

Konut yapı kooperatifinin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi karşısındaki durumu.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[08-2013/27]-69045
Tarih	03.03.2017

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[08-2013/27]-69045 03.03.2017

Konu : Konut yapı kooperatifinin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi karşısındaki durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen ve 6306 sayılı Kanun gereği afet riski taşıdığı belirlenen konutların İLBANK koordinasyonu ile yıktırılarak, depreme dayanıklı yeni konutlar yaptırılması için kurulan kooperatifinizin vergi kanunları karşısındaki durumu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmüyle kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olmakla beraber aynı Kanunun "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 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 hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan 1 Seri Nolu 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."

Aynı Tebliğin "4.13.2. Yapı kooperatiflerinin muafiyetinde özel şartlar" başlıklı bölümünde;

"Yapı kooperatiflerinde muafiyetten yararlanabilmek için yukarıda belirtilen şartlara ilaveten;

Yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması

gerekmektedir.

Yapı kooperatiflerinin yapı ruhsatı veya arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına bulunmadığı durumlarda da muafiyetten yararlanılması mümkün değildir. Örneğin, inşaatı üstlenen müteahhit adına düzenlenecek bir yapı ruhsatı, yapı kooperatifinin muafiyetten yararlanmasını engelleyecektir. (2 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 1. maddesiyle değiştirilen cümle) Henüz arsa temini veya inşaat aşamasına gelmemiş bulunan dolayısıyla, işyeri veya konut teminine yönelik faaliyeti bulunmayan kooperatifler için bu şartlar aranmayacaktır. Örneğin, arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliğine ait olmakla birlikte, henüz inşaat aşamasına gelmemiş bulunan konut yapı kooperatifinden inşaat ruhsatına ilişkin şart aranmayacaktır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Kooperatifiniz tarafından verilen özelge talep formunda; üyelerinize ait konutların bulunduğu No'lu

arsaların 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tarihinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edildiği, söz konusu proje alanında bulunan üyelere ait konutların T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yıktırılarak yerine depreme dayanıklı yeni konutlar yaptırılacağı, üyelerin söz konusu proje alanında konut sahibi bulunan kişiler olduğu, üyelerin proje kapsamında sahibi oldukları her bir konutlarına karşılık adı geçen kurum tarafından yeni yapılacak dairelerden birer adet teslim edileceği ve dairelerin üyelerince teslim alınmasından sonra kooperatifinizin tasfiye edileceği belirtilmiştir.

Buna göre, anılan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında yer alan arsaların kooperatifiniz üyelerine ait olması, inşaat işinin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yaptırılarak ve her bir konuta karşılık bir adet yeni konut teslim edilecek olması nedeniyle, kooperatifiniz tarafından söz konusu proje dolayısıyla ortakları adına yapılan işlemler ortak dışı işlem sayılmayacağından, kooperatifinizin Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen diğer muafiyet şartlarını da taşıması halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün bulunmaktadır.

Diğer yandan, Kooperatif Ana Sözleşmenizin 6 ncı maddesinin 3 ve 4 numaralı bentlerinde belirtilen iş ve işlemlerin ana sözleşmede yer alması muafiyetinizi etkilemeyecektir. Ancak anılan bentlerde sayılan faaliyetlerin yapılması ile Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (k) bendinde belirtilen şartlardan herhangi birinin ihlal edilmesi halinde, bu işlemlerin yapıldığı tarihten itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesisi gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun geçici 15 inci maddesinde; 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinin KDV den müstesna olduğu, geçici 28 inci maddesinde ise bu maddenin yürürlük tarihi olan 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV den müstesna olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Konu ile ilgili açıklamalara KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/G-4.1.) ve (II/G-4.2.) bölümlerinde yer verilmiş olup, "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine ve üyeleri dışında üçüncü şahıslara konut teslimleri" ile "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna/indirimli oran uygulaması" hakkında Tebliğin yukarıdaki bölümlerinde yer alan hükümler çerçevesinde işlem tesis edilecektir.

Diğer yandan, KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları; Kararname eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %

8, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi diğer işlemler içinse % 18 olarak belirlenmiş, Kararname eki I sayılı listenin 11 inci sırasında "net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri" ibaresine yer verilmiş, söz konusu Kararnamenin 1 inci maddesinin 01/01/2013 tarihinde yürürlüğe giren altıncı sırasında ise aşağıdaki düzenlemeye yer verilmiştir.

"(2012/4116 sayılı Kararname ile eklenen sıra Yürürlük: 01/01/2013) (1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, uygulanır."

Buna göre, 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı hususunda yukarıda yer verilen düzenlemeler dikkate alınmalıdır.

Net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini 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.

