

Tasfiye halindeki konut yapı kooperatifinin arsa satışının KV ve KDV açısından değerlendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.48.15.01-48.15.01/KV-5-36
Tarih	03.05.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.48.15.01-48.15.01/KV-5-36

03/05/2011

Konu : Tasfiye halindeki konut yapı kooperatifinin arsa satışının KV ve KDV açısından değerlendirilmesi

İlgi özelge talep formunuzda, tasfiye halinde olan kooperatifinize ait arsanın ihale yoluyla satışı işleminin katma değer vergisi ve kurumlar vergisi yönünden ne şekilde vergilendirileceği konusunda Başkanlığımızdan bilgi verilmesi istenilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden;

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 (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 kooperatifleri kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur.

Anılan Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde de; 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 kazançların fon hesabında tutulan %75'lik kısmının kurum kazancının tespitinde istisna olarak dikkate alınacağı hükme bağlanmış olup istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı ve aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi halinde de bu hükmün uygulanacağı belirtilmiştir.

Konu ile ilgili 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde, istisnadan yararlanmak için gereken diğer şartların yanında istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması ve hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması şartıyla yapı kooperatiflerinin de bu istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir.

Buna göre; Kooperatifinizin aktifine 13.12.2006 tarihinde kaydedilen arsanın ihale yoluyla satılması durumunda, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen "sadece ortaklarla iş görülmesi" şartı ihlal edileceğinden kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekecektir.

Diğer taraftan; anılan Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnanın amacı, kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak olup; tasfiyeye giren kooperatifin böyle bir amacının olamayacağı açık olduğundan tasfiye halinde olan kooperatifin aktifinde kayıtlı arsanın satışından doğan kazancın bu istisna hükmünden yararlandırılması mümkün değildir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden;

Bilindiği üzere; 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, Türkiye'de yapılan ticari, sınaî, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve

hizmetlerinin katma değer vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun "Sosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar" başlıklı 17 nci maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendinde, Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, en az iki tam yıl kooperatifinizin aktifinde yer alan arsanın ihale yoluyla satışı sonucu gerçekleşecek devir ve teslimi, Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r bendi uyarınca katma değer vergisinden istisna olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı

(*) 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 özelveğe 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