

Kooperatifiniz üyelerine konut tesliminde vergilendirme

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.27-472328
Tarih	20.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.27-472328 20.11.2017

Konu : Kooperatifiniz üyelerine konut tesliminde vergilendirme

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 1100 üyeli konut yapı kooperatifi olduğunuz, ruhsat Kooperatifinize ait olmak koşuluyla yüklenici bir firmaya kat karşılığı sözleşme ile arsa teslim ederek karşılığında 120 m² konutları teslim aldığınız belirtilerek,

- Yüklenicinin Kooperatifinize 500.000 TL tutarında bağımsız bölüm (daire) faturası düzenlediği ancak belediye vergi değerinin 147.500 TL olarak belirlendiği, her bir üyenin Kooperatifinize ödediği toplam tutarın 30.000 TL olduğu, bu durumda üyelerinize düzenlenecek fatura matrahı olarak hangi tutarın esas alınacağı,

- Kooperatif üyelerinizin konutlarını 5 yıldan önce satması durumunda değer artışı kazancına esas alınacak matrah tutarının ne olacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde, fatura, "satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır." şeklinde tanımlanmıştır.

Anılan Kanunun 232 nci maddesinde de "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler:

1. Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara;
2. Serbest meslek erbabına;
3. Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara;
4. Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere;
5. Vergiden muaf esnafa.

Sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler.

Yukarıdakiler dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 800-TL'yi (1.1.2014 tarihinden itibaren) geçmesi veya bedeli 800-TL'den (1.1.2014 tarihinden itibaren) az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir. " hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 231 inci maddesinin 5 inci bendinde ise; faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azamî yedi gün içinde düzenlenmesi gerektiği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, kooperatifiniz üyelerine teslim edeceğiniz daireler için fatura düzenlemeniz gerekmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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 işyeri 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.

Diğer taraftan, konuya ilişkin olarak yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin “4.13.1.4.3. Yapı Kooperatiflerinde Ortak Dışı İşlemler” 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...” şeklinde açıklamalara yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kooperatiflerin kendi adlarına tescilli arsaları için müteahhit firmalar ile yaptıkları kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden her bir hisse için bir işyeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmayacağından Kooperatifinizin madde metninde belirtilen muafiyet şartlarını taşıması halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün bulunmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

-20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin de malı teslim alan veya hizmet yapılanlardan bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ve temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği

-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, emsal bedelin ve emsal ücretin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı

hükme bağlanmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin II/G-4.1 "Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimleri" başlıklı bölümünde, Kanunun 20 nci maddesi uyarınca konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden bedelin, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamı olacağı ancak, üyelerden toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen arsaya ilişkin bedelin dahil olmaması durumunda, matrahın tespitinde arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı ile her bir üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarların birlikte dikkate alınacağı açıklanmıştır.

Buna göre, Kooperatifiniz tarafından konutların üyelere tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, söz konusu konutların müteahhit tarafından Kooperatifinize tesliminde belirlenen matrahtan aşağı olmamak kaydıyla, üyeler tarafından ödenen ve borçlanılan tutarlar toplamı 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