

## İmar işlemi sonucunda tek tapu ve hisseli tapu alınmasının muafiyete etkisi

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                    |
| <b>Kanun</b>      | KURUMLAR VERGİSİ KANUNU   |
| <b>Özelge no</b>  | 38418978-125[4-14/15]-294 |
| <b>Tarih</b>      | 17.03.2015                |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 38418978-125[4-14/15]-294 17/03/2015

Konu : İmar işlemi sonucunda tek tapu ve hisseli tapu alınmasının muafiyete etkisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifinize ait tarladan imar geçmesi üzerine, 15385 m<sup>2</sup> tek tapu ve 5317 m<sup>2</sup> ticari rekreasyon olarak tapu alındığı belirtilerek, kurumlar vergisi mükellefiyetiniz hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 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 kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf oldukları** hükme bağlanmıştır.

Konuyla ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.1." ve "4.13.2." bölümlerinde ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup "4.13.2. Yapı kooperatiflerinin muafiyetinde özel şartlar" başlıklı bölümünde; ".....Yapı kooperatiflerinin yapı ruhsatı veya arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına bulunmadığı durumlarda da muafiyetten yararlanılması mümkün değildir. Örneğin, inşaatı üstlenen müteahhit adına düzenlenecek bir yapı ruhsatı, yapı kooperatifinin muafiyetten yararlanmasını engelleyecektir. **Henüz arsa temini veya inşaat aşamasına gelmemiş bulunan** dolayısıyla, işyeri veya konut teminine yönelik faaliyeti bulunmayan kooperatifler için bu şartlar aranmayacaktır. Örneğin, arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliğine ait olmakla birlikte, henüz inşaat aşamasına gelmemiş bulunan konut yapı kooperatifinden inşaat ruhsatına ilişkin şart aranmayacaktır." açıklamasına yer verilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekinde yer alan belgelerin tetkikinden; kooperatifiniz adına 15385m<sup>2</sup> arsa tapusu ile 5317/64731 hisseli arsa tapusunun bulunduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda açıklanan hükümler uyarınca, henüz inşaat aşamasına gelinmemiş olması nedeniyle kooperatifiniz nezdinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı muafiyet şartları arasında yer alan yapı ruhsatının kooperatif tüzel kişiliği adına bulunması şartı aranmayacak olup, anılan maddedeki diğer şartları da taşımanız kaydıyla arsa tapusunun bir tanesinin hisseli olması kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanmanıza engel teşkil etmeyecektir.

Ancak, inşaat aşamasına gelinmesi durumunda arsa tapusunun ve yapı ruhsatının kooperatif tüzel kişiliği adına bulunması şart olup bu aşamada arsa tapusu ve/veya yapı ruhsatının belli bir hisse ile adınıza tescilli olması durumunda ise kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanmanız mümkün olmayacaktır.

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