

Mahkeme kararına göre herhangi bir bedel ödemeden şirket adına tapu tescili yapılan taşınmazların şirket aktifine hangi bedel üzerinden kaydedileceği

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK-1-22116]-477156
Tarih	18.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK-1-22116]-477156

18.06.2021

Konu : Mahkeme kararına göre herhangi bir bedel ödemeden tescil edilen taşınmazların aktifine kaydedilmesi işleminde vergisel durum hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden;

- Liman hizmetlerinin yerine getirilmesi ve iyileştirilmesi işi ile iştigal ettiğiniz, Bakanlar Kurulu Kararı ile özelleştirme kapsamına alındığınız,

- Maliye Hazinesi ile olan uyuşmazlık neticesinde verilen yargı kararı ve ...Belediye Encümeninin kararına istinaden adınıza tapu kayıtları yapılan 11 adet taşınmaz (8 adet üzerinde iki çakar fener bulunan mendirek ve rıhtım, 2 adet yat limanı, 1 adet yolcu limanı) için şirketiniz tarafından herhangi bir bedel ödenmediği,

- Bahse konu taşınmazların aktifinize iz bedel olarak mı yoksa ... Belediye Başkanlığından alınan Emlak Vergisi rayici olan 31.424.543,78 TL olarak mı alınacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 258 inci maddesinde, "*Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tesbitidir.*",

- 261 inci maddesinde, "*Değerleme, iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre, aşağıdaki ölçülerden biri ile yapılır:*

1. *Maliyet bedeli;*

2. *Borsa rayici;*

3. *Tasarruf değeri;*

4. *Mukayyet değer;*

5. *İtibari değer;*

6. *Vergi değeri;*

7. *Rayiç bedel,*

8. *Emsal bedeli ve ücreti.*",

- 267 nci maddesinde, "*Emsal bedeli, gerçek bedeli olmıyan, veya bilinmiyen veyahut doğru olarak tesbit edilemiyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.*

Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

Birinci sıra: (Ortalama fiyat esası) ...

İkinci sıra: (Maliyet bedeli esası) ...

Üçüncü sıra: (Takdir esası) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. ...",

- 268 inci maddesinde, "Vergi değeri, bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tesbit edilen değeridir."

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, mahkeme kararına istinaden herhangi bir bedel ödemediğiniz tapu tescili yapılan bahse konu 11 adet taşınmazın, ilgili dönem gelir hesaplarına kaydedilmek suretiyle emsal bedel üzerinden aktifinize/kayıtlarınıza intikal ettirilmesi gerekmekte olup, emsal bedelin tespiti için bağlı olduğunuz vergi dairesi müdürlüğüne müracaat etmeniz halinde takdir komisyonunca emsal bedelin takdir edilebileceği tabiidir.

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. — 18.09.2026