

**Kurum aktifinde bulunan veya satın alınan bina ve arazilerin ilçe belediyesine veya kamu kurumlarına satışında gerçek satış değeri ile vergi değeri arasında fark olması halinde fatura bedeli hk.**

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                            |
| <b>Kanun</b>      | VERGİ USUL KANUNU                 |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1087 |
| <b>Tarih</b>      | 21.03.2012                        |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü**

**Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1087**

**21/03/2012**

**Konu : Kurum aktifinde bulunan veya satın alınan bina ve arazilerin ilçe belediyesine veya kamu kurumlarına satışında gerçek satış değeri ile vergi değeri arasında fark olması halinde fatura bedeli.**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz incelenmiş olup Kurumunuzun aktifinde kayıtlı bulunan veya satın alınacak bina ve arazilerin ilçe belediyesine veya diğer kamu kurumlarına satışının yapılması durumunda gerçek satış değeri ile vergi değeri arasında fark olacağını belirterek, arsa satış faturası düzenlenirken tapu değeri, vergi değeri veya gerçek satış değerinden hangisinin dikkate alınması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmıştır.

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun "Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti" başlıklı 27'nci maddesinin (2) numaralı bendinde, "Bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde

düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedeli veya emsal ücreti esas alınır.", (3) numaralı bendinde ise "Emsal bedeli ve emsal ücreti Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunur." hükümlerine yer verilmiştir.

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesinde emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olarak tanımlamış ve bu maddenin üçüncü sırasında emsal bedelinin ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, Kurumunuzun aktifinde kayıtlı bulunan veya satın alınacak bina ve arazilerin ilçe belediyesine veya diğer kamu kurumlarına satışının yapılması ve söz konusu satış işlemlerinde satış bedelinin emsal bedelinden düşük olması durumunda, gerçek satış bedelinin dikkate alınması, ancak katma değer vergisi matrahının hesaplanmasında emsal bedelinin kullanılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026