



T.C.

ANKARA ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI

YAPI KOOPERATİFLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ

Prof. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

Hazırlayan:

M.ÖZGÜR AKGÜL

09832766

ÖZET

Dönem Projesi

YAPI KOOPERATİFLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ

Muhittin Özgür AKGÜL

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

Kooperatif, üyelerin birlikte çalışma yapmak amacıyla bir araya gelerek kurdukları, tek başlarına başaramayacakları işleri, elbirliği ve dayanışma ile başarmak ve daha fazla ekonomik ve sosyal imkânları elde etmek amacıyla kurdukları teşebbüslerdir. Tarih boyunca toplumlar kooperatifçilik gibi temeli yardımlaşmaya ve dayanışmaya dayanan sistemleri bu şekilde kullanmışlardır. Günümüzde gelişmiş ülkelerin tarihlerine baktığımızda kooperatifçiliğin ne kadar önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Kooperatif, bireylerin serbestçe bir araya gelerek, üretim, tüketim, yapı, taşımacılık, kredi ve benzeri konularda yardımlaşmak üzere kurdukları ekonomik kuruluşlardır. Türk toplumunda buna en güzel örnek ahilik, imece gibi isimler altında insanların yardımlaşma ve dayanışma kültürünü ön planda tutarak ihtiyaçlarının çözümlerinde birbirlerinden faydalanmalarıdır.

Kooperatifler, kendine özgü özellikleri olan, diğer işletmelerden önemli ölçüde farklı kuruluşlardır. Yapı kooperatifçiliği ise insanların barınma gibi en temel ihtiyacının karşılanmasına yönelik olduğundan diğerlerine nazaran stratejik bir öneme sahiptir. Tek başına konut sahibi olamayacak insanlar bir araya gelerek bu kurum sayesinde

birikimlerini kar amacı gütmeyen, ortak bir amaç doğrultusunda kullanırlar. Bir çeşit ekonomik sivil toplum örgütü olan kooperatiflere devlet bazı vergi kanunları ve arsa tahsislerinde muafiyetler ve istisnalar tanımıştır. Dünya'yı etkilenmekte olan kapitalizm; devletlerin politikalarında da bazı değişiklikleri zorunlu kılmış, kooperatiflerde bu değişikliklerden olumsuz yönde etkilenmiştir.

Bu çalışma; Kooperatifçiliğin tarihsel gelişimi ve türlerine değinilmek sureti ile yapı kooperatiflerine Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Belediye Gelirleri Kanunu gibi kanunlarda sağlanan avantajların geçmişten günümüze ne şekilde değiştiğini saptamak ve mevcut durumun yeterli olup olmadığını tespit etmektedir.

2014, 58 Sayfa

Anahtar Kelimeler: Yapı kooperatifleri, vergi kanunları, kanuni istisna

ABSTRACT

Term Project

TAXATION OF THE BUILDING COOPERATIVES

Muhittin Özgür AKGÜL

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Assoc. Prof.Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

Cooperatives are autonomous associations of persons who voluntarily cooperate for their mutual, social, economic, and cultural benefit. Through the history; communities have used systems such as cooperatives that are based on social assistance and solidarity. The considerable effect of cooperatives can be seen noticeably when the history of developed countries is examined. They may differ from one culture to another in line with the necessities of communities. In Turkish community, Ahi-order (Ahilik) and collective work (İmece) can be shown as the best examples of solving the problems and meeting the needs of the community by prioritizing social assistance and solidarity.

Cooperatives differs considerably from other associations with its unique features. Moreover, Building Cooperatives is of strategic importance in comparison to others in order to meet a very basic need of human beings for a shelter. People who are not able to afford a dwelling on its own spend their savings by uniting towards a common purpose thanks to these non-profit associations. On the other hand, as being a kind of economic non-governmental organization, there are several fiscal encouragements; afforded the Building Cooperatives under the Tax Codes and for land allocations.

Capitalism has an important influence on economic and fiscal policy also affected Cooperatives. Therefore, this study aims to study evolution of policies concerning the building Cooperatives by means of evaluating them with a legal perspective history.

2014, 58 Pages

Key Words: Construction cooperatives, tax laws, statutory exception

TEŞEKKÜR

Barınma gibi insanların en temel ihtiyacını karşılamakta önemli bir görevi yerine getiren yapı kooperatiflerine, vergi kanunları ile sağlanan teşvikler zaman içinde azaltılmakta ve bu avantajlardan yararlanma şartları zorlaştırılmaktadır. Burada sorumlu sadece devlet politikaları veya iktidara gelen yönetimlerin bu konuya eğilmemesi değil geçmişte ve günümüzde halen yaşanmakta olan yapı kooperatiflerinin avantajlarının yanlış yönde kullanılmasının da etkisi bulunmaktadır. Kooperatifçiliğin batı toplumlarının temelinde çok geniş bir tabana yayılması, gelişmelerinde kooperatifçiliğin çok önemli bir yer tutması ve Türk toplumunun kooperatiflerden gerektiği kadar yararlanamaması ve bu konularda bilgi eksikliğinin bulunması, bu çalışmamın temel hedefi olmuştur. Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde gerekli yardım, yönlendirme ve tavsiyelerini benden esirgemeyen değerli danışman hocam Prof. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU' YA katkılarından dolayı teşekkür etmeyi bir borç bilirim.

