

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-664

21/02/2012

Konu : 1996 yılından beri mülkiyette bulunan
arsa üzerine inşaat yapılması halinde söz
konusu arsanın değerlemesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 1996 yılında satın almış olduğunuz arsa üzerinde satmak amacıyla inşaaata başladığınız ve mükellefiyet tesis ettirdiğiniz belirtilerek, 15 yıl önce ... TL bedel karşılığında aldığınız arsanın, .../2011 tarihinde başladığınız inşaatın maliyetine hangi bedel ile ekleneceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 289'uncu maddesinde, "Bu bölümde yazılı olmayan veyahut yazılı olup da kendi ölçüleriyle değerlendirilmesine imkan bulunmayan iktisadi kıymetlerden bina ve arazi vergi değerleriyle, diğerleri, varsa borsa rayici, yoksa mukayyet değerleri, o da yoksa emsal bedeliyle değerlendirilir." hükmü yer almaktadır.

Mezkur Kanun'un 267'nci maddesinde ise, gerçek bedeli belli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerin emsal bedeli olduğu hüküm altına alındıktan sonra emsal bedelin sıra ile hangi esaslara göre tayin olunacağı hükme bağlanmıştır. Anılan madde hükmüne göre emsal bedeli sırasıyla, ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esası olmak üzere bu üç esastan birisiyle belirlenecektir. Emsal bedeli tayini için belirlenen esaslardan üçüncü sırada yer alan takdir esasına göre; ilk iki sırada yer alan 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 yapılmaktadır.

Buna göre, mülkiyetinizde bulunan maliyet bedeli belli olmayan arsanın işletmenize dahil edildiği tarih itibarıyla vergi değeri ile vergi değerinin bilinmemesi halinde emsal bedeli ile değerlendirilerek kayıtlarınıza alınması 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 özalgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.