

T.H. koopreatifin iki yıldan fazla süredir aktifinde kayıtlı olan idari bina ve arsası ile fazla işlerlerinin satılmasının KV ve KDV karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-125[5-2014-1]-518
Tarih	10.09.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Gelir Yönetimi Daire Başkanlığı IV

Sayı : 84098128-125[5-2014-1]-518

10/09/2014

Konu : T.H. koopreatifin iki yıldan fazla süredir aktifinde kayıtlı olan idari bina ve arsası ile fazla işlerlerinin satılmasının KV ve KDV karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinde; kooperatifinizin tasfiye halinde bulunduğu, iki yıldan fazla süredir aktifinde kayıtlı olan idari bina ve arsası ile fazla işyerlerinin satışının yapıldığı ve satıştan doğan hasılatın tasfiye sonrasında ortaklara dağıtılacağı belirtilerek, söz konusu hususların kurumlar vergisi istisnası ve katma değer vergisi istisnası yönünden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Mevzuatı Yönünden :

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının % 75 lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden müstesna tutulmuştur.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Ayrıca, istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaaa uğramış sayılır. **Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi** (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde, istisnadan yararlanmak için gereken diğer şartların yanında istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması ve hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması şartıyla yapı kooperatiflerinin de bu istisnadan yararlanabilmesi mümkündür. Kooperatiflerin amaçlarını gerçekleştirdikten sonra kalan fazla arsa veya konutu elden çıkarmaları halinde de doğan kazancın istisnaya konu olabileceği açıklanmaktadır.

Ancak, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnanın amacı, kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi ve bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak olup, tasfiyeye giren kooperatifin böyle bir amacının olamayacağı açık olduğundan tasfiye halinde olan adı geçen kooperatifin aktifinde kayıtlı idari bina ve arsası ile fazla işyerlerinin satışından doğan kazançların bu istisna hükmünden yararlanması mümkün değildir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (2) numaralı bendinde; iştirak hisselerinden doğan kazançların (Limited şirket ortaklarının, iş ortaklıkları ortaklarının ve komanditerlerin kâr payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan kârların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz.) menkul sermaye iradı olduğu belirtilmiş olup, 94'üncü maddenin birinci fıkrasının (6/b-i) bendinde ise; tam mükellef kurumlar tarafından; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve gelir vergisinden muaf olanlara dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarından (kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.) %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bu çerçevede, adı geçen kooperatifin sahip olduğu söz konusu taşınmazların satışından elde edilen kazancın ortaklara dağıtılması durumunda, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (6/b-i)

bendine göre %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılması ve muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden :

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

17/4-k maddesinde, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimlerinin KDV den istisna olduğu,

17/4-r maddesinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV'den müstesna olduğu ancak, istisna kapsamındaki taşınmazların ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların teslimlerinin istisna kapsamında değerlendirilemeyeceği

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, tasfiye halindeki kooperatifinizin aktifinde kayıtlı ve site içerisinde bulunan fazla işyerleri ve arsa satışı 3065 sayılı Kanunun 17/4-k maddesi kapsamında KDV den istisna olacaktır. İdari binanın satışının ise 3065 sayılı Kanunun 17/4-k maddesi kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Ancak, idari binanın en az iki tam yıl süreyle kooperatifinizin aktifinde kayıtlı olması halinde 3065 sayılı Kanunun 17/4-r maddesi kapsamında KDV den istisna tutulması gerekmektedir.

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.