

Kooperatif adına kayıtlı arsanın kamulaştırma yoluyla satışının vergisel durumu.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[1-2013/8]-438933
Tarih	08.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[1-2013/8]-438933 08.11.2017

Konu : Kooperatif adına kayıtlı arsanın kamulaştırma yoluyla satışının vergisel durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifinize ait arsanın kamulaştırma ya da izale-i şuyu yolu ile satışı karşılığında alınacak bedelin tahsil edilmesi sonrası ortaklara paylaştırılmasının vergi kanunları karşısındaki durumuna ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A) Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrasında kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olmakla beraber aynı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde, 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 ortaklar ile iş görülmesine (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.) ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatifler ile bu kayıt ve şartlara ek olarak kuruluşundan inşaatın bitim tarihine kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işlerini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya Kanunun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili olduğu kabul edilen kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi ve işveren ilişkisi içinde bulunanlara yer vermeyen ve yapı ruhsatı ile arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olan yapı kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13. Kooperatifler" başlıklı bölümünde, kooperatiflerin muafiyeti ile ilgili olarak ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Özelge talep formu ekinde yer alan tarih ve ... karar ve kayıt numaralı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararının incelenmesi neticesinde; yeni uygulama esasları belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje sınırı alanında kalan tapulu hissesi ve tesisi bulunan hak sahipleriyle Belediye Meclis kararı doğrultusunda anlaşma yapılabilmesine, anlaşma yapmayan arsa-tesis sahiplerine ait taşınmazların 4650 sayılı Kanunla değiştirilen 2942 sayılı Kanun kapsamında kamulaştırılmasına, aynı kanunun 8 inci maddesi kapsamında Uzlaşma Komisyonunda rızai anlaşma yapan arsa-tesis sahiplerine Komisyonca belirlenen bedellerin ödenmesine karar verildiği anlaşılmıştır.

Yukarıdaki hükme göre; kooperatifinizin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen şartları sağlaması ve herhangi bir ortak dışı işleminin de bulunmaması halinde kurumlar vergisinden muaf tutulması gerekmekte olup aktifinizde kayıtlı olan taşınmazın (arsanın) bir kısmının Büyükşehir Belediyesi tarafından Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini gerçekleştirmek amacıyla kamulaştırılması sonucu elde edilen kazancın ortaklara dağıtılmayıp kooperatifin amaçları doğrultusunda harcanması halinde, bu işlem ortak dışı işlem sayılmayacak ve kurumlar vergisi muafiyetini etkilemeyecektir.

Ancak, kooperatifinizin alacağı kamulaştırma bedeli, tazminat ve yasal faizlerini üyelerine dağıtması halinde, kurumlar vergisi muafiyetine ilişkin şartlar ihlal edilmiş olacağından, şartın ihlal edildiği tarih itibariyle kooperatifiniz adına kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (2) numaralı bendinde; iştirak hisselerinden doğan kazançların (Limited şirket ortaklarının, iş ortaklıkları ortaklarının ve komanditerlerin kar payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan karların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz.) menkul sermaye iradı olduğu belirtilmiş olup, 94 üncü maddenin birinci fıkrasının (6/b-i) bendinde ise; tam mükellef kurumlar tarafından; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve gelir vergisinden muaf olanlara dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarından (karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz.) %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, söz konusu arsanın kamulaştırması sonucu elde edilen kazanç ile bu kazançların değerlendirilerek nemalandırılmasından elde edilen gelirin ortaklara dağıtılması halinde dağıtılan bedel üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (6/b-i) bendine göre %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması ve kooperatifiniz tarafından muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

B) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sinai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin KDV'den müstesna olduğu, ancak

istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında bulunduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kooperatifinizin aktifinde en az iki tam yıl bulunan arsanın kamulaştırma yoluyla teslimi, söz konusu taşınmazın ticaretini yapmak maksadıyla aktifte bulundurulmaması koşuluyla Kanunun 17/4-r maddesine göre katma değer vergisinden istisna olup, kooperatifinize ait arsanın kamulaştırılması karşılığında alınacak bedelin tahsil edilmesi sonrası ortaklara paylaştırılması işlemi herhangi bir mal veya hizmetin karşılığını teşkil etmediğinden KDV'nin konusuna girmemektedir.

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