

Ortak dışı işlem yapan konut yapı kooperatifinin KV ve KDV mükellefiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-2006-14008-41-1201
Tarih	30.12.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-2006-14008-41-1201 30/12/2011

Konu : Ortak dışı işlem yapan konut yapı kooperatifinin KV ve KDV mükellefiyeti hakkında

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 21/2/2005 tarihinde kooperatifiniz ile ... Belediyesi arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığı, yapılan vergi incelemesi sonucunda düzenlenen Kısa Vergi İnceleme Raporunda 5/2007 dönemi itibariyle kurumlar vergisi ve katma değer vergisi bakımından mükellefiyet tesis ettirilmesi gerektiğinin tarafınıza bildirildiği, kooperatifinizce ortak sayısı kadar konut inşa edildiği, mükellefiyet tesisini gerektiren ve incelemenin konusu olan ortak dışı işlemin sadece ... Belediyesi ile kat karşılığı yapılan inşaat sözleşmesi olduğu belirtilerek, 5/2007 döneminden sonraki dönemler için kurumlar vergisi muafiyeti ve katma değer vergisi istisnasından yararlanıp yararlanamayacağınız konusunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

A- KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

Mülga 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 incimaddesinin (B) bendinde kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış, aynı Kanunun 7 inci maddesinin (16) numaralı bendinde ise esas mukavelelerinde;

- Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,
- İdare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi,
- İhtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması,
- Münhasıran ortaklar ile iş görülmesine

dair hükümler bulunması şartı ile kooperatiflerin (Esas mukavelelerinde yukarıdaki şartlar mevcut olmakla beraber fiilen bu kayıt ve şartlara uymayan kooperatifler ile faaliyete geçen üst kuruluşlara girmeyen kooperatifler muafiyetten faydalanamaz.) kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1/1/2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe giren 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 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 kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 1 inci maddesinin onuncu fıkrasında, bu Kanunun yürürlüğünden önceki dönemler itibarıyla 5422 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasına devam olunacağı hüküm altına alınmıştır.

İlgide kayıtlı Özelge Talep Formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Kooperatifiniz ile ... Belediyesi arasında 21/2/2005 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı anlaşılmıştır.

Buna göre; kooperatifinizin, belediyeye ait arsa üzerine kat karşılığı inşaat yapmak suretiyle müteahhitlik faaliyetinde bulunması nedeniyle, münhasıran ortaklarla iş görülmesi şartı ihlal edilmiş

olacağından, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yapıldığı 21/2/2005 tarihinden itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, tasfiye sürecine giren ve kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanamayan kooperatifin tasfiyeye girdiği tarihten sonra da muafiyetten faydalanması söz konusu olamayacağından, tasfiye sonuçlanana kadar vergisel yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekeceği tabiidir.

B- KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV nin konusunu oluşturduğu; söz konusu faaliyetlerin devamlılığı kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanununa göre, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuata göre belirleneceği; verginin konusuna giren işlemleri yapanların hukuki statü ve kişiliklerinin vergilendirmeye engel teşkil etmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, ... Belediyesi ile yapmış olduğunuz sözleşmeye istinaden adı geçen belediyeye ait arsa üzerine inşa edeceğiniz konutların belediyeye teslimi genel hükümler çerçevesinde KDV ye tabi bulunmakta olup, bu işlemlerinizi nedeniyle KDV mükellefiyetinizin tesis edilmesi ve mükellefiyetle ilgili ödevleri yerine getirmeniz gerekmektedir.

Ayrıca, KDV Kanununun 17/4-k maddesinde yer alan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapacağı konut teslimlerine yönelik istisnanın 3/7/2009 tarihi itibarıyla kaldırılmasına ilişkin açıklamaların yer aldığı 113 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin A/4 bölümünde, 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatifleri bakımından daha önce yayımlanan KDV Genel Tebliğlerindeki açıklamaların geçerli olacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 69 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde belirtilen konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimlerinde istisna uygulamasının başladığı 1/8/1998 tarihinden sonra kurulan ve vergiye tabi başka işlemleri bulunmayan konut yapı kooperatiflerinin mükellefiyet tesis ettirmelerine ve beyanname vermelerine gerek bulunmadığı yönündeki açıklama, üyelerine konut tesliminden başka herhangi bir faaliyette bulunmayan konut yapı kooperatifleri bakımından geçerli olup, arsa karşılığı inşaat işi yapan kooperatifinizin bu uygulamadan faydalanması mümkün bulunmamaktadır.

Bu durumun, 3/7/2009 tarihinden önce almış olduğunuz bina inşaat ruhsatları kapsamında inşa edilen konutların üyelerinize tesliminde istisna uygulanmasına bir etkisi bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, KDV mükellefleri, KDV Kanununun 40/3 maddesi uyarınca herhangi bir vergilendirme döneminde vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi KDV beyannamelerini vermek

mecburiyetinde olduklarından, kooperatifinizin mükellefiyet kaydı silininceye kadar KDV beyannamelerini, boş da olsa her bir vergilendirme dönemi için (aylık olarak) vermesi 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