

Kooperatife ait arsa satışının KV ve KDV karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.17.4-731
Tarih	20.05.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : **39044742-KDV.17.4-731** **20/05/2013**

Konu : **Kooperatife ait arsa satışının KV ve KDV karşısındaki durumu**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Kooperatifinizin 1998 yılında 30 kişinin arsalarını kooperatife vererek kurulduğu, arsanızın 3 üncü derece sit alanı olması (imar kısıtlaması) nedeniyle kooperatifinizin herhangi bir faaliyetinin olmadığı, Büyükşehir Belediyesi tarafından yol genişletme amacıyla arsanın bir bölümünün istimlak edildiği, konunun mahkemeye taşındığı ve sonuçlanan mahkeme kararına göre kooperatifiniz hesabına 718.957,30 TL Büyükşehir Belediyesi tarafından tazminat yatırıldığı belirtilerek, söz konusu paranın ortaklarınıza hisseleri oranında dağıtılması ile arsanın kalanının satılması durumunda, Kurumlar Vergisi ve KDV yönünden vergilendirmenin nasıl olacağı hususunda tereddüt hasıl olduğu belirtilerek Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci 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 ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının % 75 lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden müstesna tutulmuştur.

Bu istisna satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden, istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılır.

Ayrıca, 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Kanunu Tebliğinin "5.6.2.3.4.1. Kooperatiflerin durumu" başlıklı bölümünde, istisnadan yararlanmak için gereken diğer şartların yanında istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması ve hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması şartıyla yapı kooperatiflerinin de bu istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu ve kooperatiflerin amaçlarını gerçekleştirdikten sonra kalan fazla arsa veya konutu elden çıkarmaları halinde de doğan kazancın istisnaya konu olabileceği açıklanmaktadır.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (2) numaralı bendinde; iştirak hisselerinden doğan kazançların (Limited şirket ortaklarının, iş ortaklıkları ortaklarının ve komanditerlerin kar payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan karların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz) menkul sermaye iradı olduğu belirtilmiş olup, 94 üncü maddenin birinci fıkrasının (6/b-i) bendinde ise; tam mükellef kurumlar tarafından, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve gelir vergisinden muaf olanlara dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarından (karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz) % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; Kooperatifinizin aktifinde kayıtlı olan taşınmazın (arsanın) bir kısmının Büyükşehir Belediyesi tarafından yol genişletme amacıyla istimlak edilmesi ve bu istimlak sonucunda mahkemenin vermiş olduğu karara istinaden kooperatifinize ödenen tazminatın, ortaklara dağıtılmayıp kooperatif amaçları doğrultusunda harcanması hallerinde yapılan bu işlemler ortak

dışı işlem sayılmayacak ve kurumlar vergisi muafiyetini etkilemeyecektir.

Ancak, mahkeme ilamına istinaden alacağınız tazminat tutarlarının üyelerinize dağıtılması ile kooperatifin elinde kalan arsanın tamamının satılması halinde, kurumlar vergisi muafiyet şartlarından olan "sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması" ve "sadece ortaklarla iş görülmesine" ilişkin şartlar ihlal edilmiş olacağından, bu şartlardan birinin ihlal edildiği tarih itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu taşınmazın kooperatifinizin aktifinde iki yıldan fazla bulunması halinde, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde yer alan diğer şartların da sağlanması durumunda taşınmaz satışından elde edilecek kazancın % 75 inin kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmakta; ancak söz konusu satıştan doğan kazançların, kooperatif ortaklarına dağıtılması durumunda ise bu istisna hükmünden yararlanılamayacağı tabiidir.

Ayrıca, Kooperatifinize mahkeme kararına istinaden ödenen tazminat tutarları ile kooperatifin aktifine kayıtlı arsanın satılması sonucu bu satıştan elde edilecek kazancı ortaklarınıza dağıtmanız halinde, dağıtılan bu tutarlar üzerinde Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin 6/b-i bendine göre % 15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılması ve muhtasar beyanname ile beyan edilerek süresi içerisinde ödenmesi gerektiği gibi ortaklar tarafından elde edilen menkul sermaye iradı mahiyetindeki bu gelirlerin, Gelir Vergisi Kanununun 22/2 nci maddesi uyarınca yarısı gelir vergisinden istisna olup, kalan tutarların ilgili yıl için belirlenen beyan haddini aşması halinde tamamı yıllık beyanname ile beyan edilecek olup, beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtımı aşamasında yapılan vergi kesintisinin tamamı mahsup edilecektir.

KATMA DEĞER VERGİSİ 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 idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV den istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Konu ile ilgili olarak 60 Seri No.lu KDV Sirkülerinin "8.2.4. İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan Taşınmazların Satışı" başlıklı bölümünde;

"KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV den müstesnadır.

Bu hüküm uyarınca, kurumların aktiflerinde, belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların (arsa, arazi, bina) satışı KDV den müstesnadır. Bu satışların müzayede suretiyle yapılması halinde de istisna uygulanacaktır.

Ancak, istisna hükmü, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri için geçerli olmadığından, taşınmazların ticaretini yapan kurumlar ile mülkiyetlerindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir." denilmektedir.

Buna göre; Kooperatifinizin aktifinde iki yıldan fazla süreyle kayıtlı bulunan arsanın Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırılması ile kamulaştırma sonrasında kalan kısmın üçüncü kişilere satışı Kanunun 17/4-r maddesi kapsamında KDV den istisna olacaktır.

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