

Kooperatifin dükkanları kiraya vermesi, sitenin bahçe bakım ve temizliği, otopark ve güvenlik hizmetleri için aidat toplanması ve arsa satışından elde edilecek gelirin ortaklara dağıtılması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.06.49-KVK 4-1417
Tarih	20.04.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.0.06.49-KVK 4-1417

20/04/2012

Konu : Kooperatifin dükkanları kiraya vermesi, sitenin bahçe bakım ve temizliği, otopark ve güvenlik hizmetleri için aidat toplanması ve arsa satışından elde edilecek gelirin ortaklara dağıtılması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Vergi Dairesi Müdürlüğünün vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuzu, yapı kooperatifi olarak kurulan kooperatifinizin, 1988 yılında inşaatlarını tamamlayarak ortaklara devretmesinden sonra işletme kooperatifi olarak unvan değişikliğine gittiğini, yapmış olduğu inşaat işinden sitenizin ihtiyaçlarını karşılamak için adınıza 4 adet dükkan ile 5 adet otopark alanı ayırdığınızı ve halen sitenin bahçe bakım ve temizliği, otopark ve güvenlik hizmeti işi ile iştigal ettiğinizi, başkaca bir faaliyetinizin bulunmadığını ve söz konusu faaliyetlere ilişkin giderlerin, kısmen kira gelirlerinden, yetmediği durumlarda ise site sakinlerinden giderlere katkı payı adı altında

tahsilat yapılmak suretiyle karşılandığı belirtilerek; yapı kooperatifi döneminden ihtilaflı olan ve yargı kararı ile tekrar adınıza tescil edilen arsa mahiyetindeki gayrimenkulü satmanız ve bu satıştan elde edilecek kazanç ile işgalcilere açmış olunan kal davası sonucu elde edilen gelirlerin ortaklarınıza dağıtılması halinde kurumlar vergisi, gelir vergisi stopajı ve diğer vergi yükümlülüklerinizin neler olduğu hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

A) Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin son fıkrasında, kurum kazancının gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşacağı; 6 ncı maddesinde de; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 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 ortaklarla iş görülmesine ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, yine aynı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının % 75'lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden müstesna tutulmuştur.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Ayrıca, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde, istisnadan yararlanmak için gereken diğer şartların yanında istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması ve hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması şartıyla yapı kooperatiflerinin de bu istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu ve kooperatiflerin amaçlarını gerçekleştirdikten sonra kalan fazla arsa veya konutu elden çıkarmaları halinde de doğan kazanç istisnaya konu olabileceği açıklanmaktadır.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (2) numaralı bendinde; iştirak hisselerinden doğan kazançların (Limited şirket ortaklarının, iş ortaklıkları ortaklarının ve komanditerlerin kâr payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan kârların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz.) menkul sermaye iradı olduğu belirtilmiş olup, 94 üncü maddenin birinci fıkrasının (6/b-i) bendinde ise; tam mükellef kurumlar tarafından; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve gelir vergisinden muaf olanlara dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarından (kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.) %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre; kooperatifinizin unvan değişikliğinden önceki yapı kooperatifi olduğu dönemden uhdesinde kalan taşınmazları kiraya vermesi ortak dışı işlem sayıldığından, kooperatifin muafiyet şartını ihlal ettiği tarih itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi; ayrıca, kira gelirleri ile sitenin, bahçe bakım ve temizliği, otopark ve güvenlik hizmetlerine ilişkin giderlerini karşılamak amacıyla sitede oturanlardan katkı payı adı altında tahsil edilen bedellerin, kurum kazancının bir unsuru sayılarak vergiye tâbi kurum kazancına dahil edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, yapı kooperatifi döneminde ihtilaflı olan ve yargı kararı ile tekrar adınıza tescil edilen arsanın iktisap tarihinin, yargı kararından önceki ilk iktisap tarihi olarak alınması gerektiğinden; söz konusu taşınmazın kooperatifinizin aktifinde iki yıldan fazla bulunması halinde, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde yer alan diğer şartların da sağlanması durumunda taşınmaz satışından elde edilecek kazancın % 75'inin kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmakta; **ancak söz konusu satıştan doğan kazançların, kooperatif ortaklarına dağıtılması**, satışın yapıldığı yılı izleyen beş yıl içinde fon hesabından başka bir hesaba (sermayeye ilave hariç) nakledilmesi, işletmeden çekilmesi ve bu süre içinde tasfiyeye girilmesi halinde, anılan istisna hükmünden yararlanılamayacak olup satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğrayacağı tabiidir.

