

Kooperatifin arsasının imar ve istimlak edilmesi ile hisseli hale dönüşmesinin muafiyete etkisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-KVK-4-22-988
Tarih	11.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-KVK-4-22-988 11/11/2011

Konu : Kooperatifin arsasının imar ve istimlak edilmesi ile hisseli hale dönüşmesinin muafiyete etkisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numaralı mükellefi olduğunuz, kooperatifiniz adına kayıtlı hissesiz arsanın ... Büyükşehir Belediyesi tarafından imar ve istimlak edilmesi sonucu hisseli hale dönüştüğü ancak, anılan Belediyenin bu işlem sonucunda arsanın bir kısmına ortak olduğu belirtilerek henüz inşaatına başlanmamış kooperatifinizin muafiyet ile ilgili şartları taşıırken istimlak edilen arsanın geri alınması halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

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 Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 1 inci maddesinin onuncu fıkrasında ise, 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 nci maddesinin birinci fıkrasının (16) numaralı bendinde, esas mukavelelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, idare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, ihtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması ve münhasıran ortaklar ile iş görülmesine 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 kooperatifinize ait 06.12.1994 tarihli kuruluş ana sözleşmesinin incelenmesi neticesinde yukarıda belirtilen muafiyet şartlarının 70 inci maddede yazılı olduğu anlaşılmakla birlikte ilgide kayıtlı özgelge talep formunuzda üst birliğe üye olmadığınız belirtildiğinden, kooperatifinizin kuruluş tarihinden 31.12.2005 tarihine kadar kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan; 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 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 işyeri veya konut elde etmeleri ortakdışı 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 kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi işveren ilişkisi bulunan kişilere yer vermemesi,

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

Konuya ilişkin açıklamalar 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde yapılmış olup söz konusu Tebliğin "4.13.2" bölümünde de açıklandığı üzere, yapı kooperatiflerinin muafiyetten yararlanabilmeleri için, Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yer alan şartlara ilave olarak kuruluşlarından yapı inşaatlarının sona erdiği tarihe kadar yönetim ve denetim kurullarında söz konusu inşaat işini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine ve Kurumlar Vergisi Kanununun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili kişilere veya işçi işveren ilişkisi bulunan kişilere yer verilmemesi, yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması gerekmekte olup yeni kurulan kooperatiflerde ise arsa temin edilememesi veya henüz inşaat aşamasına gelinmemesi durumunda yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması şartının aranmayacağı belirtilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesi neticesinde; ... ilçesi ... mahallesi ... ada ... parselde kayıtlı arsanın ... hissesinin tapuda kooperatifiniz adına kayıtlı olduğu anlaşılmıştır.

Buna göre; söz konusu arsanın şu an belediyeye ait olan bölümünün satın alınıp inşaat aşamasına gelinceye kadar yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına kaydedilmesi halinde kooperatifinizce Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (k) bendinde belirtilen muafiyet şartlarının ihlal edilmemiş olacaktır. Ancak söz konusu arsanın şu an belediyeye ait olan bölümünün arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması şartı sağlanmadan inşaata başlanıldığı takdirde kooperatifiniz için kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edileceği tabiidir.

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 özolgeye 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