

**Alt yapı, sahil temizliği, elektrik, bahçe bakımı vb. hizmetleri
üyelerinden topladığı aidatlarla karşılayan site işletme
kooperatifinin, katma değer vergisi ve kurumlar vergisi yönünden
mükellefiyeti hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-KVK-825-83
Tarih	19.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-KVK-825-83

19/08/2011

Konu : Site İşletme kooperatifinin kurumlar vergisi

İlgide kayıtlı dilekçenizle; konut yapı kooperatifinden site işletme kooperatifine dönüştürülen kooperatifinize ait yaklaşık 46 dönümlük alan içerisinde üyelerinize alt yapı, sahil temizliği, elektrik, bahçe bakımı vb. hizmetler verdiğiniz ve bu hizmetlerin üyelerden toplanan aidatlarla karşılandığı belirtilerek, katma değer vergisi ve kurumlar vergisi yönünden mükellefiyet durumunuzla ilgili olarak Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrasında kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış, 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde ise tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere, ana sözleşmelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi, yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması ve sadece ortaklarla iş görülmesine ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, kooperatifler yukarıda belirtilen şartların tamamını taşımaları halinde kurumlar vergisinden muaf olacaklardır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "15.3.2.1. Kooperatiflere ait taşınmazların kiralınması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı bölümünde,

"Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, kooperatiflere ait taşınmazların kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılacaktır.

1/1/2007 tarihinden itibaren 2006/11447 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca kooperatiflere ait taşınmazların kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden %20 oranında vergi kesintisi yapılacaktır.

Söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. "

açıklaması yer almaktadır.

Aynı Tebliğin "14.5. Kooperatif gelirlerinin sadece taşınmaz kira gelirlerinden ve mevduat faizlerinden oluşması halinde beyan" başlıklı bölümünde ise;

"Kooperatiflerin taşınmazlarını kiraya vermeleri ortak dışı işlem olarak değerlendirileceğinden, kurumlar vergisi mükellefiyetlerinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Ancak, anılan kooperatiflerin başkaca gelir getirici faaliyetinin bulunmaması ve gelirlerinin sadece vergi kesintisine tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirleri ile vergi kesintisine tabi tutulan mevduat faizlerinden ibaret olması halinde, kurumlar vergisi beyannamesi (geçici vergi beyannameleri dahil) vermelerine gerek bulunmamaktadır. Yapılan vergi kesintileri nihai vergileme olacaktır.

Kesintiye tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirleri ile mevduat faizleri yanında diğer gelirleri de bulunan kooperatifler, kurumlar vergisi beyannamesi vermek zorunda olduklarından, taşınmaz kira gelirlerini ve mevduat faizlerini de bu beyannameye dahil edeceklerdir. Ancak, kira gelirleri ile mevduat faizleri üzerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesi uyarınca kesinti yoluyla ödenmiş olan vergiler, hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilecektir.

Öte yandan, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan bu kooperatiflerin beyanname verme dışında mükellefiyetle ilgili diğer ödevlerini yerine getirecekleri tabiidir."

açıklamasına yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak Vergi Dairesi ile yapılan yazışma sonucunda; kooperatifiniz adına kayıtlı iş yerinin üçüncü kişilere kiraya verildiği ve kooperatif bünyesinde asgari ücretli altı işçi çalıştırıldığı anlaşılmıştır.

Bu çerçevede, kooperatifinize ait taşınmazların kiraya verilmesi işleminin ortak dışı işlem olarak değerlendirilmesi ve kooperatifinize kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis ettirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, kooperatifinizin ifa ettiği alt yapı, sahil temizliği, elektrik, bahçe bakımları gibi hizmetler karşılığı üyelerden toplanan aidatların da kurum kazancına dahil edilerek kira gelirleri ve varsa diğer gelirleri ile birlikte beyan edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti kapsamındaki teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu, ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin ise Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, Katma Değer Vergisi Kanununun 1/3-f maddesi uyarınca Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'ye tabi olup aynı Kanunun 17 nci maddesinin 4 numaralı fıkrasının (d) bendinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Bu hükümler uyarınca, Kooperatifinizin; sahibi olduğu (aktife kayıtlı) işyerini kiraya vermesi işlemi ile üyelerine yönelik olarak aidat karşılığı ifa ettiği alt yapı, sahil temizliği, elektrik, bahçe bakımları gibi hizmetlerin katma değer vergisine tabi tutulması 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. — 18.09.2026