

Konut Yapı Kooperatifi arsa satışının kurumlar vergisi ve katma değer vergisi yönünden değerlendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.51.10.00-001.02-2
Tarih	03.05.2011

T.C.

NİĞDE VALİLİĞİ

Defterdarlık GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.4.DEF.0.51.10.00-001.02-2

03/05/2011

Konu : Konut Yapı Kooperatifi arsa satışının kurumlar vergisi ve katma değer vergisi yönünden değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı yazınızın incelenmesinden, Vergi Dairesi Müdürlüğünün vergi numarasında kayıtlı kooperatif olarak 2005 yılının Mart ayında Belediyesinden ihale ile aldığınız yaklaşık 70.000 m2 arsa üzerine toplu konutlar yaparak konutların üyelerinize dağıtıldığı belirtilerek, 20.000 m2 civarındaki arsanın ise kullanılmadığını ve bu arsanın satılarak bedelinin üyelere eşit olarak dağıtılması durumunda kurumlar vergisine ve katma değer vergisine tabi olup olmayacağı hususunda Defterdarlığımız görüşünü talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

A) KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

03.06.1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile ek ve değişiklikleri 01.01.2006 tarihinden geçerli olmak üzere 21.06.2006 tarihinde yürürlükten kaldırılmış olup, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ise 21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun Geçici 1'inci maddesinin 10'uncu fıkrasında bu Kanunun yürürlüğünden önceki dönemler itibariyle 5422 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasına devam olunacağı hüküm altına alındığından, 01.01.2006 tarihinden önceki dönemler için 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 7/16'ncı maddesinde, esas mukavelelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, idare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, ihtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması ve münhasıran ortaklar ile iş görölmesine dair hükümler bulunması şartı ile kooperatiflerin (Esas mukavelelerinde yukarıdaki şartlar mevcut olmakla beraber fiilen bu kayıt ve şartlara uymayan kooperatifler ile faaliyete geçen üst kuruluşlara girmeyen kooperatifler muafiyetten faydalanamaz) kurumlar vergisinden muaf olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, kooperatife ait 10.12.2004 tarihli ana sözleşmenin 6'ncı maddesinin 7.fıkrasında "Konut yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır" maddesi bulunmakla birlikte kooperatifin üst birliğe üye olmadığı bu nedenle kurumlar vergisine tabi olması gerektiği anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "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 görölmesine (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, (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.) hükümlerinin ana sözleşmelerinde 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 veya yukarıda sayılanlarla işçi işveren ilişkisi bulunan kişilere yer vermemesi,

-Yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması, gerekmektedir.

Buna göre, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4/k maddesinde kooperatiflerin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmeleri için üst birliğe üye olma şartı aranılmadığından, bu maddede belirtilen şartların sağlanması halinde 01.01.2006 tarihinden itibaren de kooperatifin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün bulunmaktadır.

Ancak, kooperatifin aktifinde kayıtlı gayrimenkulünü satması halinde, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4'üncü maddesinin (k) bendindeki muafiyet şartlarından "Sadece ortaklarla iş görülmesi" şartı ihlal edileceğinden, satışın yapıldığı tarihten itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesisi gerekmektedir.

B) KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesine göre, 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 katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapanların bu amaçla ellerinde bulundurdukları gayrimenkul ve iştirak hisselerinin teslimi istisna kapsamı dışındadır. İstisna kapsamında devredilebilecek gayrimenkullerin devreden kurumun mülkiyetinde bulunması yeterli olmayıp, aktifde kayıtlı olması Kanun gereğidir.

Buna göre, söz konusu birliğe üye konut yapı kooperatiflerinin en az iki tam yıl süreyle aktifinde bulunan arsaların, üyelere ve üçüncü şahıslara satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri katma değer vergisinden istisna tutulacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Defterdar Yardımcısı

(*) 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