

Arsa temin etmemiş ve inşaata başlamamış olan yapı kooperatifinin kurumlar vergisi muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-KVK/820--16
Tarih	30.06.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-KVK/820--16

30/06/2010

Konu : Arsa temini ve inşaat ruhsatı olmayan yapı kooperatifinin kurumlar vergisi muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile kooperatifiniz adına arsa alımı ve inşaat ruhsatı olmadığını belirterek kurumlar vergisinden muaf olup olmayacağınız hususunda Başkanlığımızın görüşünü talep etmektedir.

Konu ile ilgili olarak ... Vergi Dairesi ile yapılan yazışma sonucu cevaben alınan ... tarih ve ... sayılı yazı ve eklerinin tetkikinden, kurumlar vergisi muaf olabilme şartlarını taşıyıp taşımadığınıza dair bilgi istenildiği, kooperatifiniz tarafından verilen ... tarih ve ... sayılı dilekçe ile kooperatif adına arsa alımı yapıldığı, ancak mahkemelik olduğundan tapu tescili yapılamadığı, bu nedenle de inşaat aşamasına

geçilemediğini beyan ettiğiniz anlaşılmıştır

Bilindiği üzere, 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 oldukları hüküm altına alınmıştır.

Aynı kanununun Geçici 1 inci maddesinin sekizinci fıkrası hükmüne göre 2006 yılının sonuna kadar bu Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı şartları sağlayamayan yapı kooperatiflerinin muafiyeti 1/1/2006 tarihi itibarıyla sona ermiş sayılacaktır.

Diğer taraftan, 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 1 seri Nolu Genel Tebliğinin "4.13.2. Yapı kooperatiflerinin muafiyetinde özel şartlar " başlıklı bölümünde;

"Yapı kooperatiflerinde muafiyetten yararlanabilmek için yukarıda belirtilen şartlara ilaveten;

.....

Yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması gerekmektedir.

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. **(2 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 1. maddesiyle değiştirilen cümle)** Henüz arsa temini veya inşaat aşamasına gelmemiş bulunan dolayısıyla, işyeri veya konut teminine yönelik faaliyeti bulunmayan kooperatifler içinbu şartlar aranmayacaktır. **Örneğin, arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliğine ait olmakla birlikte, henüz inşaat aşamasına gelmemiş bulunan konut yapı kooperatifinden inşaat ruhsatına ilişkin şart aranmayacaktır....."**

denilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, henüz arsa temini veya inşaat aşamasına gelmediği anlaşılan kooperatifinizin mevcut durum itibarıyla diğer şartları taşıması kaydıyla kurumlar vergisinden muaf

tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı V.

(*) 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