

TOKİ tarafından istimlak edilen kooperatif arsasına ilişkin bedelin, kooperatif amacı doğrultusunda kullanılması halinde muafiyetin bozulup bozulmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-1344
Tarih	19.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-1344 19/08/2011

Konu : Kooperatife ait arsanın TOKİ tarafından istimlak edilmesi durumunda vergilemenin nasıl yapılacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı kurumlar vergisi mükellefi olduğunuzu, kooperatifinizin üyelerine konut yapmak amacıyla 2006 takvim yılında satın aldığı arsanın bir kısmının Toplu Konut İdaresince bedeli ödenmek sureti ile 2009 yılında istimlak edildiği, istimlak bedelinin ortaklara dağıtılmayıp kooperatifin amacı doğrultusunda kullanılacağı belirtilerek; vergilemenin nasıl olacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüyle kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olmakla beraber 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 ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının % 75'lik kısmı; maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden müstesna tutulmuştur.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılır.

Ayrıca, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde, yapı kooperatiflerinin de önceki bölümlerde yapılan açıklamalar çerçevesinde söz konusu istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu; ancak istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiç bir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; kooperatifinizin 5520 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen şartları sağlaması ve herhangi bir ortak dışı işleminin de bulunmaması halinde kurumlar vergisinden muaf tutulması gerekmekte olup aktifinde kayıtlı olan taşınmazın (arsanın) bir kısmının TOKİ (Toplu Konut İdaresi) tarafından istimlak edilmesi sonucu elde edilen kazancın ortaklara dağıtılmayıp kooperatif amaçları doğrultusunda harcanması halinde de bu işlem ortak dışı işlem sayılmayacak ve kurumlar vergisi muafiyetini etkilemeyecektir.

Öte yandan, muafiyet şartlarının sağlanamaması nedeniyle kurumlar vergisi mükellefi olmanız durumunda ise söz konusu taşınmazın istimlak edilmesi neticesinde elde edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiç bir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması şartıyla %75'lik kısmı, 5520 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi hükmü çerçevesinde kurumlar vergisinden müstesna tutulacaktır.

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