

İstanbul, 20.03.2006

Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 14.03.2006 tarih ve 38 numaralı KDV Sirküleri'nde (ekte yer almaktadır) konut yapı kooperatiflerine yapılan okul, hastane, sağlık ocağı ve ibadethane gibi yapılara ilişkin olarak KDVK'nun geçici 15. maddesine göre veya 2002/4480 sayılı BKK'na göre hareket edileceği ifade edilmiştir. Buna göre;

— Kooperatifin inşaat ruhsatının 29.07.1988 tahinden önce alınmış olması halinde KDVK'nun geçici 15. maddesine göre KDV hesaplanmaksızın

— Ruhsatın bu tarih veya daha sonra alınmış olması halinde ise %1 oranı üzerinden,

inşaat – taahhüt hizmet faturalarının kesilmesi gerekmektedir.

Uygulamada, konut yapı kooperatiflerine yönelik olarak benzer hizmetleri veren işletmelerin ileride sorun yaşamaması için dikkat etmesi gereken bazı hususlar bulunmaktadır.

1. KDVK'nun geçici 15. maddesi kapsamındaki işlemlerde veya 2002/4480 sayılı BKK ile belirlenen %1 KDV oranındaki işlemlerde dikkat edilmesi gereken husus, inşaat yapı ruhsatının münhasıran yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olma mecburiyetidir. Bu konudaki açıklamalar 21.11.2003 tarih ve 5 sayılı KDV sirkülerinde yapılmış olup aksi bir uygulama halinde KDV oranının %18'e tamamlanması şeklinde tarhiyat işlemine maruz kalınabilir.
2. 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 81. maddesine göre, konut yapı kooperatifleri, ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılırlar.

Madde hükmünde de anlaşılacağı üzere Konut Yapı Kooperatifi'nin tüzel kişiliğinin devam ettiğinin göstergesi, konutların ortaklar adına tescilinin yapılmamış olması veya bu işlem gerçekleşse dahi ana sözleşmede yazılı işlemlerin tamamlanmamış olmasıdır.

Bu nedenle, ana sözleşmesinde yer alan işlerin tamamını sonlandırmış ve ortaklarına müstakil konut tapularını dağıtmış olan bir kooperatifin bu an itibarıyla hükmü şahsiyeti son bulduğundan, bu tarihten itibaren kooperatif ünvanına yapılan inşaat – taahhüt hizmetlerinin KDVK'nun geçici 15. maddesinden veya % 1 KDV oranından yararlanması mümkün değildir.

Buna göre, konut yapı kooperatiflerine yapılan işlemlerin ana sözleşmede yer alan işlerden olup olmadığına ve ortaklar adına müstakil tapuların dağıtılıp dağıtılmadığına dikkat edilmesi gerekmektedir. Aksi halde KDV tarhiyatına maruz kalınabilir ki benzer durumlara yönelik olarak Maliye Bakanlığı'nın olumsuz görüşleri bulunmaktadır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla.

A R K A N & E R G İ N
ULUSLARARASI DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı
KATMA DEĞER VERGİSİ SİRKÜLERİ / 38

| | |
|------------------------|---|
| Tarihi | 14/03/2006 |
| Sayısı | KDVK-38/2006-4 |
| Konusu | Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri hk. |
| İlgili Kanun Maddeleri | Katma Değer Vergisi Kanununun 28 ve geçici 15 inci maddeleri. |

Başkanlığımıza intikal eden olaylardan, konut yapı kooperatiflerince yaptırılan eğitim ve sağlık tesisleri (okul, hastane, sağlık ocağı vb.) ile ibadethaneler için verilen inşaat işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulanıp uygulanamayacağı hususunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununa 4369 sayılı Kanunla geçici 15 inci madde eklenerek, 29.07.1998 tarihinden önce inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 30.07.2002 tarih ve 24831 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri için katma değer vergisi oranı %1 olarak tespit edilmiştir.

İnşaat taahhüt işlerinin katma değer vergisinden istisna olabilmesi veya bu işler için indirimli oranda katma değer vergisi uygulanabilmesi için;
-Kooperatifin konut yapı kooperatifi olması,
-İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
-Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması,
gerekmektedir.

İnşaat taahhüt kapsamına giren işler ise 49 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği ile 5 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Sirkülerinde belirtilmiştir. Tebliğ ve Sirkülerdeki açıklamalara göre istisna veya indirimli oran uygulamasından yararlanabilecek inşaat işleri arasında konut yapımı yanında çocuk parkı, bahçe gibi sosyal tesisler de yer almaktadır.

Buna göre, konut yapı kooperatiflerince üyelerinin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak üzere yaptırılan okul, hastane, sağlık ocağı, ibadethane gibi yapılara ilişkin inşaat taahhüt işlerinde;

- Kooperatifin inşaat ruhsatının 29.07.1998 tarihinden önce alınmış olması halinde kısmi istisna hükümlerine göre,

- Ruhsatın bu tarih veya daha sonra alınmış olması halinde % 1 KDV oranı uygulanmak suretiyle,
işlem yapılabilecektir.

Duyurulur.