

Kat karşılığı inşaat işi yapan kooperatifin Kurumlar Vergisi muafiyetinden yararlanmaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-KVK-819-8
Tarih	21.04.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-KVK-819-8

21/04/2010

Konu : Kurumlar Vergisi Uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile; kooperatifinizin .../.../1995 tarihinde ortaklarına bina inşa etmek amacı kurulduğunu, tüzel kişiliği adına arsa tapusu ile inşaat ruhsatının bulunmadığı buna göre kurumlar vergisinden muaf olup olmadığınızı bildirilmesini istemektesiniz.

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 filen 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, **"4.13.1.4.3. Yapı kooperatiflerinde ortak dışı işlemler" başlıklı bölümünde "**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."**şeklinde açıklamalara yer verilmiştir.**

Öte yandan, 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 1 seri Nolu Genel Tebliğinin "4.13.2. Yapı kooperatiflerinin muafiyetinde özel şartlar" başlıklı bölümünde de yapı kooperatiflerinde muafiyetten yararlanabilmek için yukarıda belirtilen şartlara ilaveten; yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması gerektiği, yapı kooperatiflerinin yapı ruhsatı veya arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına bulunmadığı durumlarda da muafiyetten yararlanılmasının mümkün olmadığı; örneğin, inşaatı üstlenen müteahhit adına düzenlenecek bir yapı ruhsatının, yapı kooperatifinin muafiyetten yararlanmasını engelleyeceği, henüz arsa temini veya inşaat aşamasına gelmemiş bulunan dolayısıyla, işyeri veya konut teminine yönelik faaliyeti bulunmayan kooperatifler için bu şartların aranmayacağı, arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliğine ait olmakla birlikte, henüz inşaat aşamasına gelmemiş bulunan konut yapı kooperatiflerinden inşaat ruhsatına ilişkin şartın aranmayacağı belirtilmiştir.

Konu ile ilgili olarak ... Vergi Dairesi ile yapılan yazışma sonucu cevaben alınan ... tarih ve ... sayılı yazının tetkikinden, kooperatifinizden kurumlar vergisinden muaf olabilme şartlarını taşıyıp taşımadığına dair bilgi istenilmesine rağmen bu konuda bir müracaatınız olmadığından 01.01.2006 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesis edilerek, ... tarih ve ... sayılı yazı ile bilgi verildiği anlaşılmıştır. Ayrıca, konu ile ilgili olarak düzenlenen ... tarih ve ... nolu yoklama fişi ile inşaat ruhsatı ile arsa tapusunun ... adına kayıtlı olduğu, kat karşılığı inşaat yapmak üzere anlaştığınız tespit edilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, tüzel kişiliği adına düzenlenmiş yapı ruhsatı ile arsa tapusu bulunmayan kooperatifinizin kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle gerçekleştirdiği arsa temini işleminin kurumlar vergisi muafiyetine ilişkin "sadece ortaklarla iş görülmesi" şartının ihlali olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, ... Vergi Dairesince hakkınızda yapılan işlemde yasal bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

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