

Kooperatife Ait Gayrimenkulün Kiralanması İşleminin Kurumlar Vergisi ve KDV Karşısındaki Durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.G.15-1053
Tarih	21.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KATMA DEĞER VERGİSİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.G.15-1053 21/07/2011

Konu : Kooperatife Ait Gayrimenkulün Kiralanması İşleminin Kurumlar Vergisi ve KDV Karşısındaki Durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Kooperatifinize ait gayrimenkulün kiraya verilmesinin Kurumlar Vergisi Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumu konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmakla birlikte, 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 arsalarım 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 "Beyan" başlıklı 14 üncü maddesinin beşinci fıkrasında ise, Kooperatiflerin gelirlerinin vergi kesintisine tâbi tutulan taşınmaz kira gelirlerinden ibaret olması halinde, bu gelirler için beyanname verilmeyeceği hükmüne yer verilmiş olup, anılan Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, maddenin birinci fıkrasında sayılanlar tarafından kooperatiflere ait taşınmazların kiralınması karşılığında yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılması gerektiği hükmüne yer verilmiştir.

Maddenin dördüncü fıkrası ile Bakanlar Kuruluna, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetki verilmiş olup, bu yetkiye istinaden yayımlanan 12/01/2009 tarihli ve 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kooperatiflere ait taşınmazların kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden % 20 oranında vergi kesintisi yapılması gerektiği hükmüne yer verilmiştir.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Kanununun Genel Tebliğinin "14.5. Kooperatif gelirlerinin sadece taşınmaz kira gelirlerinden ve mevduat faizlerinden oluşması halinde beyan" başlıklı bölümünde, kooperatiflerin taşınmazlarını kiraya vermeleri ortak dışı işlem olarak değerlendirileceğinden, kurumlar vergisi mükellefiyetlerinin tesis edilmesinin gerektiği, 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 bulunmadığı, yapılan vergi kesintilerinin nihai vergileme olacağı, kesintiye tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirleri ile mevduat faizleri yanında diğer gelirleri de bulunan kooperatiflerin, kurumlar vergisi beyannamesi vermek zorunda olduklarından, taşınmaz kira gelirlerini ve mevduat faizlerini de bu beyannameye dahil edecekleri, ancak, kira gelirleri ile mevduat faizleri üzerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesi uyarınca kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin, hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edileceği, öte yandan, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan bu kooperatiflerin beyanname verme dışında mükellefiyetle ilgili diğer ödevlerini de yerine getireceklerinin tabii olduğu açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kooperatiflerin taşınmazlarını kiraya vermeleri ortak dışı işlem olarak değerlendirileceğinden, kurumlar vergisi mükellefiyetlerinin tesis edilmesi gerekmektedir. Ancak, anılan kooperatifin başkaca gelir getirici faaliyetinin bulunmaması ve gelirlerinin sadece vergi kesintisine tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirlerinden ibaret olması halinde, kurumlar vergisi beyannamesi (geçici vergi beyannameleri dahil) vermesine gerek bulunmamakta olup, bu durumda kira ödemeleri üzerinden yapılan vergi kesintileri nihai vergi olacaktır.

Ancak, kesintiye tabi tutulmuş taşınmaz kira gelirleri ile mevduat faizleri yanında diğer gelirlerinin de bulunması durumunda, söz konusu kooperatif kurumlar vergisi beyannamesi vermek zorunda olduğundan, taşınmaz kira gelirlerini ve mevduat faizlerini de bu beyannameye dahil etmesi gerekecektir. Bununla birlikte, kira gelirleri ile mevduat faizleri üzerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesi uyarınca kesinti yoluyla ödenmiş olan vergileri, hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edebilecektir.

Öte yandan, kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi durumunda bahse konu kooperatifin beyanname verme dışında mükellefiyetle ilgili diğer ödevleri de yerine getirmek zorunda olduğu tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV 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 KDV ye tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı maddede, ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit olunacağı açıklanmıştır.

Diğer taraftan, KDV Kanununun 17/4-d maddesiyle, sadece iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV den istisna edilmiştir.

Buna göre, Kooperatifinize ait gayrimenkulün kiraya verilmesi işlemi genel oranda (%18) KDV ye tabi olacaktır.

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. — 18.09.2026