

Belediye'ye konut karşılığı arsa devri hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-4:2008-14017-45-365
Tarih	14.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-4:2008-14017-45-365 14/03/2012

Konu : Belediye'ye konut karşılığı arsa devri

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... satın alınarak ... tarihinde kooperatifiniz adına tescil edilen 15.208 m² lik arsa hissesinin, 7/10/2008 tarihinde 48 adet daire karşılığında ... kapsamında kamulaştırma yoluyla devredildiği belirtilmekte olup, kooperatifinizin durumunun katma değer vergisi (KDV) ve kurumlar vergisi yönünden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

1) Kurumlar Vergisi Kanunu 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 ortaklar ile 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 kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13. Kooperatifler" başlıklı bölümünde, kooperatif muafiyeti ile ilgili olarak ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

İlgi'de kayıtlı özelge talep formunuzdan kooperatifinizin Projesi çerçevesinde özel proje alanı kapsamında kalan arsasının, TOKİ tarafından kamulaştırıldığı ve buna karşılık Belediyesi ile yapılan 13/11/2008 tarihli sözleşme gereği özel proje alanı içerisinde TOKİ tarafından yapılan ve üye sayınıza tekabül eden 48 adet dairenin anahtar teslim olarak kooperatifinize verildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, ortaklarının belirli ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla kurulan ve kâr amacı gütmeyen konut yapı kooperatiflerinin, üstlendikleri görevi yerine getirmek amacıyla edindikleri iktisadi kıymetlerini, kamu gücü kullanılmak suretiyle elden çıkarmalarının zorunlu olduğu durumlarda, bu kamulaştırma işlemlerinin kurumlar vergisi muafiyetine bir etkisi bulunmamaktadır. Bu nedenle, kooperatife ait arsanın kamulaştırma işleminin ortak dışı işlem olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir. Kamulaştırma karşılığı daire verilmesi de muafiyeti etkilemeyecektir.

Dolayısıyla, kooperatifiniz adına kayıtlı arsanın TOKİ tarafından kamulaştırılması ve karşılığı üye sayınıza tekabül eden 48 adet daire verilmesi işlemi 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.

Öte yandan, kooperatifinize ait ana sözleşmenin 6 ncı maddesinin 3 ve 4 numaralı bentlerinde belirtilen iş ve işlemlerin ana sözleşmede yer alması kooperatifinizin muafiyetini etkilemeyecek, ancak anılan bentlerde sayılan faaliyetlerin yapılması ile Kurumlar Vergisi Kanununun 4/1-k maddesinde belirtilen şartlardan herhangi birinin ihlal edilmesi halinde, bu işlemlerin yapıldığı tarihten itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinizin tesisi gerekecektir.

2) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

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 teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin, KDV den istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, Kooperatifiniz adına tapuda 5/1/2006 tarihinde tescil edilen, ancak kamulaştırma sonucunda 7/10/2008 tarihinde Belediyesi adına tescil edilen arsanın Kooperatifiniz aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunması halinde bu devir işlemi KDV Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca 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.vergibilustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026