

Konut Yapı Kooperatiflerinin üyelerine konut tesliminde KDV matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93767041-130[20-2012/32]-119
Tarih	27.06.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 93767041-130[20-2012/32]-119

27/06/2013

Konu : Konut Yapı Kooperatiflerinin üyelerine konut tesliminde KDV matrahı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifinizin 3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı almış olması nedeniyle KDV yönünden mükellefiyet tesis ettirdiğiniz, inşaatların %90'lık kısmının tamamlandığı ve konutların yakın zamanda üyelere teslim edileceği belirtilerek, üyelere yapılan bu konut teslimine ilişkin katma değer vergisi (KDV) matrahı ile konutların üyeler adına tapu siciline kayıt ettirilmesinden sonra yine üyelere genel giderler için tahsil edilecek aidatların KDV ye tabi olup olmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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,

-27 nci 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.

Öte yandan, 5904 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendi ile KDV Kanununun 17/4-k maddesinde yer alan "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi madde metninden çıkarılmış; 5904 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddede de, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 60 numaralı KDV Sirkülerinin "1.3. Aidatlar" başlıklı bölümünde; kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayan kooperatifin ortak giderlerini karşılamak (üyelerin güvenlik, bahçıvanlık, havuz ve sosyal tesislerin bakımı, elektrik ve su gibi ihtiyaçlarının giderilmesi) amacıyla tahsil ettiği aidatların ticari mahiyet arz etmediğinden KDV ye tabi tutulmayacağı ifade edilmiştir.

Buna göre,

1) 3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alan Kooperatifiniz tarafından üyelerinize yapılacak konut tesliminde emsal bedel üzerinden fatura düzenlenerek, net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlar için %1, net alanı 150 m²'yi aşan konut ile işyeri teslimleri için %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

2) Kurumlar Vergisi mükellefiyeti bulunmayan Kooperatifinizin ortak giderleri karşılamak (üyelerin güvenlik, bahçıvanlık, havuz ve sosyal tesislerin bakımı, elektrik ve su gibi ihtiyaçlarının giderilmesi) amacıyla üyelerinden tahsil ettiği aidatlar KDV ye tabi olmayacaktır.

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