

Kooperatif adına kayıtlı olan arsanın ikinci bir kooperatife satılması halinde kooperatifin faydalanmakta olduğu muafiyetlerin devamı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.20.15.01-31-MUK-2010-81-75
Tarih	28.04.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.20.15.01-31-MUK-2010-81-75

28/04/2011

Konu : Kooperatif adına kayıtlı olan arsanın ikinci bir kooperatife satılması halinde kooperatifin faydalanmakta olduğu muafiyetlerin devamı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile kooperatifinizin 1996 ve 1997 yıllarında muhtelif m²'lerde arsa satın aldığı, 110 kişiye kadar çıkmış olan üye sayınızın gerek içinde bulunulan ekonomik şartlar ve gerekse yükümlölüklerini yerine getirmemeleri nedeniyle üye sayınızın 35'e düştüğü belirtilerek, muhtelif m²'lerde imara açılmış ve henüz imar parselasyonu yapılmamış atıl durumdaki arsa ve arazilerin bedelinin 35 üyeli kooperatifiniz inşaatında harcanmak koşuluyla bedeli nakden alınmak kaydıyla yine amacı üyelerine konut edindirmek olan ikinci bir kooperatife satılması halinde kooperatifinizin halen faydalanmakta olduğu muafiyetlerin devamı konusunda bilgi verilmesi istenilmiştir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

Bilindiği üzere, 21/06/2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmıştır.

Aynı Kanunun 4/1-k maddesinde; 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 (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 kooperatifleri kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur.

Öte yandan, mezkur Kanunun, 5 inci maddesinin birinci fıkrasında, 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 kazançların % 75'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu, bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulacağı, ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı, istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğramış sayılacağı, aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanacağı, bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibari değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihinin esas alınacağı, devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen sürelerin de dikkate alınacağı, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların ise istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.1.4.3.Yapı kooperatiflerinde ortak dışı işlemler" başlıklı bölümünün beşinci fıkrasında ise;

Kooperatife ait taşınmazların, ortaklara veya ortak olmayanlara kiraya verilmesi veya kooperatifin inşa ettiği konut veya işyerlerinin ortaklara dağıtımından sonra elinde kalan işyeri, konut veya arsaların satılmasının ortak dışı işlem sayılacağı belirtilmiştir.

Buna göre, Kooperatifiniz aktifinde kayıtlı olduğu belirtilen bahse konu arsanın satılmasıyla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendindeki muafiyet şartlarından "sadece ortaklarla iş görülmesi" şartı ihlal edilmiş olacağından, satışın yapıldığı tarih itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, taşınmazın kooperatifinizin aktifinde iki yıldan fazla bulunması nedeniyle Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde yer alan diğer şartların da sağlanması halinde taşınmaz satışından elde edilecek kazancın % 75'inin kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmakla birlikte, söz konusu satıştan doğan kazançların kooperatif ortaklarına dağıtılması halinde, anılan istisna hükmünden yararlanılamayacağı tabiidir.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

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 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 belirtilmiştir.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci 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 ve kurumlar vergilerine mahsubun tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, Gelir Vergisi Kanunun 94 üncü maddesinin (6/b-i) 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 kar paylarından (karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz) % 15 tevkifat yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, kooperatifinize ait taşınmazın satışından doğan kazancın kooperatif üyelerine dağıtımının yapılması halinde dağıtımı yapılacak tutarın tamamı üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (6-b-i) bendine göre gelir vergisi tevkifatı yapılması ve muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesine göre, ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabidir.

Aynı Kanunun 17/4-r maddesinde ise kurumların aktifinde veya belediyeler ile özel idarelerin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışı suretiyle devir ve teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmış bulunmaktadır.

Ancak, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapanların bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları gayrimenkul ve iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanmayacaktır.

Buna göre, adı geçen Kooperatifin aktifinde 1996 ve 1997 yılından beri yer alan gayrimenkullerin satışı Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında katma değer vergisinden müstesnadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı V.

(*) 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