Ayrıca, kooperatifinizin mahkeme kararı ile yapı kooperatifi döneminden ihtilaflı olan ve yargı kararı ile tekrar adınıza tescil edilen taşınmazın satılması sonucu bu satıştan elde edeceğiniz kazanç ile işgalcilere açmış olduğunuz kal davası sonucu elde ettiğiniz gelirleri ortaklarınıza dağıtmanız halinde, dağıtılan bu tutarlar üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin 6/b-i bendine göre %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılması ve muhtasar beyanname ile beyan edilerek süresi içerisinde ödenmesi gerektiği gibi ortaklar tarafından elde edilen menkul sermaye iradı mahiyetindeki bu gelirlerin, Gelir Vergisi Kanununun 22/2 nci maddesi uyarınca yarısı gelir vergisinden istisna olup, kalan tutarın ilgili yıl için belirlenen beyan haddini aşması halinde, tamamı yıllık beyanname ile beyan edilecek olup, beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında

yapılan vergi kesintisinin tamamı mahsup edilecektir.

B-) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, KDV'ye tabi olduğu,

-1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin katma değer vergisinin konusuna girdiği,

-17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den istisna olduğu,

-17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamında yer almadığı; istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı

hüküm altına alınmıştır.

Konu ile ilgili olarak 08.08.2011 tarihli KDVK-60/2011-1 sayılı KDV Sirkülerinde;

"1.3. Aidatlar

Üyelerden veya katılımcılardan alınan aidatlar, herhangi bir teslim veya hizmetin karşılığını teşkil etmemek şartıyla KDV'nin konusuna girmemektedir. Örneğin dernek tüzüğünde belirtilen gelirlerden olan üye aidatları KDV'ye tabi tutulmayacaktır.

Ancak kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan bir kooperatifin ticari nitelikteki teslim ve hizmetlerinin karşılığında yapılan ve kurum kazancının bir unsuru sayılan aidat ödemeleri KDV'ye tabi tutulacaktır. Örneğin tüketim ve taşımacılık kooperatifleri gibi kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan kooperatiflerin üyeleri tarafından yapılan ve kurum kazancının bir unsuru sayılan aidat ödemeleri KDV'ye tabi bulunmaktadır. Kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayan kooperatifin ortak giderleri karşılamak (üyelerin güvenlik, bahçıvanlık, havuz ve sosyal tesislerin bakımı, elektrik ve su gibi ihtiyaçlarının giderilmesi) amacıyla tahsil ettiği aidatlar ise ticari mahiyet arz etmediğinden KDV'ye tabi

tutulmayacaktır."

ifadeleri yer almaktadır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre;

-Kooperatifiniz tarafından sitenin ihtiyaçları için yapılan konut yapı kooperatifi olunan dönemden kalan dükkan ve otoparkların kiralanması işlemi, Kanunun 1/3-f maddesi kapsamında KDV'ye tâbi olacaktır.

-Sitenin giderlerinin karşılanması için kira gelirlerinin yeterli olmaması halinde katkı payı adı altında toplanan bedeller, kurum kazancının bir unsuru sayıldığından KDV'ye tâbi tutulacaktır.

-Konut yapı kooperatifi olunan dönemle ilgili yargı kararı sonucu elde edilen veya edilecek arsaların satışı işlemi, mutad taşınmaz alım satımı ticareti kapsamında olmaması ve en az iki tam yıl süreyle kooperatifiniz aktifinde yer alması koşuluyla Kanunun 17/4-r maddesine göre KDV'den müstesna olacaktır.

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