

**Konut yapı kooperatifinin belediyeden satın aldığı dairelerin
üyelerine tesliminin Kurumlar Vergisi ve KDV karşısındaki durumu
ile belge düzeni hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	27575268-105[229-2016-211]-398668
Tarih	19.10.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü)

Sayı : 27575268-105[229-2016-211]-398668

19.10.2017

Konu : Konut yapı kooperatifinin belediyeden satın aldığı dairelerin üyelerine
tesliminin Kurumlar Vergisi ve KDV karşısındaki durumu ile belge düzeni hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifinizin 23.12.2015 tarihinde kurularak, ticaret siciline tescil edildiği, 04.02.2016 tarihinde belediyeden tapuda tarla vasfında olan bir taşınmazı KDV ödemeksizin satın aldığı, alınan taşınmazın üzerinde iskanı mevcut 28 daireli 2 apartman bulunduğu, tarla vasfında bulunan söz konusu taşınmazın cins tashihi yapılarak 28.02.2016 tarihinde mesken haline

dönüştürüldüğü belirtilerek, 28 üyeli kooperatifinizin aktifinize kayıtlı bulunan söz konusu meskenlerin üyelerinize teslim edilmesi durumunda, kooperatifiniz adına Kurumlar Vergisi ve KDV yönünden mükellefiyet tesis edilip edilmeyeceği ile belge düzeni hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

A) KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmüyle kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olup, 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 işyeri 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.

Kooperatiflerin muafiyet şartlarına ilişkin açıklamaların yer aldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "4.13.1.4. Sadece ortaklarla iş görülmesi" başlıklı bölümünde,

"Kooperatifler ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarının ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarının sağlanıp korunmasını amaçladıkları için faaliyetin normal olarak sadece ortaklarla sınırlı olması gerekmektedir. Bu nedenle, bir kooperatifin kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmesi için ana sözleşmesinde sadece ortaklarla iş görülmesine ilişkin hüküm bulunması ve fiilen de bu hükme

uyulması gerekmektedir.

Ortak dışı işlemler, sadece ortak olmayanlarla yapılan işlemleri değil, ortaklarla kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda yapılan işlemleri de kapsamaktadır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Kooperatifçe yapılan bir işlemin ortak içi işlem olarak dikkate alınabilmesi için; işlem, faaliyet amacına, diğer bir ifadeyle, kooperatifin ana sözleşmesinde belirtilen uğraşı konusuna dahil olmalıdır ve faaliyet amacına dahil olan işin münhasıran kooperatif ortağıyla yapılması gerekmektedir.

Özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Kooperatifinizin 23.12.2015 tarihinde kurularak, ticaret siciline tescil edildiği, 04.02.2016 tarihinde belediyeden tapuda tarla vasfında olan taşınmazı KDV ödemeksizin satın aldığı, alınan taşınmazın üzerinde iskanı mevcut 28 daireli iki apartman bulunduğu, söz konusu taşınmazın cins tashihi yapılarak 28.02.2016 tarihinde mesken haline dönüştürüldüğü ve aktifte kayıtlı bulunan söz konusu meskenlerin kooperatifiniz üyelerine teslim edileceği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, Kooperatifinizin belediyeden almış olduğu tarla vasfındaki taşınmazın üzerinde yer alan 28 daireli iki apartmanın cins tashihi yapılması ve bu dairelerin üyelerinize dağıtılması, Kurumlar Vergisi Kanununda yer alan "*sadece ortaklarla iş görülmesi*" şartının ihlali sayılmayacak ve kurumlar vergisi muafiyetiniz diğer şartların da sağlanması koşuluyla devam ettirilecektir.

B) KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu; söz konusu faaliyetlerin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanununa göre, anılan Kanunda hüküm bulunmayan hallerde ise Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuata göre belirleneceği; verginin konusuna giren işlemleri yapanların hukuki statü ve kişiliklerinin vergilendirmeye engel teşkil etmeyeceği,

- 2/1 inci maddesinde; teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

- 4 üncü maddesinde; hizmetin, teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemler olduğu, bu işlemlerin; bir şeyi yapmak, işlemek, meydana getirmek, imal etmek, onarmak, temizlemek, muhafaza etmek, hazırlamak, değerlendirmek, kiralamak, bir şeyi yapmamayı taahhüt etmek gibi şekillerde gerçekleşebileceği, bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her birinin ayrı işlem olup, hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergilendirileceği

hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/G-4.1.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun geçici 28 inci maddesinde; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV'den müstesna olacağı hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu madde hükmüne göre, 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV'den istisnadır.

3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde ise üyelere yapılan 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde (% 1), 150 m²'nin üstündeki konut teslimlerinde ise (% 18) oranında KDV hesaplanır. Ayrıca, üyeler dışında üçüncü şahıslara yapılan konut teslimleri ile kooperatif üyelerine bile olsa işyeri teslimleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.

3065 sayılı Kanunun 20 nci maddesi uyarınca konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamı olacaktır.

Ancak, üyelerden toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen arsaya ilişkin bedelin dâhil olmaması durumunda, matrahın tespitinde arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı ile her bir üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar birlikte dikkate alınır.

Diğer taraftan, konut yapı kooperatiflerinin mükellefiyet tesisi konusunda ise aşağıdaki şekilde hareket edilmesi gerekmektedir.

Geçici 28 inci maddenin yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde bu ruhsatlara dayanılarak inşa edilecek konutların üyelere tesliminde (vergiye tabi başka işlemleri bulunmamak kaydıyla) mükellefiyet tesis edilmesine ve beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu kooperatiflerin 3/7/2009 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmamış başka arsalarının bulunması halinde, bu arsalarda inşa edilecek konutlar için inşaat ruhsatı alınıncaya kadar adlarına mükellefiyet tesis edilmesi gerekmez.

3/7/2009 tarihi itibarıyla arsası olup bina inşaat ruhsatı almamış kooperatifler ile bu tarih itibarıyla hiç arsası bulunmayan veya bu tarihten sonra kurulacak kooperatiflerin, bina inşaat ruhsatı almadıkları müddetçe mükellefiyetleri tesis edilmez.

3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilir, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, konut yapı kooperatifinizin üçüncü kişilerden satın aldığı konutları üyelerine teslimi 3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV'ye tabi olup, Kooperatifinizin KDV mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

C) VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu; 231 inci maddesinin (5) numaralı bendinde ise faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azamî yedi gün içinde düzenlenmesi gerektiği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Kooperatifinizin, belediyeden satın aldığı daireleri üyelerine teslim etmesi durumunda, kooperatifiniz adına katma değer vergisi mükellefiyeti tesis edileceğinden ve katma değer vergisi mükellefiyeti bulunan kooperatiflerin sattıkları emtia ya da yaptıkları iş nedeniyle Vergi Usul Kanununa göre fatura düzenleme mecburiyetleri bulunduğundan, söz konusu gayrimenkullere ilişkin satış işleminin tapuya tescil tarihinden itibaren, ancak tapuya tescil tarihinden önce fiilen teslim gerçekleşmiş ise mal tesliminin gerçekleştiği tarihten itibaren azami yedi gün içerisinde fatura düzenlenmesi gerekeceği 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 zerine 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