

## Yapı Kooperatifleri ve Katma Değer Vergisi Kanunu

Selami GÜNEY (\*)

**Özet:** Yapı kooperatifleri ülkemizde konut ihtiyacının karşılanmasında önemli roller üstlenen kuruluşlardır. Yapı kooperatifleri vasıtasıyla yapılan konutlar, buldukları şehirlerin halen daha cazibe merkezleridir. Örneğin İzmir Gaziemir, Ankara Batıkent, İstanbul Ataşehir, Erzurum Yenişehir ve Dadaşkent toplu konut alanları planlı kentleşmenin birer örneği olarak karşımızda durmaktadır.

Yukarıda sayılan nedenler göz önüne alındığında, yapı kooperatifçiliğinin ülkemiz açısından önemi açıkça anlaşılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de vergi sisteminin tam olarak oturmaması nedeniyle vergi kanunlarında yapılan değişiklikler sadece yapı kooperatiflerini değil, aynı zamanda diğer işletmeleri de olumsuz etkilemektedir. Değişikliklerdeki sayı ve sıklık arttıkça, sorunlarda aynı şekilde artmaktadır. Bu çalışmada, yapı kooperatifçiliğinin önemi vurgulanarak Gelir Vergisi açısından yapı kooperatifleri değerlendirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Yapı Kooperatifleri, Katma Değer Vergisi Kanunu, Finansman

## Housing Cooperatives and Value Added Tax Law

**Abstract:** Housing cooperatives are the organizations which have played important roles in meeting the housing needs of people. The house which was built through the housing cooperative method are still the main attractions of the cities where they have been built. For example, Gaziemir Housing Construction Cooperatives in İzmir, Batıkent Housing Construction Cooperatives in Ankara, Ataşehir Housing Construction Cooperatives in İstanbul and Yenişehir and Dadaşkent Housing Construction Cooperatives in Erzurum stand as the examples of planned urbanization.

The importance of housing cooperatives in Turkey can be clearly understood when considering the reasons mentioned above. Since the tax system hasn't been established completely in our country, as in the other developing countries, the changes made in the tax laws have been affecting negatively not only the housing cooperatives but also the other sectors. As the number and frequency in the changes increase, correspondingly the problems increase. In this study, the importance of housing cooperatives has been emphasized and they have been evaluated in terms of value-added tax law

**Key Words:** Housing Cooperatives, Value- Added Tax Law, Financing

---

\*) Dr., Serbest Muhasebeci Mali Müşavir.  
(e-posta: slmguney@hotmail.com)

## I. Giriş

Hızlı kentleşmenin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkan sağlıklı konut ihtiyacı, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde en büyük sıkıntılardan biridir. Dünyadaki birçok ülke artan kent nüfuslarının konut ihtiyaçlarını karşılayabilmek için çeşitli yöntemler kullanmaktadır. Bu yöntemlerden biri de sanayi devriminden sonra oluşan yapı kooperatifçiliği yöntemidir.

Ülkemizde halkın konut ihtiyaçlarını karşılamak için ilk adım 1930'larda kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi ile atılmıştır. 1960'lı yıllardan sonra konut kooperatiflerinin sayısındaki hızlı artış birçok sorunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Türkiye'de konut sorununun çözümünde önemli roller üstlenmesi beklenen kooperatifçilik hareketi hükümetlerin izlemiş olduğu ekonomik politikalara bağlı olarak bazen çok ilerde bazen de beklenenin çok gerisinde kalmıştır.

Bu geri kalışın nedenlerinden biri olarak vergi kanunlarında yapı kooperatifleri adına yapılan olumlu düzenlemelerin zamanla ortadan kalkmasıdır. Bu çalışmada, yapı kooperatiflerinin ülkemiz konut ihtiyacına yaptığı katkılara değinilerek Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumu ele alınmıştır.

## II. Kooperatifler

### A. Kooperatifçilik kavramı

Kooperatif kelimesinin gerek hukuksal gerekse ekonomik anlamda pek çok tanımı yapılmakla birlikte kooperatifçiliğin evrensel bir tanımını yapmak oldukça güçtür. Bu güçlüğüün nedenini, kooperatiflerin çok değişik amaçlara ve birbirinden çok ayrı ekonomik ve toplumsal sistemlere kolayca uyabilen esnek bir yapıya sahip olması oluşturur (Helm, 1979: 3). Kooperatifçiliğin evrensel bir tanımının yapılmasının güçlüğüne rağmen, kooperatiflerin bir amaç değil, belirli amaçlara ulaşmada bir araç olduğu noktasında görüş birliği bulunmaktadır (Karalar, 1975: 34).

