

Kooperatifin arsa satışı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	21152195-35-02-75
Tarih	18.02.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 21152195-35-02-75 18/02/2013

Konu : Kooperatifin arsa satışı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Konut Yapı Kooperatifinin tüm aktif ve pasifiyle yeni kooperatifinize devredildiği belirtilmiş olup devredilen varlıklar arasında yer alan arsanın yeni kooperatifiniz tarafından satışının kurumlar vergisi ve katma değer vergisi karşısındaki durumu konusunda görüş talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde kooperatifler, kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olup, aynı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde de kooperatiflerin, esas mukavelelerinde; sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, yedek akçelerin dağıtılmaması ve münhasıran ortaklar ile iş görülmesine dair hükümler bulunması şartı ile kurumlar vergisinden muaf olacakları hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, aynı bendin parantez içi hükmünde; esas mukavelelerinde yukarıdaki şartlar mevcut olmakla beraber fiilen bu kayıt ve şartlara uymayan kooperatiflerin muafiyetten faydalanamayacağı belirtilmiştir.

Buna göre, kooperatifinizin yukarıda belirtilen şartları sağlaması halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün bulunmaktadır. Ancak, kooperatifinizin aktifinde kayıtlı olan arsayı satması durumunda ise "münhasıran ortaklar ile iş görülmesi" şartı ihlal edilmiş olduğundan kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanılması mümkün olmayacak ve satışın yapıldığı tarih itibarıyla de kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesis ettirilmesi gerekecektir.

Diğer taraftan, 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 kazançların % 75'lik kısmı.

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.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.

Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır."

hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6" bölümünde, söz konusu istisnanın uygulamasına ilişkin olarak ayrıntılı açıklamalar yapılmış olup Tebliğin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin

durumu" başlıklı alt bölümde de;

"Yapı kooperatiflerinin de önceki bölümlerde yapılan açıklamalar çerçevesinde söz konusu istisnadan yararlanabilmesi mümkündür. Ancak, istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiç bir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerekmektedir.

Bu açıklamalar çerçevesinde, **diğer kooperatiflerin yapacakları işlemlerden doğan kazançlar da kurumlar vergisinden istisna edilebilecektir.**

İstisna uygulaması bakımından ortakların bir veya birden fazla konut veya işyeri sahibi olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Diğer taraftan, kooperatiflerin amaçlarını gerçekleştirdikten sonra kalan fazla arsa veya konutu elden çıkarmaları halinde de doğan kazanç istisnaya konu olabilecektir."

açıklamasına yer verilmiştir.

1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 81 inci maddesinde, konut yapı kooperatiflerinin, ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılıp dağılacağı, ancak tescil tarihinden itibaren 6 ay içerisinde usulüne uygun şekilde ana sözleşme değişikliği yapılarak kooperatifin amacının değiştirilmesi halinde dağılmaya ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu çerçevede, yapı kooperatifinizin 1163 sayılı Kanunun 81 inci maddesi hükmü çerçevesinde ana sözleşme değişikliği yapmak suretiyle amaç değişikliğine giderek işletme kooperatifine dönüştüğü anlaşıldığından, aktifinizde kayıtlı arsa açısından da yeni bir iktisaptan söz edilemeyecektir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, yapı kooperatifinden işletme kooperatifine dönüşen kooperatifinizin aktifinde kayıtlı olan arsayı satması durumunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde ve 1 Seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde belirtilen şartları taşımaması halinde söz konusu istisnadan faydalanması mümkün bulunmaktadır. Ancak, istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmaması ve kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerektiği ise tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

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 katma değer vergisinden istisna olduğu; istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında tutulduğu

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre; söz konusu arsanın, tüm aktif ve pasifi ile devir alınan Konut Yapı Kooperatifinin aktifine alınış tarihinden itibaren iki tam yıl süre geçmesi ve istisna kapsamındaki bu işlemin ticaretinin yapılmaması şartı ile kooperatifiniz tarafından satışı Kanunun 17/4-r maddesi kapsamında 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