

Kooperatife ait imar değişikliği yapılan arsaların satışında KDV istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEğER VERęİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-1-2010-14008-10-264
Tarih	29.04.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAřKANLIęI

ANKARA VERęİ DAİRESİ BAřKANLIęI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüęü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-1-2010-14008-10-264 29/04/2011

Konu : Dilekçeniz

İlgide kayıtlı dilekçenizde, üyelerinize toplu işyeri yapıp teslim ettiğiniz tasfiye halindeki kooperatifinize ait arsaların ... Belediyesi tarafından imar değişikliği ve revizyon planı sonucunda son halini aldığı ve söz konusu arsalar için 2 ortak kaydı yapıldığı; ortak kaydedilen ve tahsisen devri yapılan 2 üyeden alınan paralar ile diğer ortak ödemelerinden artan tutarların kooperatif ortaklarına dağıtımı ve söz konusu arsanın satışı halinde bu işlemlerin kurumlar vergisi, gelir vergisi ve katma değer vergisi karşısındaki durumu hakkında görüş talep edilmektedir.

A) Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi 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 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 kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

Konut yapı kooperatiflerine ait arsanın satışı halinde, kooperatif muafiyeti için aranan şartlardan "sadece ortaklar ile iş görülmesi" şartı fiilen ihlal edilmiş olacağından kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanılması mümkün bulunmayacak olup, satışın yapıldığı tarih itibarıyla kooperatifin kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis ettirilmesi gerekecektir.

Diğer taraftan, Kurumlar Vergisi Kanununun 17 nci maddesinde, tasfiye kârının tasfiye döneminin sonundaki servet değeri ile tasfiye döneminin başındaki servet değeri arasındaki olumlu fark olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Kooperatifinizin sahibi olduğu arsanın satışından elde edilen satış kazancının tasfiye kârına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, 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 tevzii, kazanç dağıtımı sayılmayacağı belirtilmiştir. Diğer taraftan Gelir Vergisi Kanununun 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, Kooperatifinizin, ortaklarından topladığı aidatların iade edilen tutarları üzerinden gelir vergisi kesintisi yapılmayacaktır. Ancak, Kooperatifin sahip olduğu söz konusu arsanın satışından elde edilen kazanç ile ortaklardan toplanan aidatların nemalandırmasından elde edilen gelirlerin ortaklara dağıtılması durumunda kâr dağıtımına bağlı gelir vergisi kesintisi yapılması gerekmektedir.

B) Katma Değer Vergisi Yönünden:

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

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

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, ortaklarının işyeri ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulan ve tasfiye halinde bulunan Kooperatifinizin, ortaklarından topladığı aidatlar ile diğer ortak ödentilerinden artan tutarların tasfiye işlemleri nedeniyle ortaklara dağıtılması işlemi KDV ye tabi tutulmayacaktır.

Öte yandan, Kooperatifinize ait olan arsaların iki tam yıl süreyle Kooperatifiniz aktifinde kayıtlı olması şartıyla yeni alınan ortaklara satışı işlemi Kanunun 17/4-r maddesi kapsamında KDV den istisna olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.