

Gayrimenkul Satışlarında Kurumlar Vergisi Muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	47423198-KURUM/2012-1-4
Tarih	11.04.2014

T.C.

ÇANAKKALE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 47423198-KURUM/2012-1-4

11/04/2014

Konu : Gayrimenkul Satışlarında Kurumlar Vergisi Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Kooperatifinize ait dairelerden iki adedinin satılıp gelir hesaplarınıza alındığı belirtilerek, 4572 sayılı Tarım Satış Kooperatifleri Kanununun 6 ıncı maddesinin (c) fıkrasına göre gayrimenkul alım ve satımından dolayı kurumlar vergisinden muaf olup olmadığınız hakkında görüş bildirilmesi istenilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüyle kooperatiflerin kazançları kurumlar vergisinin konusu kapsamına alınmış; 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 ortaklar ile iş görülmesine (yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir işyeri 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 olduğu hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin açıklamalara 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13. Kooperatifler" başlıklı bölümünde yer verilmiş olup söz konusu Tebliğin "4.13.1.4. Sadece Ortaklarla İş Görülmesi" alt başlıklı bölümünde, Kooperatifler ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarının ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarının sağlanıp korunmasını amaçladıkları için faaliyetlerinin normal olarak sadece ortaklarla sınırlı olması gerektiği, bu nedenle, bir kooperatifin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmesi için ana sözleşmesinde sadece ortaklarla iş görülmesine ilişkin hüküm bulunması ve fiilen de bu hükme uyulması gerektiği; ortak dışı işlemlerin, sadece ortak olmayanlarla yapılan işlemleri değil, ortaklarla kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda yapılan işlemleri de kapsadığı; "4.13.1.4.1. Üretim Kooperatiflerinde Ortak Dışı İşlemler" başlıklı alt bölümünde, üretim kooperatiflerinin, ortaklarından aldığı ürünleri, niteliğinde herhangi bir değişiklik yapmadan üçüncü kişilere satmalarının ortak dışı işlem sayılmadığı, ortaklardan alınan ürünlerin bir takım işlemlerden geçirildikten sonra niteliği değiştirilmiş olarak üçüncü kişilere satılmasının ise ortak dışı işlem sayılacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 4572 sayılı Tarım Satış Kooperatif ve Birlikleri Hakkında Kanunun "Muafiyet ve İstisnalar" başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde, bu Kanuna göre kurulmuş bulunan kooperatifler ve birliklerin; birbirlerinden ve ortaklarından aldıkları faiz ve komisyonlar, birbirleri ya da üçüncü şahıslarla yaptıkları her türlü gayrimenkul alım satımı (üçüncü şahıslara terettüp eden vergi, resim ve harçlar hariç), ayrıca üretim tesislerinin ve bu tesislere ilişkin gayrimenkullerin satışı, bağış ve diğer ivazsız iktisapları ile bütün işleri için düzenlenecek senet, beyanname, taahhütname, sözleşme, vekaletname ve lehlerine yapılacak ipotek ve rehinler kurumlar vergisi ve damga vergisi de dahil olmak üzere her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, 4572 sayılı Kanuna göre kurulan ve 1977 yılından itibaren kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan Kooperatifinizin, mülkiyetinde yer alan gayrimenkullerin satışından elde ettiği kazancın adı geçen Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna tutulması 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. — 18.09.2026