

Kooperatife ait gayrimenkulün kiraya verilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.37.10.00-5520-3605-10
Tarih	24.01.2012

T.C.

KASTAMONU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.37.10.00-5520-3605-10

24/01/2012

Konu : Kooperatife ait gayrimenkulün kiraya verilmesi

İlgide kayıtlı dilekçenizde, Kurumlar Vergisinden muaf olduğunuzu, sahibi olduğunuz gayrimenkulü (işyeri) kiraya vermek istediğinizi, gayrimenkulün kiraya verilmesi sonucu kiracının basit veya gerçek usul vergi mükellefi veya kiracının ortaklardan birisi olması halinde Kurumlar Vergisinden dolayı muafiyetin kaybedilip kaybedilmeyeceği, kooperatifiniz tarafından alınan emtiaların (süt,tomruk,yem, atık malzeme vs) ortak dışı kişilerden alınması, satılması veya hizmet alım-satımının hangi şartlarda muafiyetin kaybedilmesine sebebiyet vereceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "15.3.2.1. Kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı bölümünde, "Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılacaktır. 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.

Anılan Tebliğin "4.13.1.4. Sadece ortaklarla iş görülmesi" başlıklı bölümünde de açıklandığı üzere, kooperatifler ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarının ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarının sağlanıp korunmasını amaçladıkları için faaliyetin normal olarak sadece ortaklarla sınırlı olması gerekmektedir. Bu nedenle, bir kooperatifin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmesi için ana sözleşmesinde sadece ortaklarla iş görülmesine ilişkin hüküm bulunması ve fiilen de bu hükme uyulması gerekmektedir. Ortak dışı işlemler, sadece ortak olmayanlarla yapılan işlemleri değil, ortaklarla kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda yapılan işlemleri de kapsamaktadır.

Aynı Tebliğin "4.13.1.4.1. Üretim kooperatiflerinde ortak dışı işlemler" başlıklı bölümünde yapılan açıklamalara göre de, üretim kooperatiflerinin, ortaklarından aldığı ürünleri, niteliğinde herhangi bir değişiklik yapmadan üçüncü kişilere satmaları ortak dışı işlem sayılmayacağı, ortaklardan alınan ürünlerin bir takım işlemlerden geçirildikten sonra niteliği değiştirilmiş olarak üçüncü kişilere satılmasının

ise ortak dışı işlem sayılacağı, anılan bölümde verilen 3 no.lu örnekte ise, kooperatiflerin üçüncü kişilerden satın aldığı üretimde kullanılan girdileri (ilaç, gübre, tohum gibi) ortaklara vermesi ve bedelin ortakların kooperatife satacakları ürün bedeli ile ilişkilendirilmesi ortak dışı işlem sayılmayacaktır. Buna göre bir pancar üretim kooperatifi tarafından üçüncü kişilerden satın alınan gübrenin, kooperatif ortaklarından satın alınacak pancara ait ürün bedelinden mahsup edilmek üzere ortaklara dağıtılması, ortak dışı işlem olarak kabul edilmeyeceği belirtilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Kooperatifinizin ana sözleşmesinde yer alan faaliyetlerle ilgili olmak üzere, ortaklarından aldığı ürünleri (süt, tomruk vb.) niteliğinde herhangi bir değişiklik yapmadan üçüncü kişilere satması ve üçüncü kişilerden satın aldığı üretimde kullanılan girdileri (yem, gübre v.b.) ortaklarına vermesi, bu girdi bedelinin ortakların kooperatife satacakları ürün bedeli ile ilişkilendirilmesi ortak dışı işlem sayılmayacağından, faaliyetinizin bu işlemlerle sınırlı olması halinde, kooperatifinizin kurumlar vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmaktadır.

Ancak, kooperatif ortağı olmayan kişilerinde ürünlerinin alınarak pazarlanması ya da ortağınız olmayanlara girdi temin edilmesi ve/veya Kooperatifinize ait taşınmazın ortak ve ortak olmayan bir kişiye kiralanması halinde, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yer alan muafiyet şartlarından "sadece ortaklarla iş görülmesi" şartını ihlal edici nitelikte olduğundan, Kooperatifinizin kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis ettirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, kooperatifinizin 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) vermesine gerek bulunmamaktadır.

Kooperatifinize ait taşınmazları basit usulde gelir vergisi mükellefine kiraya vermeniz halinde ise, kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacağından bu kira gelirlerinin ilgili dönem kurum geçici ve yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. Ayrıca ilgili dönemlerde mevduat faizleri gelirlerinizin de bulunması halinde bu gelirlerinizin de beyannameye dahil edileceği tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun; 1/1 inci maddesinde Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde de, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin katma değer vergisinin konusuna girdiği hüküm altına alınmış, aynı Kanunun 17/4-d maddesi ile iktisadi işletmelere dahil bulunmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV den istisna edilmiştir.

Diğer taraftan, tarımsal amaçlı kooperatiflerde KDV uygulamasına yönelik açıklamalara 60 No.lu KDV Sirkülerinin (3.6.3.) numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Bu açıklamalar çerçevesinde kooperatifinizin, KDV Kanununun 17 nci maddesinin 1/a, 2/b ve 4/h bentlerinde sayılan işlemleri KDV den istisna tutulacak, bunların dışında kooperatifiniz tarafından yapılacak teslim ve hizmetler ile kooperatifinize yapılacak teslim ve hizmetlerde genel hükümler çerçevesinde KDV uygulanacaktır.

Diğer taraftan bir iktisadi işletme niteliği taşıyan kooperatifinizin aktifine kayıtlı ve/veya envanterine dahil bulunan gayrimenkullerini kiraya vermesi Kanunun 1/1 inci maddesine göre KDV ye tabi bulunmakta olup işleme ait KDV nin mükellef sıfatıyla kooperatifiniz tarafından beyan edilmesi gerekmektedir. Kiralamanın ortaklarınıza ya da ortak dışı kişilere yapılmasının bu uygulamaya bir tesiri bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026