

## Kat karşılığı arsasını müteahhide veren Kooperatifin vergisel yükümlülüğü

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                                     |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU                 |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[8-2015/1]-530216 |
| <b>Tarih</b>      | 29.12.2017                                 |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü**

Sayı : 84974990-130[8-2015/1]-530216 29.12.2017

Konu : Kat karşılığı arsasını müteahhide veren Kooperatifin vergisel yükümlülüğü

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kooperatifiniz adına kayıtlı bulunan arsaların bir kısmının 1994 yılında kura ile tüm ortaklara dağıtıldığı, dağıtılan arsaların bir bölümüne ortakların evlerini yaptırdığı, bir kısmının ise arsa olarak durduğu, kooperatif adına kayıtlı kalan arsa üzerine inşaat yaptırmak üzere 2006 yılında müteahhit ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiği, ancak arsa ile ilgili devam eden dava nedeniyle hayata geçirilemediği, davanın sonuçlanması üzerine ... tarihinde inşaat ruhsatı onaylanarak müteahhit firma ile her bir ortağa 1/4 oranında daire düşecek şekilde sözleşme yapıldığı ifade edilerek, kooperatifinizin Katma Değer Vergisi ve Kurumlar Vergisi muafiyetinin devam edip etmediği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

## KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Muafiyetler" başlıklı 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 (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 hüküm altına alınmıştır.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.1.4.3 Yapı Kooperatiflerinde Ortak Dışı İşlemler" başlıklı bölümünde; *"Yapı kooperatiflerinin, arsalarını kat karşılığı vererek işyeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılacaktır. Ancak, bu kooperatiflerin her bir hisse için bir işyeri veya konut elde etmesi halinde, bu işlem ortak dışı işlem olarak kabul edilmeyecektir"* açıklamalarına yer verilmiştir.

Özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 1994 yılında kura ile tüm ortaklara arsaların dağıtıldığı, dağıtılan arsaların bir bölümüne ortakların evlerini yaptırdığı, bir kısmının ise arsa olarak durduğu, kooperatif üzerinde kalan arsa üzerine inşaat yaptırmak üzere 2006 yılında müteahhit ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiği, ancak devam eden mahkeme nedeniyle hayata geçirilemediği, mahkemenin sonuçlanması üzerine müteahhit firma ile her bir ortağa 1/4 oranında daire düşecek şekilde sözleşme yapıldığı ve inşaat ruhsatı da alınarak inşaatlara başlanıldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, kooperatif adına tescilli arsalar için müteahhit firma ile yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden her bir hisse için bir işyeri veya konut elde edilmesi ve kooperatifinizin maddede belirtilen diğer şartları taşıması halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanılması mümkün bulunmaktadır.

## KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV ye tabidir.

Öte yandan, 5904 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendi ile KDV Kanununun 17/4-k maddesinde yer alan "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi madde metninden çıkarılmış; 5904 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddede de, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 26.04.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin "Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimleri" başlıklı "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 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde (% 1), 150 m<sup>2</sup>'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." şeklinde açıklama getirilerek istisna uygulamasına yön verilmiştir.

Buna göre, 03.07.2009 tarihinden sonra inşaat yapı ruhsatı alan konut yapı kooperatifiniz adına bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilmesi ve vergiye tabi işlemleriniz bulunmasa dahi takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan kat karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde Kooperatifinize kalacak konutların üyelerinize tesliminde KDV hesaplanacağı 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 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