

--

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.42.16.01-KVK-2/1530-89
Tarih	28.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Gelir ve Kurumlar Vergileri Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.42.16.01-KVK-2/1530-89

28/10/2011

Konu : Yapı Kooperatifine ait arsanın satışı halinde kurumlar vergisi ve katma değer vergisi mükellefiyeti

İlgide kayıtlı dilekçenizde; mülkiyeti ... 'a ait iken 11.06.2010 tarihinde Kooperatifiniz tüzel kişiliği adına tapuda tescil edilen arsanın, taraflar arasında doğan anlaşmazlıktan dolayı ... 'a tekrar tapudan satış yoluyla iade edileceği, Kooperatifinizin sadece stopaj yönünden mükellefiyeti bulunduğu belirtilerek, söz konusu arsanın eski sahibine geri satışı yapıldığı takdirde Kooperatifinizin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi mükellefiyetinin gerekip gerekmeyeceği hususunda bilgi istenilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olup, aynı Kanunun 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 olduğu hükme bağlanmıştır.

Konu ile ilgili açıklamaların yer aldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin, '**4.13.1.4 Sadece ortaklarla iş görülmesi**' başlıklı bölümünde; "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." açıklaması yer almakta olup, aynı tebliğin, '**4.17. Şarta bağlı muafiyetlerin kaybedilmesi veya kazanılması**' başlıklı bölümünde ise; "Şarta bağlı muafiyet tanınan kurum ve kuruluşların yıl içinde muafiyet şartlarını kazanmaları veya kaybetmeleri halinde kurumlar vergisinden muaf olacakları veya kurumlar vergisine tabi olacakları tarih önem arz etmektedir.

Kurumlar vergisinden belirli şartlara bağlı olarak muaf tutulan bir kurum veya kuruluşun muafiyet şartlarını ihlal etmesi halinde, bu şartların ihlal edildiği tarihten itibaren kurumlar vergisine tabi tutulması, muafiyet şartlarının tekrar kazanılması halinde ise izleyen hesap dönemi başından itibaren muafiyetten yararlandırılması gerekmektedir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu itibarla; kooperatifiniz adına kayıtlı arsanın satışı nedeniyle, sadece ortaklarla iş görülmesi şartı ihlal edilmiş olduğundan satışın yapıldığı tarih itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerekir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde verginin konusunu teşkil eden işlemler belirlenmiş olup, Türkiye'de yapılan ve bu maddede sayılan işlemlerin KDV ye tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı maddede, "Ticari, sınıai, zirai faaliyet ve 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." denilmektedir.

Kanunun 2/1 maddesinde ise; teslim, "Bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir." şeklinde tanımlanmıştır.

Bu çerçevede, gayrimenküllerin bir iktisadi işletmeye dahil olması veya gayrimenkül sahibinin gayrimenkül alım ve satımını mutad ve sürekli bir iş olarak sürdürmesi halinde gayrimenkül tesliminin katma değer vergisine tabi olması, gayrimenkül sahibinin gerçek usulde gelir vergisi mükellefiyeti gerektirmeyecek şekilde özel mülke konu gayrimenkulünü satması halinde ise, katma değer vergisi uygulanmaması gerekir.

Buna göre, iktisadi işletme niteliği taşıyan kooperatifinizin aktifinde kayıtlı arsanın satışı, katma değer vergisine tabi olacağından, bu arsa satışından dolayı KDV mükellefi olmanız gerekmektedir.

Bilgilerinize 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