

Konut yapı kooperatifinin kat karşılığı inşaat işinde KDV uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.59.15.01-KDV-KVK-44-2010-47
Tarih	27.12.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

TEKİRDAĞ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.59.15.01-KDV-KVK-44-2010-47

27/12/2011

Konu : KDV Muafiyeti

İlgide kayıtlı dilekçenizden, 2008 yılında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaparak 10 daire karşılığı 50 daire projeli arsanın tapusunu üzerinize aldığınızı, 2009 Mart ayında 30 dairenin inşaat ruhsatını Kooperatif adına çıkartarak 150 m2 altında konut inşaatına başladığınızı, KDV ve kurumlar vergisi muafiyetinizin devam ettiğinden bahisle, arsa sahibine teslim edeceğiniz konutlar için fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği, teslimlerin KDV den istisna olup olmayacağı, 2011 yılında diğer 20 dairenin inşaat ruhsatını alarak aynı üyelerle inşaatı yapmanız durumunda KDV ve kurumlar vergisi muafiyetinizin devam edip etmeyeceği ile iş karşılığı vereceğiniz daireler için fatura kesip kesmeyeceğiniz hususlarında bilgi istediğiniz anlaşılmıştır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Muafiyetler" başlıklı 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**"nin kurumlar vergisinden muaf oldukları hükme bağlanmıştır.

Bu hüküm gereğince, yapı kooperatiflerinin muafiyetten yararlanabilmeleri için ana sözleşmelerinde;

- Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,
- Yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi,
- Yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması,
- 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 bulunması ve bu hükümlere fiilen uyulması gerekmektedir.

Öte yandan, yapı kooperatiflerinde yukarıda belirtilen şartların yanı sıra; kuruluşundan, inşaatın sona erdiği tarihe 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 sayılan bu kişiler ile işçi işveren ilişkisi bulunan kişilere yer vermemesi ve yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması şartları da aranmaktadır.

Diğer taraftan, konuya ilişkin olarak yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.1.4.3. Yapı kooperatiflerinde ortak dışı işlemler" başlıklı bölümünde; "Yapı kooperatiflerinin, arsalarını kat karşılığı vererek işyeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılacaktır. Ancak, bu kooperatiflerin, her bir hisse için bir işyeri veya konut elde etmesi halinde, bu işlem ortak dışı işlem olarak kabul edilmeyecektir." şeklinde açıklanmıştır.

Kooperatifinizin özelge talep dilekçesi ve ekinde yer alan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tetkikinden; arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmesi karşılığında arsa sahibine, yapılacak siteden

10 daireye tekabül eden bir bloğun anahtar teslimi ile devir ve temlik edilmesinin taahhüt edildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, kooperatifinizin, kooperatif ortağı olmayan arsa sahibine taahhüt ettiği söz konusu konutların teslimi, ortak dışı işlem olarak sayılacağından, kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanmanız mümkün bulunmamaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu, 2 nci maddesinin 5 inci fıkrasında ise trampanın iki ayrı teslim olduğu hükme bağlanmıştır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan 2007/13033 sayılı Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca net alanı 150 m2 ye kadar olan konut teslimleri % 1 oranında katma değer vergisine tabidir.

Ayrıca, Kanunun geçici 28 inci maddesinde 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimlerinin katma değer vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan 60 No.lu KDV Sirkülerinin 3.6.5.2. bölümünde konut yapı kooperatifleri tarafından yapılacak arsa karşılığı inşaat işlerinin, 8.2.2. bölümünde ise konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut tesliminin KDV karşısındaki durumu açıklanmıştır.

Buna göre;

- Kooperatifinizce arsa sahibine yapılacak konut teslimlerinde fatura düzenlenmesi ve konutların net alanının 150 m2 ye kadar olması durumunda % 1, 150 m2 nin üstünde olması durumunda ise genel oranda (%18) katma değer vergisi hesaplanması gerekmektedir.
- 25/3/2009 tarihinde alınan inşaat ruhsatı kapsamında inşa edilerek üyelerinize yapılacak konut teslimi katma değer vergisinden istisnadır.
- 3/7/2009 tarihinden sonra alınacak inşaat ruhsatı kapsamında inşa edilecek konutların gerek üyelerinize gerekse arsa sahibine teslimi ise genel hükümler çerçevesinde katma değer vergisine tabi 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