

Konut yapı kooperatifinin bekçi evi yapımının KDV ve Kurumlar Vergisi karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[2011-2-8-25]-875
Tarih	31.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[2011-2-8-25]-875 31/08/2012

Konu : Konut yapı kooperatifinin bekçi evi yapımının KDV ve Kurumlar Vergisi karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı dilekçenizde; bekçi evi olarak kullanılmak üzere kooperatifinizce yaptırılacak olan bir adet prefabrik evin yapım işinde uygulanacak Katma Değer Vergisi oranının ne olduğu ve inşaat taahhüt harcamaları dışındaki giderlerinize ait katma değer vergisinin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususları ile Kurumlar Vergisi mükellefiyetinize ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A) KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 oldukları hükme bağlanmıştır.

Kooperatiflerin yukarıda belirtilen şartları sağlaması durumunda kurumlar vergisi muafiyetinden faydalanmaları mümkün bulunmaktadır.

Kooperatiflerin muafiyetine ilişkin ayrıntılı açıklamalara 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "4.13.Kooperatifler" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Buna göre; 5520 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen şartların sağlanmış olması koşuluyla, inşaat ruhsatında kır evi olarak görünen ve inşaat malzemelerinin konulması ile bekçinin oturması amacıyla inşa edilen prefabrik yapının inşa edilme işlemi, ortak dışı işlem olarak kabul edilmeyecek ve kooperatifinizin kurumlar vergisi muafiyetini etkilemeyecektir.

B) KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ye serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ye hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

KDV Kanununun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den istisna edilmiş, 29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerine uygulanacak KDV oranı ise 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listenin 12 nci sırasında % 1 olarak belirlenmiştir.

Konut yapı kooperatiflerine ifa edilen inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulamasına ilişkin olarak 49, 66 ve 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliğlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Bu düzenlemelere göre konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulanabilmesi için;

-Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması

-İşin konut yapı kooperatifine yapılması,

-Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması

şartlarının yanı sıra inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği veya kooperatifin bağlı olduğu üst birlik adına tescil edilmiş ve inşaat yapı ruhsatının konut yapı kooperatifi adına olması gerekmektedir.

Buna göre, yukarıda açıklanan şartlar çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatının 29/7/1998 tarihinden önce alınmış olması halinde KDV den istisna tutulacak, bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa %1 oranında KDV ye tabi olacaktır.

Ancak inşaat yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmediği durumlarda, söz konusu kooperatiflere verilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanması mümkün bulunmadığından bu kooperatiflere yapılacak teslim ve hizmetler, söz konusu teslim ve hizmetler için belirlenen oranlarda KDV ye tabi tutulacaktır.

Konuya ilişkin olarak 113 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin "Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması" başlıklı (A/4) bölümünde;

"5904 sayılı Kanunun yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatını almış olan konut yapı kooperatifleri tarafından, üyelerine yapılacak konut teslimleri, söz konusu konutlar için belirlenen oranlarda katma değer vergisine tabi tutulacaktır.

Dolayısıyla, 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilecek, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilecektir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu kapsamda kooperatifinize ait inşaat yapı ruhsatının 03/07/2009 tarihinden sonra alınmış olması sebebiyle ruhsatın alındığı 24/06/2011 tarihinden itibaren adınıza KDV mükellefiyetinin tesis ettirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, "Bekçi ve Şantiye Evi İnşaatı" 60 No.lu KDV Sirkülerinin 3.6.5.1. bölümündeki açıklamalara göre inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilmektedir.

Buna göre, 29/7/1998 tarihinden sonra alınmış bina inşaat ruhsatları çerçevesinde, Kooperatifiniz adına kayıtlı ortak mülkiyet olan 103 ada 7 parsel için Kooperatifinize yapılacak bekçi evine ilişkin inşaat taahhüt işlerine indirimli oranda (%1) KDV uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan KDV Kanunun Vergi İndirimi başlıklı 29 uncu maddesinde mükelleflerin, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, bu kanunda aksine hüküm

olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisini indirebilecekleri ve indirim hakkını vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanabilecekleri hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda faaliyetlerinize ilişkin olarak fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'yi olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak kaydıyla indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır.

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