

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca müteahhit firmaya ait bağımsız bölümlerin satışında kooperatifin kurumlar vergisi muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.55.15.01-2012-KVK-ÖZE-01-84
Tarih	23.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAMSUN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.55.15.01-2012-KVK-ÖZE-01-84

23/02/2012

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca müteahhit firmaya ait bağımsız bölümlerin satışında kooperatifin kurumlar vergisi muafiyeti.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Kooperatifiniz ile İnşaat Yatırım İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında her bir üye sayısı karşılığında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, müteahhit firma tarafından vekalet alınarak kendi hissesine düşen bağımsız bölümlerin satışının istendiği belirtilerek, söz konusu satış işleminin kurumlar vergisi muafiyetini ihlal edip etmeyeceği konusunda Başkanlığımızdan görüş talip edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde kooperatifler, kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olup aynı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde ise kooperatiflerin muafiyet şartları belirtilmiştir. Bu şartlar tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak

üzere, kooperatiflerin ana sözleşmelerinde;

-Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,

-Yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi,

-Yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması,

-Sadece ortaklarla iş görülmesi (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.)

şartlarının yazılı bulunması ve fiilen bu şartlara uyulması, yapı kooperatiflerinde bu 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 vermemeleri ve yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak 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." açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre; kooperatif arsasını kat karşılığı müteahhit firmaya vererek kooperatif üyelerinin her bir hissesi için bir işyeri veya konut elde etmesi ve kooperatif muafiyetine ait diğer şartların da varlığı halinde, kooperatifinizin kurumlar vergisinden muaf olması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan; arsanın tapuda kooperatifiniz adına kayıtlı olmakla birlikte müteahhit firma ile yapılan sözleşme gereği müteahhit firmaya bırakılan bağımsız bölümlere tekabül eden kat irtifak payının, kooperatif tarafından veya vekalet alınmak suretiyle, müteahhit firmanın belirleyeceği üçüncü kişilere tapuda devir işlemi kooperatif adına gerçek bir satış işlemi olmadığından; söz konusu bu satış işlemi kurumlar vergisi muafiyetini etkilemeyecektir.

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