

Organize Sanayi Bölgesinde yapılan işyerlerinin işyeri yapı kooperatifince üyelerine tesliminde KDV istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	41931384-130[17-2018-10]-62377
Tarih	30.10.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 41931384-130[17-2018-10]-62377

30.10.2023

Konu : Organize Sanayi Bölgesinde yapılan işyerlerinin işyeri yapı kooperatifince üyelerine tesliminde KDV istisnası

İlgi : ... tarihli ve ... kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan; organize sanayi bölgesi içerisinde yer alan arsa üzerine üyelerinize teslim edilmek üzere toplu işyeri inşaatına başlanacağı, müteahhit firma ile Kooperatifiniz arasında imzalanacak sözleşmenin damga vergisi muafiyeti kapsamında olup olmadığı, yapımı tamamlanacak işyeri teslimlerinin katma değer vergisine (KDV) tabi olup olmadığı, teslim aşamasında belge düzeninin ne şekilde olacağı ve işyeri teslimlerine ilişkin tapuda yapılacak işlemlerde harç aranılıp aranılmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun,

-13/j maddesinde; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin su, kanalizasyon, arıtma, doğalgaz, elektrik, haberleşme, yenilenebilir ve diğer enerji tesisleri ile yol yapımına ve küçük sanayi sitelerindeki işyerlerinin inşasına ilişkin, bunlara veya bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmelere yapılan mal teslimleri ile hizmet ifalarının KDV'den istisna olduğu,

-17/4-k maddesinde; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimlerinin KDV'den istisna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin,

-"İstisnadan Yararlanacak Alıcılar" başlıklı (II/B-13.1.1.) bölümünde;

"Söz konusu istisnadan;

-12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre kurulan organize sanayi bölgeleri ile bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmeler,

-24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi ana sözleşmesi hükümlerine göre kurulmuş küçük sanayi sitesi yapı kooperatifleri

faydalanır.

Küçük sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin bu istisnadan faydalanabilmesi için küçük sanayi sitesi inşa edilecek arsanın tapu sicilinin küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi adına tescil edilmiş olması ve bu arsanın küçük sanayi sitesi inşa edilmesine uygun olduğunun uygulama imar planı veya yetkili idarelerce verilecek ruhsat veya onay ile tevsik edilmesi gerekmektedir.",

-"Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerine Tanınan İstisna" başlıklı (II/F-4.23.) bölümünde ise;

"Organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla, müteşebbis heyet, kooperatif veya diğer isimler altında iktisadi işletmeler oluşturulmaktadır. Bu organizasyonlar, arsayı temin etme, altyapıyı tamamlama, işyerlerini inşa etme gibi hizmetlerin tamamını veya bir kısmını yürütmek üzere kurulmaktadır.

Sözü edilen organizasyonların sadece arsa teslimleri ile işyeri teslimleri istisna kapsamına alınmıştır. Bu organizasyonların yapacakları her türlü hizmetler ile arsa ve işyeri dışındaki teslimlerinin yanı sıra bölge ve site dışındaki arsa ve işyeri teslimleri de genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Kooperatifinizin kuruluş amacının ve faaliyetlerinin küçük sanayi sitelerinin kurulmasına yönelik olması halinde; Kooperatifinizin küçük sanayi sitesi içindeki arsa ve işyeri teslimleri 3065 sayılı Kanunun 17/4-k maddesi kapsamında, işyerlerinin inşasına ilişkin Kooperatifinize yapılacak mal teslimleri ile hizmet ifaları ise 3065 sayılı Kanunun 13/j maddesi kapsamında KDV'den istisna olacaktır.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 227 nci maddesinde, "Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.",

- 229 uncu maddesinde, "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.",

- 231/5 inci maddesinde, "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azamî yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.",

- 232 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler:

1. Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara;
2. Serbest meslek erbabına;
3. Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara;
4. Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere;
5. Vergiden muaf esnafa.

Sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler.

Yukarıdakiler dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tesbit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 50.000.000 lirayı (2022 yılı için 2.000 TL'yi) geçmesi veya bedeli 50.000.000 liradan (2022 yılı için 2.000 TL'den) az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir."

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, Kooperatifiniz tarafından üyelerinize yapılan işyeri teslimlerinde, işyerlerinin teslim tarihinden itibaren azami yedi gün içinde üyeleriniz adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

DAMGA VERGİSİ VE HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 15 inci fıkrasında, yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan gayrimenkullerin ifraz veya taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların tahsis nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescili işlemleri ve cins değişikliği işlemlerinin harçtan müstesna tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, organize sanayi bölgeleri sınırları içinde yer alan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescili işlemlerinden, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59/n bendi uyarınca alıcı ve satıcıdan harç aranılmaması gerekmekte olup kendisine arsa tahsis edilenlerin bu arsa üzerine inşa ettiği binaları bir başkasına devri işleminin bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir.

Bu itibarla, organize sanayi bölgesinde Kooperatifinize tahsis ve satışı yapıldığı anlaşılan arsa üzerine inşa edilen yapıların kooperatif ortaklarına devri işleminin, Harçlar Kanununun 59/n bendi kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmayıp, söz konusu devir işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/15 fıkrası uyarınca harç alınması gerekmektedir.

Öte yandan, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun konusunu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yer alan kağıtlar oluşturmaktadır.

Bu kapsamda, özelge taslağınız ve eklerinin incelenmesinden, hangi kağıda ilişkin görüş istenildiği anlaşılamamış olup, somut olaya ilişkin imzalı kağıt örneklerinin gönderilmesi durumunda damga vergisi yönünden görüş bildirilmesi mümkün bulunmaktadır.

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.