

Kooperatifin arsasını TOKİ'ye devretmesi ve karşılığında TOKİ tarafından her üyeye birer daire sertifikası verilmesinin Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi ve KDV açısından değerlendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.17.4-146
Tarih	28.01.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-KDV.17.4-146

28/01/2015

Konu : Kooperatifin arsasını TOKİ'ye devretmesi ve karşılığında TOKİ tarafından her üyeye birer daire sertifikası verilmesinin Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi ve KDV açısından değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Kooperatifinizin 11/10/1991 tarihinde kurulmuş olduğu, 28/02/1992 tarihinde edindiği imar durumu mevcut olmayan arsanın daire sertifikası karşılığında TOKİ'ye devredileceği, arsa karşılığında her kooperatif üyesine iki yıl içinde kullanılması maksadıyla birer daire sertifikası verileceği, üyelerin almış oldukları sertifikalarını herhangi bir TOKİ projesinden daire almak amacıyla iki yıl içinde kullanabilecekleri, iki yıl içinde kullanılmayan sertifikaların bedellerinin ikinci yıl sonunda TOKİ tarafından nakden sertifika sahiplerine ödeneceği belirtilerek, söz konusu arsanın izah edildiği şekilde TOKİ'ye devri durumunda hem kooperatif açısından, hem de kooperatif üyeleri açısından

kurumlar vergisi, gelir vergisi ve katma değer vergisi yükümlülüklerinin ne olacağı konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrası 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 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 kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13. Kooperatifler" başlıklı bölümünde muafiyet şartları detaylı olarak açıklanmış, takip eden bölümlerde ise ortak dışı işlemler kooperatif türlerine göre ayrıntılı olarak örneklendirilmiş olup, "4.13.1.4. Sadece ortaklarla iş görülmesi" başlıklı bölümünde de, kooperatifleri 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; ortak dışı işlemlerin, sadece ortak olmayanlarla yapılan işlemleri değil, ortaklarla kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda yapılan işlemleri de kapsadığı belirtilmiştir.

Ortaklarının belirli ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla kurulan ve kâr amacı gütmeyen konut yapı kooperatiflerinin, üstlendikleri görevi yerine getirmek amacıyla edindikleri iktisadi kıymetlerini, kamu gücü kullanılmak suretiyle elden çıkarmalarının zorunlu olduğu durumlarda, bu kamulaştırma işlemlerinin kurumlar vergisi muafiyetine bir etkisi bulunmamaktadır. Bu nedenle, kooperatife ait arsanın kamulaştırma işleminin ortak dışı işlem olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Buna göre, kooperatifiniz adına kayıtlı arsanın TOKİ tarafından kamulaştırılması ve bu kamulaştırma işlemine karşılık her bir kooperatif üyenize herhangi bir TOKİ konut projesinden trampa yoluyla gayrimenkul alma hakkı verilmesi, kurumlar vergisi muafiyetini etkilemeyecektir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

4. Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

...

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (280 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2012 tarihinden itibaren 8.800 TL.) Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır."

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, her bir üyeye hisselerine (gayrimenkul satın alma haklarına) karşılık olarak yapılan ödeme ile her bir üyenin gayrimenkul alış hakkını edindikleri tarihe kadar kooperatifinize yapmış olduğu ödemelerin arsanın iktisabında kullanılan kısmı karşılaştırılarak, arada olumlu bir fark bulunması durumunda ise bu farkın değer artışı kazancı olarak değerlendirilmesi ve kooperatif üyeleri tarafından Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesi dikkate alınarak beyan edilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu,

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, Kooperatifiniz adına kayıtlı arsanın kamulaştırma yoluyla TOKİ'ye teslimi, söz konusu arsanın teslim tarihi itibarıyla Kooperatifinizin aktifinde en az iki tam yıl süreyle kayıtlı olması halinde KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV den istisna olacaktır.

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