

Kooperatifin Emlak Vergisi ile Belediye Gelirleri ve Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1786
Tarih	11.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1786

11/10/2011

Konu : Kooperatifin Emlak Vergisi ile Belediye Gelirleri ve Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan muaf olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kooperatifinizin emlak vergisi, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınan parselasyon harcı, ifraz ve tevhit harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı ve yapı kullanma izni harcı ile bu Kanun uyarınca alınacak diğer vergi ve harçlar ile 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan satış harcı, cins değişikliği harcı, ifraz ve tevhit harcı ve diğer tapu ve kadastro harçlarından muaf olup olmadığı hususlarında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1- EMLAK VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu; 4 üncü maddesinin (p) fıkrasında da; tarım kredi, tarım satış kooperatifleri, 1163 sayılı Kanuna uygun olarak teşekkül eden kooperatifler ve bu kooperatiflerin kuracağı kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin ve Türk Kooperatifçilik Kurumunun sahip oldukları kendi hizmet binalarının kiraya verilmemek şartıyla bina vergisinden daimi olarak muaf olacakları hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 12 nci maddesinde Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabi olduğu belirtilmiş olup kooperatiflerin arazi vergisinden muaf tutulacağına dair bu Kanunda herhangi bir hükme yer verilmemiştir.

Bu itibarla, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulan Kooperatifinizin sahip olduğu hizmet binalarının kiraya verilmemek şartıyla bina vergisinden muaf tutulması, hizmet binaları dışındaki binaları ile arazilere ait emlak vergisinin ise ödenmesi gerekmektedir.

2- BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 2 nci maddesinin (e) fıkrasında, kooperatifler eliyle, ana sözleşmelerine uygun olarak yapılan sanayi ve küçük sanat siteleri ile esnaf çarşılarına ait inşaatlar bina inşaat harcından, 80 inci maddesinin son fıkrası ile de organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerinde yapılan yapı ve tesisler bina inşaat harcı ve yapı kullanma izni harcından müstesna tutulmuştur.

Bu itibarla, Kooperatifiniz eliyle, ana sözleşmenize uygun olarak yapılan sanayi ve küçük sanat siteleri ile esnaf çarşılarına ait bina inşaatlarının 2464 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesinin (e) fıkrası uyarınca bina inşaat harcından müstesna tutulması, söz konusu bina inşaatının organize sanayi bölgesi ile sanayi ve küçük sanat sitelerinde bulunmuş olması halinde aynı Kanunun 80 inci maddesinin son fıkrası hükmü uyarınca yapı kullanma izni harcından da müstesna tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, Kooperatifinizin bina inşaat harcı ve yapı kullanma izin harcı dışında 2464 sayılı Kanunda belirtilen vergi ve harçlardan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

3- HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/6-a fıkrasında ifraz veya taksim veya birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden nisbi; aynı tarifenin I/13-a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm ve sair tesis için) maktu; I/20-a fıkrasında da, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut

trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimplâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nisbi harç alınacağı hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun harçtan müstesna tutulan işlemler başlığı altındaki 59 uncu maddesinde, kooperatiflerin harçtan muaf olduğuna dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 93 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında "Kooperatifler, kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği,

a)- Birbirlerinden ve ortaklarından aldıkları faiz ve komisyonlar ile ortaklarına kefalet etmeleri dolayısıyla bunlardan aldıkları paralar, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden,

b)-Her nevi defterlerin ve ana sözleşmelerin tasdiki ve açılış tasdiklerinde sayfalarının mühürlenmesi her nevi harçtan ve damga vergisinden,

c)-Kiraya verilmediği veya irat getirmeyen bir cihete tahsis edilmediği müddetçe sahip oldukları gayrimenkul mallar üzerinden alınacak her türlü vergilerden,

d)-Ortakların temlik edecekleri gayrimenkuller her türlü vergi ve harcıdan, muaftır.

e)- 13 üncü madde gereğince verilecek bildiri Damga Vergisine, diğer harç ve resimlere tabi değildir." hükmü ile aynı maddenin 4 üncü fıkrasında da "Kooperatifler, kooperatif birlikleri ve kooperatifler merkez birlikleri faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, bu maddenin 1 no.lu fıkrasının (b) bendi ile 2 no.lu fıkrasından gayri fıkralarında yazılı muaflıklardan istifade edemezler." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, ... Kooperatifleri Birliği'ne üye olan kooperatifinizin 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 93 üncü maddesinin (d) bendi kapsamında yapacağı işlemde dolayı tapu harcıdan muaf tutulması gerekir. Bununla beraber, kooperatifiniz tarafından tapuda yapılacak ifraz, tevhit, cins değişikliği ve satış işlemleri nedeniyle 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifede yer alan hükümlere göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

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