

Müteahhidin kendi hisselerine düşen daireleri Üçüncü şahıslara satması durumunda arsa sahibinin GV ve KVK açısından durumu ve müteahhidin KDV açısından durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-125[4-2013/6]-352
Tarih	09.06.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84098128-125[4-2013/6]-352

09/06/2014

Konu : Müteahhidin kendi hisselerine düşen daireleri

Üçüncü şahıslara satması durumunda arsa sahibinin

GV ve KVK açısından durumu ve müteahhidin KDV

açısından durumu

İlgi : .../.../.... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, tapusu kooperatifiniz adına kayıtlı bulunan arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılarak müteahhide verildiği ve anılan sözleşme gereği tapuda adınıza kayıtlı olup, aslında müteahhide ait olan dairelerin 150 m2' nin üzerinde olduğu belirtilerek, müteahhidin anılan sözleşme gereği hissesine düşen daireleri kat irtifakı üzerinden üçüncü şahıslara satması sırasında arsa sahibi olarak gelir ve kurumlar vergisi yönünden durumunuzun ne olacağı ile müteahhidin kooperatifinize düşen daireleri teslim etmesi halinde katma değer vergisi ödenip ödenmeyeceği hususunda

Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu 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 ise kooperatiflerin muafiyet şartları belirtilmiştir. Bu şartlar tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere, kooperatiflerin ana sözleşmelerinde;

-Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,

-Yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi,

-Yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması,

-Sadece ortaklarla iş görülmesi (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.)

şartlarının yazılı bulunması ve fiilen bu şartlara uyulması, yapı kooperatiflerinde bu 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 vermemeleri ve yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.1.4.3. Yapı kooperatiflerinde ortak dışı işlemler" 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." açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre; kooperatife ait arsayı kat karşılığı müteahhit firmaya vererek kooperatif üyelerinin her bir hissesi için bir işyeri veya konut elde edilmesi ve kooperatif muafiyetine ait diğer şartların da varlığı halinde, kooperatifiniz kurumlar vergisinden muaf tutulacaktır.

Diğer taraftan, arsanın tapuda kooperatifiniz adına kayıtlı olmasıyla birlikte müteahhit ile yapılan sözleşme gereği müteahhide bırakılan dairelere tekabül eden kat irtifak payının, kooperatifiniz tarafından müteahhidin belirleyeceği üçüncü kişilere tapuda devir işlemi aslen müteahhidin geliri olacağı ve kooperatifiniz adına gerçek bir satış işlemi oluşturmayacağından; söz konusu satış işlemi kurumlar vergisi muafiyetinizi etkilemeyecektir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden :

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

-4/2 maddesinde; bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her birinin ayrı işlem olduğu ve hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergiye tabi tutulacağı,

-10'uncu maddesinin (a) bendinde, vergiyi doğuran olayın, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması ile (b) bendinde ise, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile vuku bulduğu,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile İl Özel İdarelerinin 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 KDV den müstesna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

-27'nci maddesinde; bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28'inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Karar eki (I) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Karar eki (I) sayılı listenin 11'inci sırasında yer alan "Net alanı 150 m2'ye kadar olan konut teslimi" ile 12'nci sırasında yer alan "Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" %1 oranında; net alanı 150 m2 yi aşan konutlar ile arsa, arazi ve işyeri teslimi %18 oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Arsa Karşılığı İnşaat İşinde Katma Değer Vergisi Uygulaması konusunda 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ve 60 Seri No.lu KDV Sirkülerinde açıklamalar yapılmış olup 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (D) bölümünde; arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslimin söz konusu olduğu, bunlardan birincisinin, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisinin ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimi olduğu ve karşılıklı olarak gerçekleşen arsa sahibi tarafından

müteahhide arsa tesliminin ve müteahhit tarafından arsa sahibine konut veya işyeri teslimlerinin her birinin KDV'nin konusuna girdiği belirtilmiştir.

Söz konusu Tebliğde yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerde vergiyi doğuran olay inşa edilen konutların arsa sahibine devir ve teslimi anında meydana gelecektir. Buna göre, arsanın bağımsız birim inşa edilmek üzere müteahhide tevdi sırasında arsa teslimi ile ilgili olarak vergiyi doğuran olay vuku bulmamakta, bağımsız birimlerin arsa sahibine teslim edildiği tarihte her iki teslim için (arsa ve bağımsız birimler) karşılıklı ve eş zamanlı olarak vergiyi doğuran olay meydana gelmektedir.

Ancak, arsaya karşılık verilecek konutların tesliminden önce mülkiyetinin konut tesliminde bulunacak kişi ya da kurum adına tapuda tescilinin yapılması halinde arsa teslimi bakımından vergiyi doğuran olay tapuya tescil anında gerçekleşecektir.

Yine aynı Tebliğde müteahhit tarafından arsa sahibine yapılan işyeri veya konut teslimlerinde emsal bedel üzerinden katma değer vergisi uygulanacağı ifade edilmiş olup, arsa sahibi tarafından arsa karşılığı bu bedel esas alınarak fatura düzenlenmesi gerekir.

Konu ile ilgili yayımlanan 113 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin 4'üncü bölümünde, 03.07.2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edileceği, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verileceği, 03.07.2009 tarihinden önce veya sonra kurulan konut yapı kooperatifleri adına bina inşaat ruhsatı alınmadığı müddetçe KDV mükellefiyeti tesis edilmesine gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde,

-Kooperatifinize ait arsanın müteahhit firmaya işyeri veya konut karşılığı teslimi KDV'ye tabi bulunmakta olup, vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği tarih itibarıyla söz konusu arsanın kooperatifinizin aktifinde en az iki tam yıl süreyle kalmış olması ve kooperatifinizin arsa alım satım faaliyetinde bulunmaması halinde arsanın devri işlemi KDV Kanunun 17/4-r maddesi uyarınca KDV'den istisna olacaktır.

- Söz konusu konutların müteahhit tarafından kooperatifinize tesliminde ise net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri için %1, net alanı 150 m² üzerindeki konut teslimleri için %18 oranında katma değer vergisi hesaplanması gerekmektedir.

- Kooperatifinizin üyelerine yaptığı konut teslimlerinin ise 03.07.2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde KDV'den istisna olması, 03.07.2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde ise net alanı 150 m² altında olan konut teslimlerinin indirimli oranda (%1), net alanı 150 m² olan konut teslimlerinin ise genel oranda (%18) katma değer vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

- Öte yandan, kooperatifinizin üyeleri dışında üçüncü kişilere yapacağı konut teslimlerinin de genel esaslar çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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 özelveğe 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