

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÜYELERİNE KONUT TESLİMLERİ

• Mehmet YOLCU •

Vergi Denetmen Yrd.

I- GİRİŞ

Ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla kurulan kooperatiflerden biride konut yapı kooperatifleridir. Konut yapı kooperatifleri konut yaparak veya yaptırarak üyelerine teslim etmektedirler. Makalemizde bu teslimleri vergisel yönden değerlendirmeye çalışacağız.

II- Katma Değer Vergisi Yönünden

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17. maddesinin 4. fıkrasının (k) bendine göre (22.07.1998 tarihli 4369 sayılı Kanun'un 60. maddesiyle eklenen bent. Yürürlük: 01.08.1998) "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" Katma Değer Vergisinden istisnadır.

İlgili kanun maddesi gereğince konut yapı kooperatiflerinin sadece üyelerine yaptıkları konut teslimleri istisna kapsamındadır. Konut yapı kooperatiflerinin üyeleri dışındaki üçüncü şahıslara (arsa sahibi, müteahhit vb.) yapmış oldukları konut teslimleri istisna kapsamında değildir. Kat karşılığı arsa temin ederek üyelerine konut yapan kooperatiflerde, üyelere yapılan konut teslimleri istisna kapsamında ancak arsa sahibine yapılan konut teslimleri ise istisna kapsamında değildir. Örneğin kooperatife ait olmayan bir arsa üzerinde kat karşılığı konut yaptıran bir konut yapı kooperatifinin inşa ettirmiş olduğu 100 adet konuttan 80 adedini üyelerine, 20 adedini ise arsa bedeli olarak arsa sahibine teslim ettiğini kabul edelim. Bu durumda üyelere teslim edilen 80 adet konut Katma Değer Vergisinden istisna ola-

cak ancak arsa sahibine yapılan 20 adet konut teslimi ise genel hükümlere göre Katma Değer Vergisine tabi olacaktır.

İstisna sadece konut yapı kooperatiflerine tanınmıştır. Konut yapı kooperatifleri dışındaki diğer kooperatiflerin (işyeri yapı, üretim, tüketim vb. kooperatifler) hangi nedenle olursa olsun üyelerine veya üçüncü kişilere yapmış oldukları konut teslimleri genel hükümlere göre Katma Değer Vergisine tabidir.

Konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptıkları, konut teslimleri dışındaki diğer teslim ve hizmetler, genel hükümlere göre Katma Değer Vergisi kapsamındadır. Örneğin emanet usulü ile konut yaptıran bir kooperatifin inşaat imalatından artan demir ve çimentoyu üyelerinden birine satması durumunda Katma Değer Vergisi hesaplanacaktır. Ayrıca konut yapı kooperatiflerinin üyelerine arsa teslimleri ve üyelik ilişkisi dışındaki konut teslimleri de (Kooperatiften çıkan veya çıkarılan üyeler nedeniyle üye sayısından fazla olan konutların satılması) genel hükümlere göre Katma Değer Vergisine tabidir.

İstisna uygulamasında üyelere teslim edilen konutun metrekaresi önem taşımamaktadır. Teslim edilen konutun metrekaresi ister 80 metrekare isterse 200 metrekare olsun istisna kapsamındadır. Hatta konut yapı kooperatifi üyelerine 300 metrekarelik villa (konut niteliğinde) teslimi bile yapsa istisna kapsamındadır.

III- Harçlar Kanunu Yönünden

492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifenin 15. pozisyonu uyarınca "Yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden (Binde 1,8)" oranında harç ödenmesi gerekir.

Konutlarda gayrimenkul niteliğinde olduğundan, konut yapı kooperatiflerinin ortaklarına teslim edeceği konutların ortaklar adına tescilinde kayıtlı değerden az olmamak üzere beyan edilen değer üzerinden Binde 1.8 oranında harç ödenecektir.

IV- Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1. maddesine göre kooperatiflerin kazançları kurumlar vergisine tabidir. Ancak aynı kanunun 7. maddesinin 16. fıkrasında belirtilen şartları yerine getiren kooperatifler kurumlar vergisinden muaftır.

