

Konut Yapı Koopetifinin Kurumlar Vergisi ve KDV Muafiyeti

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[8-2011/40]-669
Tarih	04.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[8-2011/40]-669 04/07/2013

Konu : Konut Yapı Koopetifinin Kurumlar Vergisi ve KDV Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, inşaat yapı ruhsatı bulunmayan Kooperatifinizce kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında konut yapıldığı belirterek, Kooperatifinizin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi karşısındaki durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 inci maddesinin ikinci fıkrası 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 ortaklarla 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 kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar uyarınca, gerek arsa tapusunun Kooperatifiniz tüzel kişiliği adına tescil edilmemiş olması, gerekse başkasının arsası üzerinde alt veya üst yapı yapmak suretiyle müteahhitlik faaliyetinde bulunulması nedeniyle kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

Katma Değer Vergisi Kanununun,

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

- 27 inci 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

hükme bağlanmıştır.

30 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin arsa (kat) karşılığı inşaat işlerinin katma değer vergisi karşısındaki durumunu açıklayan (D) bölümünde, arsa karşılığı inşaat işinin; arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi ile müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine konut veya işyeri teslimi şeklinde iki ayrı teslimden oluştuğu, arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması halinde ise konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa tesliminin katma değer vergisine tabi tutulacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Arsa (kat) karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden yapımı tamamlanan konutlarda (konutların tesliminden evvel fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmiş olması durumu hariç) konutları yapanlar tarafından inşaat işleri bitiminde arsaya karşılık konutların teslim anı ile arsanın mülkiyetinin konutları yapanlara devredilmesiyle katma değer vergisinde vergiyi doğuran olay meydana gelmektedir.

Öte yandan, Katma Değer Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla eklenen geçici 15 inci maddesinde, bu Kanunun yayımlandığı 29.07.1998 tarihinden önce inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır. Söz konusu istisnaya ilişkin açıklamalar 49, 66 ve 106 Seri No.lu Katma

Değer Vergisi Genel Tebliği ile 60 No.lu Katma Değer Vergisi Sirkülerinde yapılmıştır.

Bu durumda, 29.07.1998 tarihinden önce inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinin katma değer vergisinden istisna olabilmesi için;

- Kooperatifin konu yapı kooperatifi olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması gerekmektedir.

Bina inşaat ruhsatının 29.07.1998 tarihinden sonra alınması durumunda konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri 2007/13033 sayılı Kararname Eki (I) sayılı listenin 12 inci sırası uyarınca % 1 oranında katma değer vergisine tabi olacaktır.

Diğer yandan, KDV Kanununun geçici 28 inci maddesine göre, 03/07/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatifleri tarafından üyelerine yapılan konut teslimleri KDV den müstesna olup, bu tarihten sonra bina inşaat ruhsatı almış kooperatiflerin üyelerine yapmış oldukları konut teslimleri % 1 oranında katma değer vergisine tabi tutulacaktır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

1- Kooperatifinize yapılan arsa teslimi, söz konusu arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması halinde KDV ye tabi olacaktır.

2- Kooperatifinizce arsa karşılığında yapılan konut tesliminde ise emsal bedel üzerinden fatura düzenlenerek, net alanı 150 m² ye kadar olan konutlar için %1, net alanı 150 m² yi aşan konut ile arsa ve işyeri teslimleri için %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

3- Kooperatifiniz adına 03/07/2009 tarihinden önce düzenlenen herhangi bir inşaat yapı ruhsatı bulunmadığından üyelerinize yapılan konut teslimleri KDV Kanununun geçici 28 inci maddesi kapsamında KDV den istisna tutulmayacaktır.

4- Kooperatifiniz adına düzenlenen herhangi bir inşaat yapı ruhsatı bulunmadığından, Kooperatifinize yapılan inşaat taahhüt hizmetlerinin Kanunun istisna veya indirimli oran hükümleri kapsamında değerlendirilmesine de imkân bulunmamaktadır.

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