Kooperatif kelimesi Latince "Cooperatio" kelimesinden türetilmiş olup, işbirliği yapmak fiilini ifade etmektedir. Ekonomik olarak yapılan çeşitli tanımlardan bazıları şöyledir: "Kooperatif, dağılımdan zarar görenlerin, bu zararı ortadan kaldırmak ve dağılımda bir denge yaratmak amacıyla, kendi istekleri üzerine birleşip meydana getirdikleri kolektif bir işletmedir." (Mülayim, 1992: 54) Bu tanım, kooperatifin genel anlamdaki bütün amaçlarını içermemekle birlikte kooperatifin asıl anlamını ortaya koyması açısından son derece önemlidir. Diğer bir tanımda ise Charles Gide kooperatifçiliği "Karı ortadan kaldırmak amacını güden bir birleşme" (Mülayim, 1992: 54) olarak görür. Bu tanımda ise verilmek istenen tema, kapitalizmin ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Kooperatifin ekonomik anlamdaki diğer tanımlarından biri de şöyledir: "İstihsal, kredi istihlak ve mesken temini gibi başlıca ekonomik ihtiyaçların tatmini maksadıyla kendi arzu ve iradeleri ile bir araya gelen, bu ihtiyaçları karşılamak için kendi iktisadi gayretleriyle bir işyeri ve işletme vücuda getiren insanların birleşme teşebbüsüne kooperatif denir." (Fındıkoğlu, 1967: 119). Alex F.LAIDLAW ise, kooperatifçilik ile ilgili görüşlerini şu şekilde açıklar:

lamaktadır: “ Bir toplumsal ve ekonomik sistem olarak kooperatifçilik, tek bir kavram ya da toplumsal kavramdan çok bir dizi düşünüş ve inanışa dayanır. Bunlar arasında; güçsüzlerin ortak bir güç elde edebilmek üzere bir araya gelmeleri, kazanca ve kayba eşit düzeyde ortak olmaları, kendi kendine yardımı, ortak sorunları olan kişilerin bir araya gelmelerini, insanın paraya üstünlüğünü, bireyi sömürmeyen bir toplum arayışını, belki de Ütopya’ya erişme özlemini sayabiliriz.” (Laidlaw, 1981: 64).

Uluslararası Çalışma Teşkilatı (ILO) ise, kooperatifleri; “Üyelerinin ortak ekonomik çıkarlarını artırmak amacıyla, gönüllü olarak ve sermaye faktörlerini birleştirerek oluşturdukları ve riske birlikte katlanmayı kabullendikleri demokratik kuruluşlar” (ILO, 1971a: 5) olarak tanımlamaktadır.

Bu tanımlar, kooperatifçiliğin ekonomik ve toplumsal yönünü vurgulamaktadır. Ülkemizde kooperatifçiliğin kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeleri içeren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ise, kooperatifleri şu şekilde tanımlamaktadır: “Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçinmelerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler ile özel idareler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlara kooperatif denir.” (Çevik, 1990: 985).

Görüldüğü gibi kooperatif, kişilerin tek başlarına altından kalkamayacakları bir yükü dengeli olarak paylaşmaları gibi bir anlam içermektedir. Bu bağlamda kooperatiflerin ticari bir şirketten farklı bir şekilde ortaya çıktıklarına değinmek gerekir. Ticari şirketlerle kooperatifler arasındaki temel fark, sermaye yatırımında kendini göstermektedir. Çünkü şirketlerde sermaye ve kazanç ön plandadır. Oysa kooperatifler, çok sınırlı bir sermaye ile kurulur ve ortakların ihtiyaçlarını gidermeyi ön plana alır (Çevik, 1990: 4). Yapı Kooperatiflerinde bir ortak birden fazla daireye sahip olsa bile, sadece bir oy hakkına sahiptir. Oysa şirketlerde oy, sahip olunan paya bağlı olarak artar veya azalır.

