

Konut yapı kooperatifinde KDV uygulamaları ve kurumlar vergisi yönünden vergilendirilmesi hk..

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-831
Tarih	05.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-831

05/03/2012

Konu : Konut yapı kooperatifinde KDV uygulamaları ve kurumlar vergisi yönünden vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; konut yapı kooperatifinizin konut teslimleri için fatura düzenleyip düzenlemeyeceği, söz konusu teslimlere ilişkin katma değer vergisi (KDV) hesaplanıp hesaplanmayacağı, hesaplanan KDV çıkması halinde bu vergiden, daha önce gider veya maliyet unsuru olarak değerlendirilen yüklendiğiniz KDV lerin indirim konusu yapıp yapılmayacağı ve kurumlar vergisi beyannamesinde kar/zarar matrah tahakkukunun olup olmayacağına ilişkin Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (k) bendinde;" Tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere, ana sözleşmelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, yöneti 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 "nin kurumlar vergisinden muaf olacağı hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili olarak 03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13 Kooperatifler" başlıklı bölümünde konu hakkında detaylı açıklamalara yer verilmiştir.

Yapılan incelemede kooperatifinizin 1/1/2009 yılından itibaren kurumlar vergisi mükellefi olduğu ve bu tarihten itibaren mükellefiyetle ilgili ödevlerini yerine getirmesi gerektiği tespit edilmiştir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 Sayılı KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetler KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Aynı Kanunun 17/4-k maddesinde ise konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimlerinin KDV den müstesna olduğu hüküm altına alınmış, ancak söz konusu Kanun hükmü 3/7/2009 tarihinden geçerli olmak üzere 5904 sayılı Kanunun 13/b maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 5904 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle 3/7/2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddede; "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilerek, 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri KDV den istisna edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 113 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması" başlıklı (A/4) bölümünde; "5904 sayılı Kanunun yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatını almış olan konut yapı kooperatifleri tarafından, üyelerine yapılacak konut teslimleri, söz konusu konutlar için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır. Dolayısıyla, 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilecek, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık

dönemleri itibariyle KDV beyannamesi verilecektir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan KDV Kanununun; 29/1 inci maddesinde mükelleflerin, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan KDV den, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'nin indirebileceği, 29/2 nci maddesinde ise, indirimli orana tabi işlemler dolayısıyla yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen KDV tutarlarının Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan kısmının yılı içinde vergilendirme dönemleri itibariyle mahsuben, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen tutarların da izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden ya da mahsuben iadesi imkânı getirilmiştir.

İade uygulamalarına ilişkin usul ve esaslar 74, 76, 82, 85, 99, 101, 105, 106 ve 107 Seri No.lu KDV Genel Tebliğlerinde belirtilmiştir.

Bunun yanında konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimine ilişkin olarak 60 no.lu KDV Sirkülerinin 8.2.2. bölümünde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Buna göre, Kooperatifinizin 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olması halinde üyelerinize yapacağınız konut teslimleri KDV Kanununun geçici 28 inci maddesine göre KDV den istisnadır. 3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı almış olmanız halinde ise üyelerinize yapacağınız 150 m² ye kadar konut teslimlerinde %1 oranında, 150 m² nin üstündeki konut teslimlerinde ise %18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Kooperatifinizin bina inşaat ruhsatını 3/7/2009 tarihinden sonra almış olması halinde inşaat ruhsatının alındığı tarih itibariyle kooperatif adına KDV mükellefiyeti tesis ettirilmesi gerekmektedir.

Kooperatifinizce indirimli oranda KDV uygulanarak teslim edilen konutlarla ilgili olarak yüklendiğiniz KDV nin indirimi mümkün olup, indirim yoluyla gideremediğiniz KDV Kanunun 29/2 nci maddesi ve yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde yılı içerisinde mahsuben, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen kısmı da izleyen yılda nakden veya mahsuben iade edilebilecektir.

Ayrıca KDV mükellefiyetinin tescilinden önce Kooperatifiniz tarafından yapılan giderlere ilişkin ödenen ve kurumlar vergisinde gider veya maliyet olarak dikkate alınan KDV nin ilgili kayıt ve beyanların düzeltilmesi şartıyla indirim hesaplarına alınması ve indirimli orana tabi işlemlere ilişkin iade hesabına dahil edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026