

Tasfiye halinde kooperatifin taşınmaz satışının kdv ve kurumlar vergisi karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	30094508-125[5-2016/1.2]-4931
Tarih	23.02.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ERZURUM VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 30094508-125[5-2016/1.2]-4931

23.02.2018

Konu : Tasfiye halinde kooperatifin taşınmaz satışının kdv ve kurumlar vergisi karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... yılında kurulan Kooperatifinizin ... yılına kadar faaliyet göstererek ... yılında tasfiyeye girdiği, ... Belediyesince mülkiyeti Kooperatifinize verilmesi gereken arsanın yaklaşık 26 yıllık bir mahkeme sonucunda 2012 yılında verildiği, söz konusu arsa üzerine anılan Belediye tarafından bina yapıldığından Kooperatifinize arsa yerine 3 adet büro ve 3 adet dükkan teslim edildiği, teslim edilen 3 adet dükkanın üyelerinize satışının yapıldığı, Kooperatifinizin KDV ve kurumlar

vergisi yönünden mükellefiyetinin bulunmadığı belirtilerek, 30 yıl önce Kooperatifinize ait olan, ancak uyuşmazlık nedeniyle tapusu verilmeyen ve bu nedenle aktife alınamayıp 2012 tarihli mahkeme kararına rağmen 2015 yılında tapusu verilen 3 adet dükkanın üyelerinize satışının KDV ve kurumlar vergisine tabi olup olmayacağı hususunda bilgi talep edilmektedir.

Özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden; Sanayi Çarşı ve Sitesi inşaatı için Bakanlığı emriyle ve Bankası aracılığıyla kullanılacak kredilerin geri ödenmesini sağlamak üzere Kooperatifiniz ve 3 ayrı Kooperatif ile ... Belediye Başkanlığı arasında düzenlenen ... tarihli protokole göre, Sanayi Sitesinde bulunan genel hizmet ve sosyal tesislerin mülkiyetinin 100 hisse kabul edilerek her bir hissedar için ayrı ayrı 20/100 oranında hissedarlar arasında pay edildiği ve kredi borcunun ödenmesini müteakip tapuların dağıtımının yapılacağına hüküm altına alındığı, kredi borçlarının ödenip ipoteklerin 1986 yılında kaldırılmasına rağmen tapu devrinin yapılmaması üzerine konunun yargıya intikal ettirildiği, Asliye Hukuk Mahkemesinin ... tarih ve ... esas sayılı kararı ile söz konusu taşınmazın 20/100 hissesinin Kooperatifiniz adına tapuya tesciline karar verildiği, mahkeme kararına istinaden 10.09.2013 tarihinde bahse konu taşınmazın hisseniz oranında tapu tescilinin yapıldığı, belediye ile mahkemelik olmanız nedeniyle tapusu zamanında alınamayan taşınmazın aktife kaydının yapılamadığı, söz konusu taşınmaz yerine üzerine yapılan işyerlerinden büro ve dükkanlardan oluşan 6 adet bağımsız bölümün 22.03.2015 tarihinde Kooperatifinizin kullanımına bırakıldığı ve 31.03.2015 tarihinde de Kooperatifiniz adına tapuya tescil edildiği, büro ve dükkanların 15 no.lu bağımsız bölümün 20.10.2015 tarihinde, 16 no.lu bağımsız bölümün ise 09.12.2015 tarihinde kiraya verilmeden üyelerinize satıldığı anlaşılmıştır.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safî kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüyle kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış; Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde de, 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 kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmış olup konuyla ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13. Kooperatifler" başlıklı bölümünde ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır.

Öte yandan, 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 hüküm altına alınmıştır.

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 bu vergilerden 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, 1970 yılında kurulan ve 2009 yılında tasfiyeye giren kooperatifinizin Belediyesinden yaklaşık 26 yıllık bir mahkeme sonucunda 2015 yılında mülkiyetini almış olduğu arsa ve üzerinde belediye tarafından inşa edilmiş olan 3 adet büro ve 3 adet dükkanın üyelerinizden bir kısmına bedeli mukabilinde satışı ortak dışı işlem olarak değerlendirileceğinden bu işlemten doğan kazancın kurum kazancı olarak kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Ayrıca, kooperatifinize devredilen işyerlerinin üyelerinize satışından elde edilen kazancın ortaklarınıza dağıtılması halinde ortaklara dağıtılan tutar üzerinden 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:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

-8 inci maddesinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanların katma değer vergisi mükellefi olduğu,

-17/4-k maddesinde; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/F.4.23. *Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerine Tanınan İstisna*" başlıklı bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesine göre; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri KDV'den istisnadır. Organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla, müteşebbis heyet, kooperatif veya diğer isimler altında iktisadi işletmeler oluşturulmaktadır. Bu organizasyonlar, arsayı temin etme, altyapıyı tamamlama, işyerlerini inşa etme gibi hizmetlerin tamamını veya bir kısmını yürütmek üzere kurulmaktadır.

Sözü edilen organizasyonların sadece arsa teslimleri ile işyeri teslimleri istisna kapsamına alınmıştır. Bu organizasyonların yapacakları her türlü hizmetler ile arsa ve işyeri dışındaki teslimlerinin yanı sıra bölge ve site dışındaki arsa ve işyeri teslimleri de genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır. Ayrıca bunlara yapılan mal ve hizmet satışlarında genel hükümler çerçevesinde vergi uygulanacağı tabiidir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Tasfiye Halinde Yapı Kooperatifinin ana sözleşmesinin incelenmesinden, Kooperatifin kuruluş amaçları arasında;

-Arsa ve arazi edinerek bunları küçük sanayi sitesi ile gerekli tesislerin yapımına uygun duruma getirmek,

-Alt yapı, küçük sanayi sitesi ve müşterek tesislerin plan ve projelerini yaptırmak,

-İlgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalar yapmak, küçük sanayi sitesi yapı üst kuruluşlarına katılmak

gibi faaliyetlerin bulunduğu anlaşılmıştır.

Buna göre, küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmenin arsa ve işyeri teslimleri KDV Kanununun 17/4-k maddesi gereğince KDV'den istisnadır.

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 zerine 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