

Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi Adına Kayıtlı Arsanın Satışında KDV

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64958909-015-13
Tarih	25.05.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ŞANLIURFA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

ÇOK İVEDİ

Sayı : 64958909-015-13

25/05/2015

Konu : Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi Adına Kayıtlı Arsanın Satışında KDV

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; üyelerinizin işyeri ihtiyacını karşılamak amacıyla kooperatifin kurulduğu, kooperatifinizin 26.04.2012 tarihinde 22.000,00 TL bedelle Ceylanpınar İlçesi Köylere Hizmet Götürme Birliği Başkanlığından satın aldığı (imar planında akaryakıt istasyonu alanı olarak belirlenen) 6.944,28 m² yüz ölçümlü arsa niteliğindeki taşınmazın 31.08.2014 tarihinde açık arttırma usulü ile satışa çıkarılacağı, söz konusu satış işleminin katma değer vergisinden istisna olup olmadığı, istisna olmadığı takdirde hesaplanacak katma değer vergisi oranının ne olacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüyle kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış 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 ortaklarla iş görülmesine ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 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, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde, yapı kooperatiflerinin de önceki bölümlerde yapılan açıklamalar çerçevesinde söz konusu istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu, ancak, istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiç bir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kooperatifinize ait arsa vasıflı taşınmazın satılması halinde; Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen şartlardan "sadece ortaklarla iş görülmesi" şartı ihlal edilmiş olacağından, bu satış işleminin gerçekleştiği tarihten itibaren kooperatif nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi ve arsanın satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi gerekmektedir. Öte yandan Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan şartların taşınması şartıyla söz konusu arsanın satışından doğan kazancın da anılan istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasında, iştirak hisselerinden doğan kazançlar menkul sermaye iradı olarak sayılmış, aynı maddenin parantez içi hükmünde ise kooperatiflerin dağıttıkları kazançların bu zümreye dahil olduğu, kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan karların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevziinin, kazanç dağıtımı sayılmayacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin (6) numaralı bendinin (b-i) alt bendinde; tam mükellef kurumlar tarafından; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergilerden muaf olanlara dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde

yazılı kar paylarından vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olup, anılan maddede yer alan yetkiye istinaden 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kesinti oranı %15 olarak belirlenmiştir.

Buna göre, kooperatifinize ait taşınmazın satışından doğan kazancın kooperatif üyelerine dağıtılması halinde kooperatifinizin Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnadan yararlanması mümkün olmayacağı gibi kar dağıtımı nedeniyle Gelir Vergisi Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin (b-i) alt bendi uyarınca % 15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisinin konusunu oluşturduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-r maddesinde ise kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin KDV den istisna edildiği, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışında olduğu, istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV nin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, söz konusu taşınmazın satışı, söz konusu taşınmazın Kooperatifiniz tarafından ticareti yapılmak amacıyla satın alınmamış olması ve en az iki tam yıl süreyle Kooperatifiniz aktifinde bulunması koşuluyla KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDV'den istisnadır.

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