

Yapı kooperatifinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapması ve ayrıca arsa karşılığı bir miktar para almasının kurumlar vergisi muafiyetini etkileyip etkilemediği ile geçmiş yıl zararlarının mahsubunun mümkün olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 4-819
Tarih	02.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 4-819

02/03/2012

Konu : yapı kooperatifinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapması ve ayrıca arsa karşılığı bir miktar para almasının kurumlar vergisi muafiyetini etkileyip etkilemediği ile geçmiş yıl zararlarının mahsubunun mümkün olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı dilekçelerinizde, 1988-1989 tarihinden itibaren ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numarasında kayıtlı mükellefi olarak faaliyette bulunduğunuzu belirterek, üyelerinizin ihtiyacını karşılamak üzere daha önce de inşaat şirketleri ile anlaşılan ancak sonlanmayan kat karşılığı inşaat işlerine konu arsanızın, ... İnş. Turz. San. ve Tic. A.Ş. ve ... İnşaat Otomotiv Turz. Gıda Teks. İth. İhr. San. Tic. Ltd. Şti. ile yapılan gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinde belirlenen miktarda gayrimenkullerin yanında 100.000 TL bedel karşılığı inşa edilecek gayrimenkullerin bir kısmının

yükleniciye bırakılması durumunun kooperatifinizin kurumlar vergisi muafiyetinizi etkileyip etkilemeyeceği ile kurumlar vergisi mükellefi olmanız durumunda geçmiş yıllara ait zararlarınızın indirimine konu edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kooperatiflerin muafiyet şartlarına ilişkin açıklamaların yer aldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin;

4.13.1.4. Sadece ortaklarla iş görülmesi başlıklı bölümünde,

"Kooperatifler ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarının ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarının sağlanıp korunmasını amaçladıkları için faaliyetin normal olarak sadece ortaklarla sınırlı olması gerekmektedir. Bu nedenle, bir kooperatifin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmesi için ana sözleşmesinde sadece ortaklarla iş görülmesine ilişkin hüküm bulunması ve fiilen de bu hükme uyulması gerekmektedir.

Ortak dışı işlemler, sadece ortak olmayanlarla yapılan işlemleri değil, ortaklarla kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda yapılan işlemleri de kapsamaktadır.

..."

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.

Yapı kooperatifi tarafından inşa edilen işyeri ve konutlarda yaşayan insanların sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla sosyal tesislerin kat karşılığı inşa ettirilmesi de ortak dışı işlem sayılmayacaktır. Bu

tesislerin yapımını müteakip, kooperatif tarafından işletilmesi halinde, işletilmeye başlandığı tarihte muafiyet şartı ihlal edilmiş sayılacaktır.

...

Kooperatife ait taşınmazların, ortaklara veya ortak olmayanlara kiraya verilmesi veya kooperatifin inşa ettiği konut veya işyerlerinin ortaklara dağıtımından sonra elinde kalan işyeri, konut veya arsaların satılması ortak dışı işlem sayılacaktır.

..."

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."

açıklamaları yer almıştır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, ilave bir bedel alınmadan her bir hisse için bir işyeri veya konut elde edilmesi durumu hariç arsanın kat karşılığı verilerek işyeri veya konut elde edilmesi veya inşaat aşamasında, inşaat konu arsa tapusunun tamamının kooperatifiniz tüzel kişiliği adına olmaması halinde sözleşmenin imzalandığı tarih itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesisi gerekmektedir. Dolayısıyla, daha önce düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmeleri de dikkate alınarak mükellefiyet durumunuz ve mükellefiyetinizin başlangıç tarihinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Mükellefiyet tesis tarihinden itibaren de kurumlar vergisi ve geçici vergi beyannamesi vermeniz gerekeceği hususu ise tabiidir.

Öte yandan; 5520 sayılı Kanunun "Zarar Mahsubu" başlıklı 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında; kurumlar vergisi matrahının tespitinde, kurumlar vergisi beyannamesinde her yıla ilişkin tutarlar ayrı ayrı gösterilmek şartıyla zararların indirilebileceği; (a) bendinde ise, beş yıldan fazla nakledilmemek şartıyla geçmiş yılların beyannamelerinde yer alan zararların indirilebileceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, kurumlar vergisi mükellefiyetinizin başlangıç tarihinden önceki hesap dönemlerine ait herhangi bir beyanınız bulunmadığından, anılan yıllara ilişkin zararların mahsubuna kanunen imkan bulunmamaktadır.

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. — 15.09.2026