

Sosyal tesis olarak düşünülürken dubleks konut haline dönüştürülen ve kooperatif üyelerinin ortak mülkiyetine konu edilen gayrimenkul hissesinin kurumlar vergisi muafiyeti durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-125[4-12/38]-835
Tarih	31.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 38418978-125[4-12/38]-835

31/07/2013

Konu : Sosyal tesis olarak düşünülürken dubleks konut haline dönüştürülen ve kooperatif üyelerinin ortak mülkiyetine konu edilen gayrimenkul hissesinin kurumlar vergisi muafiyeti durumu

İlgi (a) kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifinizin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yer alan muafiyet şartlarını taşıdığı, kooperatifin 8 ortağının bulunduğu, 9 adet bina inşaatı yaptığı ve 9 uncu binaya bütün üyelerin ortak olduğu belirtilerek, kooperatifinizin kurumlar vergisi mükellefiyeti hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu talebinize ilişkin olarak vermiş olduğunuz dilekçeniz ve eklerinin incelenmesinden;

- Kooperatifinizin 29.11.2010 tarihinde kurulduğu, kuruluş aşamasında 7 ortağının mevcut olduğu, 05.10.2011 tarihli genel kurul kararı ile 7 adet dubleks ve 1 adet 1+1 tek kat atölye binası şeklinde inşaat yapımına başlandığı,

- 05.06.2012 tarihli yönetim kurulu kararı ile üye sayısının 8 ile sınırlandırılmasına karar verilerek 1 adet üye alımının gerçekleştirildiği, aynı zamanda kooperatif arsasının uygun olması sebebi ile 1 adet 1+1 tek kat atölye binasının diğer dubleks binalar ile aynı olacak şekilde tadilatına ayrıca üyelerin ortak olarak yararlanabileceği bir sosyal tesis inşaatı yapılmasına karar verildiği,

- 15.10.2012 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda ise ortaklar tarafından yapılması planlanan sosyal tesisin ortak tapulu dubleks konuta dönüştürülmesine karar verildiği ve söz konusu inşaatlara ilişkin yapı ruhsatlarında tadilat yaptırıldığı

anlaşılmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrası 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 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 kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

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 etmelerinin ortak dışı işlem sayılacağı; ancak, bu kooperatiflerin, her bir hisse için bir işyeri veya konut elde etmesi halinde, bu işlemin ortak dışı işlem olarak kabul edilmeyeceği; ayrıca, yapı kooperatifi tarafından inşa edilen işyeri ve konutlarda yaşayan insanların sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla sosyal tesislerin kat karşılığı inşa ettirilmesinin de ortak dışı işlem sayılmayacağı; ancak, bu tesislerin yapımını müteakip, kooperatif tarafından işletilmesi halinde, işletilmeye başlandığı tarihte muafiyet şartının ihlal edilmiş sayılacağı belirtilmiştir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, kooperatif üyelerinizin her bir hisse için bir konut elde etmesi ve kooperatif muafiyetine ilişkin diğer şartların da varlığı halinde, kooperatifiniz kurumlar

vergisinden muaf tutulacaktır.

Ancak, genel kurul kararı ile sosyal tesis olarak yapılması amaçlanmasına rağmen sonradan dubleks konut haline dönüştürülen ve kooperatif üyelerinin ortak mülkiyetine konu edilen gayrimenkul hissesi nedeniyle, her bir hisse için birden fazla konut elde edilmesi söz konusu olduğundan yapılan bu işlem, ortak dışı işlem sayılacağından, ortak dışı işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi 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