Bu şartları sayacak olursak;

- 1 - Kooperatiflerin anasözleşmelerinde
 - sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,
 - yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi,
 - ihtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması
 - münhasıran ortaklarla iş görülmesi ile ilgili hükümlerin bulunması gerekir.
- 2 - Kooperatifin faaliyete geçen üst kuruluşlara girmesi gerekir.

Anasözleşmelerinde yukarıdaki şartlar mevcut olmakla beraber fiilen bu kayıt ve şartlara uymayan kooperatifler muafiyetten faydalanamazlar.

Eğer kooperatif, üyelerine teslim ettiği konutlar ile ilgili olarak belirtilen şartlara uymuş ise bu teslimlerle ilgili olarak herhangi bir kurum kazancı beyan etmeyecektir. Ancak kat karşılığı arsa temin edilerek konut yapılması ve üyelere teslim edilmesi gibi durumlarda üyelere teslim edilen konutlarla ilgili olarak vergileme söz konusu olmayacak ancak arsa sahibine teslim edilen konutlar için kurumlar vergisi hesaplanacaktır. Ayrıca herhangi bir şekilde konut sayısının üye sayısından fazla olması nedeniyle fazla konutların üyeler dışındaki kişilere satılması veya var ise zemin katlardaki işyerlerinin bir mal veya bedel karşılığında diğer kişilere teslimi muafiyet kapsamında değildir. Çünkü bu durumda üyeler dışın-

daki üçüncü kişilere konut teslimi yapıldığı için, münhasıran ortaklarla iş görülmesi hükmü, ihlal edilmiş olacaktır.

V- Gelir Vergisi Kanunu Yönünden

Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80. maddesinin 6 nolu bendine göre "İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.)" değer artış kazancı kabul edilmiştir.

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Belirtilen kanun maddelerinden de anlaşılacağı üzere kooperatiftan konut teslim alan üye daha sonra bu konutunu elden çıkardığında gelir vergisi ödemek zorunda kalabilir. Elden çıkarmadan doğan gelirin değer artış kazancı olarak kabul edilmesi, konutun iktisap tarihinden itibaren dört yıl içinde elden çıkarması durumunda söz konusudur. Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkuller, tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayıldığından, dört yıllık sürenin başlangıcı tahsis tarihi olacaktır.

Kazancın hesaplanabilmesi için konutun maliyet bedelinin bilinmesi gerekir. Konutun maliyet bedeli kooperatife yapılan ödemeler ile konutun değerini artırıcı harcamaların toplamıdır. Kazanç hesaplanırken Gelir Vergisi Kanunun mükerrer 81. maddesi gereğince endeksleme yapılması gerekir. Yani konutun maliyet bedelinin tahsis tarihinden itibaren, elden çıkarıldığı aya kadar (elden çıkarıldığı ay hariç) Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen TEFE artış oranında artırı-

olarak tespit edilmesi gerekir. Satış bedelinden endeksleme sonucu bulunan maliyet bedelinin çıkarılması sonucu değer artış kazancı bulunur. Ancak Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80. maddesine göre bir takvim yılında elde edilen değer artış kazançlarının 2005 yılı için 13.000 YTL'ye kadar olan kısmı vergiden istisnadır.

VI- Sonuç:

Makalemizde konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimlerini vergisel yönden değerlendirmeye çalıştık. Vergi kanunlarında çeşit-

li kolaylıklar sağlanan konut yapı kooperatifleri asıl amaçları olan üyelerine konut teslimleri dışında işlem yaptıklarında bu avantajlarını kaybetmektedirler. Özellikle kat karşılığı arsa temin ederek üyelerine konut yapan kooperatifler amacından sapmakta, üyelerine konut yapımı görünümü altında arsa sahiplerinin arsalarını değerlendirerek vergi konusu dışına çıkmaya çalışmaktadırlar. Ticari kazanç hükmünde olan bu tür işlemlerin vergi kanunlarında daha net tanımlar yapılarak vergilendirilmesi uygun olacaktır.