2) 1.608.000	321.600 (2)	1.684.214 (12)
(4) 3.608.000	721.600	2.970.614
(5) 2.807.024	721.600 (3)	1.336.891 (13)
(7) 6.415.024	1.443.200 (4)	4.307.505
(8) 3.342.228	1.122.810 (5)	
(10) 9.757.252	1.283.005 (6)	
	3.849.015 (7)	
	2.005.337 (8)	
	1.951.450 (9)	
	7.805.802 (10)	

- | | |
|---|---|
| (1) 1996 yılı değerleri. | (8) 1999 yılı yeniden değerlemeleri. |
| (2) 1997 yılı yeniden değerlemeleri. | (9) 1999 yılı için ayrılan amortisman tutarı. |
| (3) 1997 yılı için ayrılan amortisman tutarı. | (10) 1999 yılı sonu itibarıyla toplam değeri. |
| (4) 1997 yılı sonu itibarıyla toplam değeri. | (11) 1997 yılı değer artışı. |
| (5) 1998 yılı yeniden değerlemeleri. | (12) 1998 yılı değer artışı. |
| (6) 1998 yılı için ayrılan amortisman tutarı. | (13) 1999 yılı değer artışı. |
| (7) 1998 yılı sonu itibarıyla toplam değeri. | |

Gelir vergisine bağlı işletmeler bu değer artışlarını sermayelerine ekleyemezler. Kurumlar vergisi yükümlülerinde ise artış istenirse sermayeye eklenebilecek ve artış, gelir vergisi yasasına göre vergilendirilmeyecektir.

Amortisman giderlerini gelir vergisi yükümlüleri eski, kurumlar vergisine bağlı sermaye şirketleri de yeni değerler üzerinden ayırabileceklerdir.

6. SONUÇ

1972 ve önceki yıllar için yeniden değerlemede kullanılan katsayının aynı alınması önemli bir yanıdır (VUY Gn. Tebliği 151). Ayrıca toptan eşya fiyatları indeksine bakıldığında verilen katsayıların çok düşük olduğu görülecektir;

Yıllar	-1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Katsayılar	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
YDI	100.0	110.0	122.2	137.5	157.1	183.3	220.0	275.0	366.7	550.0	1100.0
TEFI	100.0	120.5	156.4	172.2	199.0	246.9	376.7	517.5	1279.8	1750.3	2192.3

YDI: Yeniden Değerleme İndeksi. EFi: Toptan Eşya Fiyatları İndeksi.

Kullanılan yöntem birikmiş amortismanların tek katsayı ile çarpılması nedeniyle tam gerçeği olamamaktadır.

Yeniden değerlemeyle, özellikle sermaye şirketleri denilen büyük işletmelerin bozulan bilanço yapılarını düzeltmek, hisse senedi ve tahvil çıkarma olanaklarını artırmak, paranın değer kaybına karşı yapay kârlarla sermayelerinin erimelerini önlemek amaçlanmıştır. Küçük sermayeyi oluşturan şahıs şirketlerinin değer artışlarını sermayelerine ekleyememeleri, özellikle 01.01.1995 tarihinden önceki sabit kıymetler üzerinden ayrılan amortisman paylarını gene eski değerleriyle gösterip vergi erez-yonuna karşı sermaye şirketlerinin tersine korumasız bırakılmaları bu yargıyı doğrulamaktadır.

Paranın değer kaybı etkisi yalnızca amortisman tabi duran varlıkların yeniden değerlemesiyle yokedilemez. Daha az da olsa etkilenen diğer bilanço kalemlerinin de göz önüne alınması gerekir. Zaman zaman stokların da yeniden değerlendirilmesi düşünülmektedir.

İşletmelerin borçlanmalarının yanısıra öz sermaye artırımına da yönelmelerini sağlamak için borç faizlerinin gider olarak gösterimine kısıt getirilmek istenilmesi, genel çözüm yerine "siyasal ayrıcalık" gibi, yapılması gereken, bir başka yanlışı göstermektedir.

Yapılan bir araştırmada (Yüksel,1979) inşaat sektöründe sermaye şirketlerinin oranı %2 civarında olduğu belirlenmiştir. Bu yönüyle sektör borçlanabilme ve vergi erozyonuna karşı korunma şansına sahip olan ayrıcalıklı gruba girememektedir. Stokların yeniden değerlendirilme kapsamına alınması sektörü olumlu yönde etkileyebilecektir.

Anlatılagelenler şahıs ya da sermaye şirketleriyle ilgilidir. Olağan dışı olarak adlandırılabilir bu ortamdan etkilenen yalnızca bu grup değildir. Ücretliler ve küçük tasarruf sahiplerinin düşünülmemesi ise mevcut ekonomi politikasının temel hatasını oluşturmaktadır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- Gönenli, A.**, 1979, Finansal Tablolar Analiz ve Yorum, Sermet Matbaası İstanbul, 526s.
- Kenedy, R.D. ve Mc Mullen, S.Y.**, 1967, Finansal Durum Tabloları, Form Analiz ve Yorumlama (Çev: A.Gönenli), İÜİF İşletme İktisadi Enstitüsü Yayınları No:XII, Semet Matbaası, İstanbul, 878s.
- Kıral, T.**, 1984, Yeniden Değerleme, Kooperatifçilik, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Sayı 64,s.44-57.
- Pekiner, K.**, 1977, İşletme Denetimi (İşletme Analizleri), İstanbul Üniversitesi Yayın No:2306, Sermet Matbaası, İstanbul, 530s.
- Yüksel, O.**, 1979, TC Bayındırlık Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünce Yaptırılan İnşaatlardaki Gecikmelerin İncelenmesi (yayımlanmamış doçentlik tezi), EDMMA, Eskişehir, 82s.
- Yüksel, O. ve Aydın, H.**, 1989, Enflasyon Etkisinde İnşaat Sektörü-Genel Durum, TMH sayı 343, s.16-20.

SECRET