Yukarıda yapılan çeşitli kooperatif tanımlarını birleştirirsek kooperatif; “Belirli ekonomik ihtiyaçları kendi olanakları ile karşılayamayan bireylerin, bu ihtiyaçlarını giderebilmek amacıyla, gönüllülük esasına göre bir araya gelerek oluşturdukları, kendi kendine yardım ve dayanışma ilkelerine dayanan demokratik kuruluşlardır” diyebiliriz

### III. Yapı Kooperatifleri

#### A. Toplu konut ve yapı kooperatifi kavramı

Kent bilim sözlüğünde toplu konut; “Konut yapım ortaklığı, konut yapı kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi” olarak tanımlanmaktadır (Benligiray, 1988: 4).

Toplu konutları; kamu kuruluşları, konut yapı kooperatifleri ya da inşaat şirketleri yapar. Kamu kuruluşlarına Toplu Konut İdaresi’ni örnek olarak verebiliriz.

Konut yapı kooperatifleri ise Türk Ticaret Kanunu ve Kooperatifler Kanunu'na göre kurulmuş tüzel kişiliklerdir. Bunların herhangi bir kar amacı olmayıp esas amaçları ortaklarını daha az maliyetle daha modern konutlara kavuşturmadır.

İnşaat şirketleri ise kar amacı ile kurulan ve bu amaç çerçevesinde konut üreten kuruluşlardır.

Bu açıklamalardan yola çıkarak konut yapı kooperatiflerini; kişi ve kuruluşların yardımlaşma ve dayanışma suretiyle bir araya gelerek bir konut edinmek amacıyla kurdukları bir kooperatif türü olarak tanımlayabiliriz.

Diğer bir şekilde; yapı kooperatiflerini üyelerinin konut ihtiyaçlarını kazanç amacı taşımaksızın karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan toplumsal bir örgüt olarak tanımlayabiliriz (Benligiray, 1988: 4).

### **B. Yapı kooperatiflerinin kooperatifçilik hareketi içindeki yeri**

Konut kooperatiflerinin, çeşitli kooperatif türleri içinde nerede yer alması gerektiği konusu tartışmalıdır. Konut kooperatiflerinin bir tüketim hareketi mi yoksa bir üretim hareketi mi olduğu konusunda farklı düşünceler mevcuttur (ILO, 1964b: 7).

Uygulamada bazı ülkelerde tüketim ya da üretim yönü baskın kooperatif örneklerine rastlanmakla birlikte, hem üretim hem de tüketim amacının aynı organizasyonda birleştiği örnekler de mevcuttur. Aslında konut kooperatiflerinin kendine has özelliklere ve problemlere sahip olması, özel metotlar geliştirmesi ve bu alandaki faaliyetleri, konut kooperatifçiliğini, hem üreticileri hem de tüketicileri kapsayan ve kendine has özellikler taşıyan bir tür olarak ortaya çıkarmaktadır (ILO, 1964b: 7).

Konutun diğer tüketim mallarından farklılığı, üretici ve tüketicinin aynı organizasyonda birleşmesi, konutun sosyal nitelikler taşıması, konut kooperatiflerini diğer kooperatif türlerinden ayırarak, kendine özgü bir tür haline getirmektedir. Bu farklılık uygulamada da belirgin bir şekilde kendini göstermektedir.

### **C. Yapı kooperatiflerinin avantajları**

Konut sahibi olabilmenin çeşitli yolları vardır. Bu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Bu yöntem diğerlerine göre bazı üstünlükler taşıdığı için tercih edilmektedir.

Yapı Kooperatiflerinin en önemli avantajı üyelerine sağlamış olduğu ortak pazarlık gücü ile insanların kaynaklarını harekete geçirmek için onlara güç vermesidir (ILO, 1964b: 7).

Yapı kooperatifleri, üyelerinin tasarruflarını, taleplerini örgütleyerek durumlarını kuvvetlendirir. Arsa alımından, binaların tamamlanmasına kadar olan süreçte, araçların ve spekülâtorlerin devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında aşırı dalgalanmalar önlenerek istikrar sağlanır.

