

Kooperatife ait arsanın parsellenerek üyelere dağıtılması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-125[4-2012/938]-1036
Tarih	18.12.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84098128-125[4-2012/938]-1036 18/12/2012

Konu : Kooperatife ait arsanın parsellenerek üyelere dağıtılması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekli dilekçenizde, kooperatifinizin 148 ortaklı olduğu, ortakların her birine hisseleri oranında konut sağlandığı, bu konutların ferdileşme ile tüm ortaklara teslim edildiği, teslim edilen bu konutlar haricinde kooperatifinize ait 186 parsel arsanın bu güne kadar atıl olduğu, kooperatifinizin maddi imkansızlıkları göz önüne alarak ve bundan sonraki aşamada tasfiye işlemlerine başlanması amacıyla kooperatif ana sözleşmesinin 6.6 maddesi kapsamında söz konusu parsellerin mevcut ortaklara kura ile dağıtılmasına karar verildiği belirtilerek, üyelere tahsis edilen arsaların tapu devirlerinin yapılması sırasında kooperatifinizin veya üyelerinizin KDV, kurumlar vergisi yönünden vergisel yükümlülüğünün olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmüyle 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.

Konuyla ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13. Kooperatifler" başlıklı bölümünde ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır.

Ayrıca, Gelir İdaresi Başkanlığı Yönetim Bilgi Sistemi üzerinden yapılan sorgulama sonucunda kooperatifinizin Vergi Dairesi Müdürlüğünde 01.01.2002 tarihinden itibaren kurumlar vergisi yönünden mükellefiyetinin bulunduğu anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin birinci fıkrasında menkul sermaye iradının tanımı yapılmış olup, ikinci fıkrasının (2) numaralı bendinde ise; iştirak hisselerinden doğan kazançların (Limited şirket ortaklarının, iş ortaklıklarının 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 belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşların, yine söz konusu maddelerde bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, anılan maddenin (6/b-i) numaralı bendinde, 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 tevkifat yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kooperatifinizin ortaklarına hisseleri oranında konut sağlamasının yanında atıl duran ve mali imkânsızlıklar nedeniyle üzerine konut inşa edilmeyen söz

konusu arsanın ortaklarınıza hisseleri oranında devredilmesi sonucunda kooperatifiniz tarafından herhangi bir gelir elde edilmesi durumunda, elde edilecek gelirin kurum kazancı olarak kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmekte olup, söz konusu dağıtım sonucunda kooperatifinizce herhangi bir gelir elde edilmemesi durumunda ise kurumlar vergisine tabi tutulacak bir kazancın doğmayacağı tabiidir.

Ayrıca, kooperatifinizin sahip olduğu arsayı ortaklarına hisseleri oranında devretmesi halinde dağıtımı yapılacak arsanın emsal bedelinin hesaplanması ve bu bedel üzerinden de Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (6/b-i) numaralı bendine göre %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması ve muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN:

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, vergiye tabi olduğu,

-17/4-r maddesinde ise; 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 istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamında yer almadığı, istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, kooperatifiniz tarafından üyelere devredilen arsa, en az iki tam yıl süreyle kooperatifin aktifinde bulunmuş olması kaydıyla KDV'den istisna olacaktır.

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