

**Kooperatif ile arsa sahibi arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre kooperatif tarafından yapılan müteahhitlik faaliyetinin ortak dışı işlem sayılıp sayılmayacağı hk,**

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                  |
| <b>Kanun</b>      | KURUMLAR VERGİSİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 82185597-068KVK/2010-16 |
| <b>Tarih</b>      | 26.08.2013              |

**T.C.**

**AKSARAY VALİLİĞİ**

**Defterdarlık Gelir Müdürlüğü**

Sayı : 82185597-068KVK/2010-16

26/08/2013

Konu : Kooperatif ile arsa sahibi arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre kooperatif tarafından yapılan müteahhitlik faaliyetinin ortak dışı işlem sayılıp sayılmayacağı,

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Kooperatifinizin 28.03.2008 tarihinde faaliyete başladığını ve 17 üyeden oluştuğunu, başlangıçta arsa satın alacak yeterli birikiminizin olmadığından bahisle arsa sahibi ile 04.04.2008 tarihinde noterde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını ve sözleşme gereği söz konusu arsa için arsa sahiplerine herhangi bir bedel ödenmeksizin arsanın kooperatifiniz adına devrinin yapıldığını, bu devir karşılığında da kooperatifiniz tarafından tek blokta 24 daire olarak inşa edilecek binanın 7 dairesinin arsa sahiplerine verilmesinin kararlaştırıldığı belirtilerek arsa sahipleriyle yapılan bahse konu sözleşmenin ortak dışı işlem olarak kabul edilip edilmeyeceği hususunda görüş talep edilmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüyle kooperatiflerin kazançları kurumlar vergisinin konusu kapsamına alınmış olmakla beraber aynı Kanunun 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 ortaklar ile 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 kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.1. Muafiyet şartları" başlıklı bölümünde; kooperatiflerin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmeleri için ana sözleşmelerinde, sermaye üzerinden kazanç dağıtılmamasına; yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesine; yedek akçelerinin ortaklara dağıtılmamasına; sadece ortaklarla iş görülmesine dair hükümlerin bulunması ve bu kayıt ve şartlara da fiilen uyulması gerektiği; bu şartlara ana sözleşmelerinde yer vermeyen ya da yer vermekle beraber bu şartlara fiiliyatta uymayan kooperatiflerin muafiyet hükümlerinden yararlanamayacağı açıklanmıştır.

Aynı Tebliğin "4.13.1.4. Sadece ortaklarla iş görülmesi" başlıklı bölümünde ise, kooperatiflerin ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarının ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarının sağlanıp korunmasını amaçladıkları için faaliyetin normal olarak sadece ortaklarla sınırlı olması gerektiği; bu nedenle, bir kooperatifin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmesi için ana sözleşmesinde sadece ortaklarla iş görülmesine ilişkin hüküm bulunması ve fiilen de bu hükme uyulması gerektiği; ayrıca ortak dışı işlemlerin, sadece ortak olmayanlarla yapılan işlemleri değil, ortaklarla kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda yapılan işlemleri de kapsadığı belirtilmiştir.

Buna göre, Kooperatifiniz ile arsa sahipleri arasında yapılan 04.04.2008 tarihli "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile kat karşılığı inşaat işi dolayısıyla müteahhitlik faaliyeti yapan kooperatifinizin ortak dışı işlem yapması nedeniyle 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen şartlardan "sadece ortaklara iş görülmesi" şartı ihlal edildiğinden bu şartın ihlal edildiği tarihten itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi 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.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026