

Kooperatif Birliği tarafından kooperatif adına tahsis edilen arsanın, kat karşılığı verilmesi durumunda kurumlar vergisi muafiyetinin etkilenip etkilenmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-KVK-4-26-662
Tarih	22.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-KVK-4-26-662

22/08/2011

Konu : Kooperatif Birliği tarafından kooperatif adına tahsis edilen arsanın, kat karşılığı verilmesi durumunda kurumlar vergisi muafiyetini etkileyip etkilemeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin tetkikinden; Ankara İli Yenimahalle İlçesi Çayyolu Bölgesi Parselde yer alan 17.057,97 m2 imarlı arsanın Yönetim Kurulu'nun 08.02.2008 tarih ve 2008/7 no.lu kararı ile kooperatifinize tahsis edildiği ve kooperatifinizin 20.05.2010 tarihinde ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Yoluyla Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesi düzenlediği, buna göre söz konusu arsa üzerine kooperatifinizin 21 ortağına 21 villa teslim edildikten sonra kalan 3 adet villa ile 18 adet blok tipi dairenin yükleniciye bırakılacağı belirtilerek bu durumun kurumlar vergisi muafiyetinizi etkileyip etkilemeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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.

Bu hükümler gereğince, yapı kooperatiflerinin muafiyetten yararlanabilmeleri için;

- Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,
- Yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi,
- Yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması,
- Sadece ortaklarla iş görülmesi,

hükümlerinin anasözleşmelerinde yer alması ve fiilen bu kayıt ve şartlara uyması,

- Kuruluşlarından inşaatın bittiği tarihe kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işini üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya Kanunun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili olduğu kabul edilen kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi işveren ilişkisi bulunan kişilere yer vermemesi,
- Yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması,

gerekmektedir.

Diğer taraftan; konu ile ilgili açıklamalar 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde yapılmış olup, söz konusu Tebliğin; "4.13.2. Yapı Kooperatiflerinin Muafiyetinde Özel Şartlar" başlıklı bölümünde; 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre kurulan kooperatif birlikleri veya kooperatifler merkez birliklerinin de kooperatiflere arsa temini veya tahsisinde görevli ve/veya yetkili olabilecekleri, söz konusu birlikler de anılan Kanun uyarınca kooperatif olarak değerlendirildiğinden söz konusu arsa ve arazilerin tapusunun veya yapı ruhsatlarının kooperatif birlikleri ya da kooperatifler merkez birliği adına olması halinde de bahse konu yapı kooperatiflerinin, kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabileceği belirtilmiştir.

Buna göre; yapı kooperatifinizin, Konut Yapı Kooperatifleri Birliği tarafından adınıza tahsis edilen arsayı, kat karşılığı vererek her bir hisse için bir konut elde etmesi ortak dışı işlem sayılmayacağından, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k maddesinde belirtilen şartları da taşımanız halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanmanız mümkün bulunmaktadır.

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