Muhittin Özgür AKGÜL

Ankara, Ocak 2014

KISALTMALAR DİZİNİ

AOK	Arsa Ofisi Kanunu
BGK	Belediye Gelirleri Kanunu
BK	Borçlar Kanunu
DE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DK	Devlet İhale Kanunu
EVK	Emlak Vergisi Kanunu
GK	Gecekondu Kanunu
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
ICA	Uluslararası Kooperatifler Birliği
LO	Uluslararası Çalışma Örgütü
KK	Kooperatifler Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi
KK	Kamu İhale Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MK	Medeni Kanun
TKK	Toplu Konut Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
VVK	Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
VUK	Vergi Usul Kanunu

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR.....	v
KISALTMALAR DİZİNİ.....	vi
1. GİRİŞ.....	1
2. KOOPERATİFLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	6
2.1. Genel olarak kooperatifçilik.....	6
2.2. Dünyada ve Türkiye’deki Gelişimi.....	9
2.3. Kooperatiflerin Türleri.....	12
2.3.1. Çalışma alanlarına göre kooperatifler.....	12
2.3.1.1. Üretim kooperatifleri.....	12
2.3.1.2. Tüketim kooperatifleri.....	13
2.3.1.3 Kredi kooperatifleri.....	13
2.3.1.4. Diğer kooperatifler.....	13
2.3.1.5 . Yapı kooperatifleri.....	13
2.3.2. Ortakların sorumluluklarına göre kooperatifler.....	15
2.3.2.1. Sınırlı sorumlu kooperatifler.....	15
2.3.2.2. Sınırsız sorumlu kooperatifler.....	15
3. YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÇEŞİTLİ VERGİLER KARŞISINDA DURUMU, İSTİSNALARI VE TANINAN TEŞVİKLER.....	16
3.1. Yapı Kooperatiflerinin Vergi Usul Kanunu Karşısında Durumu.....	16

3.2. Yapı Kooperatiflerinin Kurumlar Vergisi Kanunu Karşısında Durumu.....	18
3.2.1. Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması.....	21
3.2.2. İdare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi.....	23
3.2.3. İhtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması.....	23
3.2.4. Münhasıran ortaklar ile iş görülmesi.....	24
3.2.4.1. Yönetim ve denetim kurullarında bulunmaması gereken kişiler.....	27
3.2.5 . Yapı kooperatiflerince yapılan bazı işlemlerin kurumlar vergisi muafiyetine etkisi.....	28
3.2.5.1. Yapı kooperatiflerinde gayrimenkul satışları.....	28
3.2.5.1.1. Gayrimenkul satışlarının KVK'nun geçici 28.maddesinde yer alan istisna uygulaması karşısında durumu.....	29
3.2.5.1.1.1 Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elde edilen değer artış kazancı.....	29
3.2.5.2. Yapı kooperatiflerinin gayrimenkullerini kiraya vermesi.....	33
3.2.5.3. Yapı kooperatiflerinde sosyal, kültürel ve ekonomik amaçlı tesislerin kurulması ve işletilmesi.....	33
3.2.5.4. Yapı kooperatiflerinde arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi.....	33
3.2.5.5. Yapı kooperatiflerinde konut ve işyeri karşılığında arsa temini.....	34
3.2.5.6. Yapı kooperatiflerinde mevduat faizi ve kur farkı gelirleri edinilmesi.....	35
3.2.5.7 . Konutların ve işyerlerinin ortaklara dağıtılması.....	36
3.3. Yapı Kooperatiflerinin Gelir Vergisi Kanunu Karşısında Durumu.....	36
3.4. Yapı Kooperatiflerinin KDV Kanunu Karşısında Durumu.....	40

3.4.1. Yapı kooperatiflerinin konut teslimlerinde KDV kanunu karşısında durumu.....	41
3.4.2. Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinin KDV karşısındaki durumu.....	44
3.4.3. Yapı kooperatiflerine yapılan arsa tesliminin KDV karşısındaki durumu.....	49
3.4.4. Yapı kooperatifleri tarafından arsa sahibine konut veya işyeri tesliminin KDV karşısındaki durumu.....	49
3.5. Yapı kooperatiflerinin emlak vergisi kanunu karşısında durumu.....	50
3.6. Yapı kooperatiflerinin veraset ve intikal kanunu karşısında durumu.....	50
3.7. Yapı kooperatiflerinin belediye gelirleri kanunu karşısında durumu.....	51
3.8. Yapı kooperatiflerinin damga vergisi kanunu karşısında durumu.....	52
3. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	53
KAYNAKLAR.....	56
EKLER.....	60
ÖZGEÇMİŞ.....	61