

**İş yeri yapı kooperatiflerinin faaliyetleri ile iştigal eden adi ortaklığın mal ve hizmet alımı ile arsa tesliminin KDV'den istisna olup olmadığı**

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                      |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU  |
| <b>Özelge no</b>  | 39044742-130[Özelge]-699849 |
| <b>Tarih</b>      | 21.06.2022                  |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-39044742-130[Özelge]-699849

21.06.2022

Konu : İş yeri yapı kooperatiflerinin faaliyetleri ile iştigal eden adi ortaklığın mal ve hizmet alımı ile arsa tesliminin KDV'den istisna olup olmadığı

- İlgi :
- a) ... tarih ve ... evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.
  - b) ... tarih ve ... evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.
  - c) ... tarih ve ... sayılı yazımız.
  - ç) ... tarih ve ... evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarında, ... Bankası A.Ş.'den sanayi iş yeri arsası alınırken Bankanın bir muhatap görmek istemesi nedeniyle dört kooperatif olarak bir araya gelerek ortaklık kurduğunuz, Ortaklığınızın kuruluş amacının ortakları olan kooperatiflerle birlikte veya ayrı ayrı arsa alıp, ortaklık olarak alt yapısını ve üst yapısını yaptırıp hisse oranında sanayi iş yerleri yaptırılması için kooperatiflere dağıtmak olduğu belirtilerek, arsa alımı da dahil olmak üzere altyapı ve üst yapı çalışmaları için Ortaklığınıza yapılan mal teslimleri ile hizmet ifalarının 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 13/j maddesi kapsamında KDV'den istisna olup olmadığı ile ortaklarınıza hisseleri oranında arsa devri yapılırken KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

- 13/j maddesinde, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin su, kanalizasyon, arıtma, doğalgaz, elektrik, haberleşme, yenilenebilir ve diğer enerji tesisleri ile yol yapımına ve küçük sanayi sitelerindeki işyerlerinin inşasına ilişkin, bunlara veya bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmelere yapılan mal teslimleri ile hizmet ifalarının KDV'den istisna 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,

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

- "Organize Sanayi Bölgeleri ile Küçük Sanayi Sitelerinin İnşasına İlişkin İstisna" başlıklı (II/B-13.) bölümünde;

*"13.1.1. İstisnadan Yararlanacak Alıcılar*

*Söz konusu istisnadan;*

*-12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre kurulan organize sanayi bölgeleri ile bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmeler,*

*-24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi ana sözleşmesi hükümlerine göre kurulmuş küçük sanayi sitesi yapı kooperatifleri*

*faydalanır.*

*Küçük sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin bu istisnadan faydalanabilmesi için küçük sanayi sitesi inşa edilecek arsanın tapu sicilinin küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi adına tescil edilmiş olması ve bu arsanın küçük sanayi sitesi inşa edilmesine uygun olduğunun uygulama imar planı veya yetkili idarelerce verilecek ruhsat veya onay ile tevsik edilmesi gerekmektedir.*

### 13.1.2. İstisna Kapsamına Giren İşlemler

- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu şebekesi, içme, kullanma ve atık su arıtma tesisi, doğalgaz, elektrik ve haberleşme, yenilenebilir ve diğer enerji tesislerine ilişkin altyapı işleri ile yolların yapımına ilişkin organize sanayi bölgeleri ile bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmeler ve küçük sanayi sitesi yapı kooperatiflerine yapılan teslim ve hizmetler,

- Küçük sanayi sitelerindeki işyerlerinin inşasına ilişkin küçük sanayi sitesi yapı kooperatiflerine yapılan teslim ve hizmetler girmektedir."

- "Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerine Tanınan İstisna" başlıklı (II/F-4.23.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesine göre; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri KDV'den istisnadır.

Organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla, müteşebbis heyet, kooperatif veya diğer isimler altında iktisadi işletmeler oluşturulmaktadır. Bu organizasyonlar, arsayı temin etme, altyapıyı tamamlama, işyerlerini inşa etme gibi hizmetlerin tamamını veya bir kısmını yürütmek üzere kurulmaktadır.

Sözü edilen organizasyonların sadece arsa teslimleri ile işyeri teslimleri istisna kapsamına alınmıştır. Bu organizasyonların yapacakları her türlü hizmetler ile arsa ve işyeri dışındaki teslimlerinin yanı sıra bölge ve site dışındaki arsa ve işyeri teslimleri de genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, küçük sanayi sitesi olarak değerlendirilmesine imkan bulunmayan Ortaklığınızın KDV Kanununun 13/j maddesinde yer alan istisna hükmünden yararlanılması mümkün bulunmadığı gibi,

Ortaklığınızın küçük sanayi sitesinin inşası amacıyla da oluşturulan bir iktisadi işletme olmaması nedeniyle KDV Kanununun 17/4-k maddesi hükmünden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

Bu itibarla, Ortaklığınıza yapılacak her türlü mal teslimi ve hizmet ifaları ile Ortaklarınıza hisseleri oranında yapılan arsa teslimleri KDV'ye tabi tutulacaktır.

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. — 09.09.2026