



Sayı : E-63710248-130[5700-1147]-98285
Konu : Konut yapı kooperatiflerinin yapı ruhsatları
hk.

10.12.2024

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun geçici 28 inci maddesinde, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV'den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimlerinde KDV istisnası uygulanırken, 3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde ise üyelere ve/veya üçüncü şahıslara yapılan konut ve işyeri teslimlerinde genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanmaktadır.

Konuyla ilgili olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/G-4.1.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun 20 nci maddesi uyarınca konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamı olacaktır. Ancak, üyelere toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen arsaya ilişkin bedelin dâhil olmaması durumunda, matrahın tespitinde arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı ile her bir üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar birlikte dikkate alınır.

Diğer taraftan, konut yapı kooperatiflerinin mükellefiyet tesisi konusunda ise aşağıdaki şekilde hareket edilmesi gerekmektedir.

Geçici 28 inci maddenin yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde bu ruhsatlara dayanılarak inşa edilecek konutların üyelere tesliminde (vergiye tabi başka işlemleri bulunmamak kaydıyla) mükellefiyet tesis edilmesine ve beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu kooperatiflerin 3/7/2009 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmamış başka arsalarının bulunması halinde, bu arsalarda inşa edilecek konutlar için inşaat ruhsatı alınmaya kadar adlarına mükellefiyet tesis edilmesi gerekmez.

3/7/2009 tarihi itibarıyla arsası olup bina inşaat ruhsatı almamış kooperatifler ile bu tarih itibarıyla hiç arsası bulunmayan veya bu tarihten sonra kurulacak kooperatiflerin, bina inşaat ruhsatı almadıkları müddetçe mükellefiyetleri tesis edilmez.

3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: T9N73KR2S157VSU
Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya Ankara
Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22
e-Posta : İnternet Adresi : <https://gib.gov.tr>
KEP Adresi : gib@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gelir-idaresi-ebys>

Bilgi için: Seda ARAS

Gelir Uzmanı

(57- Şb.)

Telefon No: 0(312)415 33 93/3393



ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilir, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilir."

açıklamaları yer almaktadır.

Bu itibarla, geçici 28 inci maddenin yürürlük tarihi olan 3/7/2009 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış konut yapı kooperatiflerinin yapacakları taşınmaz teslimlerinde KDV hesaplanması gerekmekte olup; taşınmazların inşası ile teslimi arasında uzun bir süre geçmesi mutad olduğundan, konut yapı kooperatiflerinin indirim konusu yapacakları KDV'nin takip ve kaydı için yapı ruhsatını aldıkları tarihten itibaren mükellefiyet tesis ettirerek vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilmesi öngörülmüştür.

Ancak Başkanlığımıza yansıyan olaylardan, bu durumda olan bazı konut yapı kooperatiflerinin mükellefiyet tesis ettirmediği ve vergi yükümlülüklerini yerine getirmediği anlaşıldığından Bakanlığınızca sicil ve kayıtları tutularak denetimi yapılan yapı kooperatiflerine ve üst birliklerine konuyla ilgili bilgilendirme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederim.

Mehmet ARABACI
Bakan a.
Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: T9N73KR2S157VSU

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gelir-idaresi-ebys>

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya Ankara

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : <https://gib.gov.tr>

KEP Adresi : gib@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seda ARAS

Gelir Uzmanı

(57- Şb.)

Telefon No: 0(312)415 33 93/3393

