

Kooperatifin üye sayısından fazla yaptırılan konutlar için para karşılığında yeni üye alması ve alınan paraların ortaklara dağıtılması halinde vergileme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[2011-2-08-32]-1059
Tarih	05.10.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[2011-2-08-32]-1059

05/10/2012

Konu : Kooperatifin üye sayısından fazla yaptırılan konutlar için para karşılığında yeni üye alması ve alınan paraların ortaklara dağıtılması halinde vergileme.

İlgide kayıtlı dilekçenizde; 34 üyesi bulunan Kooperatifinize ait arsanın kat karşılığı başka bir kooperatife verildiği ve karşılığında 36 adet konut teslim alındığı, konutların üyelere dağıtılmasından sonra kalan 2 adet konut için para karşılığında yeni üye alındığı belirtilerek, alınan paraların ortaklara dağıtılmasının vergi kanunları karşısındaki durumu sorulmaktadır.

A) Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi Kanunları Açısından:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrasında kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış; 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 "4.13.1.4.3. Yapı kooperatiflerinde ortak dışı işlemler" başlıklı bölümünde, yapı kooperatiflerinin, arsalarını kat karşılığı vererek işyeri veya konut elde etmelerinin ortak dışı işlem sayılacağı; ancak, bu kooperatiflerin, her bir hisse için bir işyeri veya konut elde etmesi halinde, bu işlemin ortak dışı işlem olarak kabul edilmeyeceği belirtilmiştir.

Buna göre, kat karşılığı vermiş olduğunuz arsa üzerinde konut inşaatlarının tamamlanarak hissenize düşen konutların, üyelerinize ferdileştirme yapılmak suretiyle teslim edilmesinden sonra elinizde 2 adet konut kalması halinde, Kurumlar Vergisi Kanununun 4/1-k maddesinin parantez içi hükmünde belirtilen her bir hisse için bir konut elde edilmesi şartı ihlal edilmiş olacağından, ortak dışı işlem yapan kooperatifinizin kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının % 75 lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

Anılan Tebliğin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde ise, istisnadan yararlanmak için gereken diğer şartların yanında istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması ve hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması şartıyla yapı kooperatiflerinin de bu istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca, 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 kâr payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan kârların 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 kâr paylarından (kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.) %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, Kooperatifinizin elinde kalan konutların satışından elde edeceğiniz kazancın ortaklara dağıtılması halinde, söz konusu istisnadan yararlanılamayacağı gibi, dağıtılan tutarlar üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin 6/b-i bendine göre %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılması ve muhtasar beyanname ile beyan edilerek süresi içerisinde ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca, ortaklar tarafından elde edilen menkul sermaye iradı mahiyetindeki bu gelirlerin, Gelir Vergisi Kanununun 22/2 nci maddesi uyarınca yarısı gelir vergisinden istisna olup, kalan tutarın ilgili yıl için belirlenen beyan haddini aşması halinde, tamamı yıllık beyanname ile beyan edilecek olup, beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan vergi kesintisinin tamamının mahsup edileceği tabiidir.

B) Katma Değer Vergisi Kanunu Açısından:

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kooperatifinize ait arsa karşılığında iktisap ettiğiniz konutların üyelerinize dağıtılmasından sonra geriye kalan 2 adet dairenin üçüncü şahıslara satışı, KDV Kanununun 1/1 inci maddesi kapsamında KDV ye tabi bulunmaktadır.

Diğer taraftan, satıştan doğan kazancın kooperatif ortaklarına dağıtılması menkul sermaye iradı kapsamında değerlendirildiğinden, 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.

