

Kooperatife ait işyerlerinin kiraya verilmesinde KDV uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-688
Tarih	09.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-688

09/06/2011

Konu : Kooperatife ait işyerlerinin kiraya verilmesinde KDV uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 2010 yılından itibaren kooperatifinizin aktifine geçecek olan gayrimenkullerinize ait kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi ve faturalandırılmasında tereddüte düşmeniz sebebiyle Başkanlığımız görüşünü talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrasında kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış, 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde ise 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 ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılacaktır.

Bu hükümlere göre, kooperatifler yukarıda belirtilen şartların tamamını taşımaları halinde kurumlar vergisinden muaf olacaklardır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "15.3.2.1. Kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı bölümünde; "

1/1/2007 tarihinden itibaren 2006/11447 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden %20 oranında vergi kesintisi yapılacaktır.

Söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. " açıklaması yer almaktadır.

Aynı Tebliğin "14.5. Kooperatif gelirlerinin sadece taşınmaz kira gelirlerinden ve mevduat faizlerinden oluşması halinde beyan" başlıklı bölümünde ise; "Kooperatiflerin taşınmazlarını kiraya vermeleri ortak dışı işlem olarak değerlendirileceğinden, kurumlar vergisi mükellefiyetlerinin tesis edilmesi gerekmektedir. Ancak, anılan kooperatiflerin başkaca gelir getirici faaliyetinin bulunmaması ve gelirlerinin sadece vergi kesintisine tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirleri ile vergi kesintisine tabi tutulan mevduat faizlerinden ibaret olması halinde, kurumlar vergisi beyannamesi (geçici vergi beyannameleri dahil) vermelerine gerek bulunmamaktadır. Yapılan vergi kesintileri nihai vergileme olacaktır.

Kesintiye tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirleri ile mevduat faizleri yanında diğer gelirleri de bulunan kooperatifler, kurumlar vergisi beyannamesi vermek zorunda olduklarından, taşınmaz kira gelirlerini ve mevduat faizlerini de bu beyannameye dahil edeceklerdir. Ancak, kira gelirleri ile mevduat faizleri üzerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesi uyarınca kesinti yoluyla ödenmiş olan vergiler, hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilecektir.

Öte yandan, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan bu kooperatiflerin beyanname verme dışında mükellefiyetle ilgili diğer ödevlerini yerine getirecekleri tabiidir. " açıklamasına yer verilmiştir.

Bu açıklamalara göre, kooperatifinizin taşınmazlarını kiraya vermesi ortak dışı işlem olarak değerlendirileceğinden kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesis edilmesi ve kooperatifinizin taşınmazlarının kiralanması karşılığında yapılan ödemeler üzerinden 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, % 20 oranında vergi kesintisi yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kooperatifinizin başkaca gelir getirici faaliyetinin bulunmaması ve gelirlerinin sadece vergi kesintisine tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirlerinden ibaret olması halinde, kurumlar vergisi beyannamesi vermenize gerek olmayıp yapılan vergi kesintileri nihai vergileme olacaktır. Diğer gelirleriniz nedeniyle kurumlar vergisi beyannamesi vermek zorunda olmanız halinde ise taşınmaz kira gelirleri de beyannameye dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödemiş olduğunuz vergiler hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilecektir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun 1 inci maddesinde katma değer vergisinin konusunu oluşturan işlemler maddeler halinde sayılmış ve (1) numaralı bentte, "Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyetleri"nin katma değer vergisinin konusunu teşkil ettiği hükme bağlanmıştır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise "Ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliği Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edilir." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, işletme kooperatifleri tarafından yapılan teslim ve hizmetler, KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV ye tabi bulunmaktadır.

Dolayısıyla, Kooperatifinize ait gayrimenkullerin kiralaması işlemleri, anılan Kanunun 1/1 inci maddesi uyarınca genel oranda KDV ye tabi tutulacaktır.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde; "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.", 231/5 inci maddesinde, "Fatura malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.", 232 nci maddesinde; "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler;

1-Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara,

2-Serbest meslek erbabına,

3-Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara,

4-Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere,

5-Vergiden muaf esnafa,

Sattıkları emtia veya yaptırdıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler." hükümleri yer almaktadır.

Bu hükümler kapsamında, Kooperatifinize ait taşınmazların kiralanması kapsamında fatura düzenlenmeniz gerekmektedir.

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. — 15.09.2026