

## Kooperatife ait arsanın satılması durumunda vergilendirmenin nasıl yapılacağı ve belge düzeni hk.

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                           |
| <b>Kanun</b>      | VERGİ USUL KANUNU                |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-842 |
| <b>Tarih</b>      | 27.06.2011                       |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü**

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-842

27/06/2011

Konu : Kooperatife ait arsanın satılması durumunda vergilendirmenin nasıl yapılacağı ve belge düzeni.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifiniz adına 2007 yılında ... ..'de arsa aldığınız, belediyenin imar yapısını yeniden değerlendirmesi sonucunda arsanın üyelerinize yetecek sayıda konut yapılamayacak hale geldiği, bu nedenle kooperatif üyeleri tarafından arsanın satılması yönünde görüş birliğine varıldığı, arsanın satışa çıkarıldığı belirtilmekte, aktifinizde iki yıldan fazla kayıtlı bulunan bu arsanın satışının katma değer vergisinden muaf olup olmayacağı ve fatura düzenleme zorunluluğunuzun bulunup bulunmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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

Diğer taraftan Kanunun 17/4-r maddesiyle kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Buna göre, Kooperatifinizce söz konusu kıymetlerin satış işlemi prensip olarak katma değer vergisine tabi olmakla birlikte, satışın yapıldığı tarih itibariyle Kanunun 17/4-r maddesindeki "aktifinde en az iki tam yıl bulunma" şartının gerçekleşmesi halinde satış işlemine katma değer vergisi uygulanmayacaktır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 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 kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf olacağı belirtilmiştir.

Aynı kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında "Aşağıda belirtilen kazançlar kurumlar vergisinden müstesnadır." denilmiş aynı maddenin "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 kazançların %75'lik kısmı..."nın belli şartların yerine getirilmesi halinde kurumlar vergisinden istisna olacağı hüküm altına alınmıştır.

1 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "5.6.2.3.4.1" bölümünde, "Yapı kooperatiflerinin taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnasından yararlanabilmesi mümkündür. Ancak, istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerekmektedir." denilmektedir.

Buna göre, anılan kooperatifin arsa satışı nedeniyle, kooperatif adına kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis ettirilecektir. Öte yandan, söz konusu arsa satışından doğan kazancının Kurumlar Vergisi Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan şartları taşıması şartıyla anılan istisnadan yararlanması mümkün bulunmaktadır. Ancak, istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçlarında kullanılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kooperatifin arsa satışından elde edeceği kazancın ortaklara dağıtılması halinde söz konusu istisnadan yararlanamayacağı gibi dağıtım esnasında Gelir Vergisi Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinin (b-i) alt bendi uyarınca %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılması

gerekmektedir. Ayrıca, dağıtılan kar paylarının ortaklar açısından Gelir Vergisi Kanunun 75 inci maddesi gereğince menkul sermaye iradı sayılarak genel hükümler çerçevesinde ortaklar tarafından da beyan edileceği tabidir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Faturanın Tarifi" başlıklı 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Faturanın Nizamı" başlıklı 231 inci maddesinin 5 inci fıkrasında faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azamî yedi gün içinde düzenlenmesi gerektiği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, 2007 yılında iktisap edilen ancak, konut elde etme amacının gerçekleşmemesi nedeniyle söz konusu arsanın satılması işlemi, kurumlar vergisi mükellefiyetinizin de tesis edileceği göz önüne alındığında taşınmaz alım satım faaliyeti olarak değerlendirilecek olup bu işlem nedeniyle fatura düzenleme zorunluluğunuz bulunmaktadır.

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. — 17.09.2026