Yapı Kooperatiflerinin en önemli avantajlarından birisi de hiç şüphesiz ki kooperatif üyelerine kiminle oturmak istediğini seçme hakkını tanımasıdır. Bu konuyu şöyle açabi-

liriz: Kooperatife üye olmak isteyen birey ilk önce o kooperatife üye olan diğer insanları araştırmakla işe başlar, daha ileri safhada kooperatif yöneticilerinin güvenilir olup olmadığı konusu ilgisini çeker. Yaptığı bu araştırmalar sonucunda tatmin edici cevaplar aldığına inandığı anda kooperatife üye olur. Oysa bir müteahhitten alınan bir daire için aynı şeyler söz konusu bile olamaz (ILO, 1964b: 7).

Kooperatifin diğer bir avantajı ise, yerel yönetimlere sunduğu fırsatta gizlidir. Kooperatif bölgelerinde yerel yönetimler alt yapı yatırımlarını bir kez yapmakta ondan sonra büyük bir yatırıma ihtiyaç olmamaktadır. Planlı kentleşmeye en uygun olan bu tarz yapılaşmanın, özellikle yerel yönetimler tarafından en ileri düzeyde desteklenmesi gerekmektedir. Oysa ülkemizin geçeköndü kentler haline gelmesine biraz da yerel yönetimlerimiz bu büyük yapılaşma olayına gereken önemi vermemeleri neden olmaktadır.

Yine yapı kooperatifleri, girdilerin sağlanmasında büyük ölçekliliğin avantajlarından (kredi teminindeki kolaylıklar, malzemelerin ucuza temin edilmesi, vasıflı eleman kullanma olanağı v.b) yararlanılmasına olanak sağlar.

Yapı kooperatifleri, üyelerin sorunlarının çözülmesinde kişisel katılımlarda bulunmaya olanak verdiğinden dolayı, bir noktada üyelerin kendilerini ispat etmelerine imkân sağlamış olur. Bunun yanı sıra, yaşama ve çalışma hayatında birbirine uyum sağlayabilecek hane halklarını bir araya getirerek, sosyal barışı sağlamalarına öncülük eder. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerine yardımcı olup, onların sorumluluklarını önemli ölçüde hafifletir.

#### **D. Konut kooperatiflerinde katma değer vergisi muafiyet ve istisnası**

Bilindiği üzere, kooperatifler, eğer muafiyet şartlarını taşıyorlarsa kurumlar vergisine tabidirler. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinin k bendinde sayılan kurum ve kuruluşlar kurumlar vergisinden muaf tutulmuşlardır. Bu düzenlemeye paralel olarak, genelde sulama kooperatiflerinin, zirai sulama amaçlı su teslimleri, tarımsal kooperatiflerin arazi ıslahına ait hizmetleri KDVK'nın 17. maddesinin 4/h bendiyle katma değer vergisinden istisna tutulmuştur. ("İstisna" tutulmuştur, çünkü "indirim" mekanizmasına dayanan KDV Kanunu'nda "mutlak" olarak muaflik söz konusu değildir. Örneğin bir devlet dairesinin mal ve hizmet teslimleri, KDV'nin konusunun dışında kaldığı halde, bu devlet dairesi piyasadan satın aldığı mal ve hizmetler için KDV ödemek durumundadır). Ancak bu paralellik yüzde yüz değildir. Örneğin KVK'nın 4/k. maddesindeki şartları taşıyan "Tüketim Kooperatifleri", kurumlar vergisinden muaf oldukları halde, KDV Kanunu'nda tüketim kooperatiflerinin teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğuna dair bir hüküm bulunmadığından bu tüketim kooperatifleri KDV mükellefidirler. Ayrıca, KDV Kanunu'nun 19. maddesinde "*Diğer kanunlardaki vergi muaflık ve istisna hükümleri bu vergi bakımından geçersizdir. KDV'ye ilişkin istisna ve muafiyetler ancak bu kanuna hüküm eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir*" denmektedir.

Kooperatiflerin iştirak hisselerinin ve gayrimenkullerinin satışından elde edilen kazançların, kurumlar vergisinden istisna olmasına paralel olarak bu kapsamdaki teslimler KDV'den de istisna edilmiştir (KDVK Geçici Md. 6 ve 10).

Ayrıca KDVK'nun 17 maddesinin 4/k bendinde şöyle denmektedir: “*Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri, KDV'den istisna edilmişlerdir.*” (Köklü, 2004: 483).

### **E. Katma değer vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar**

Yapı kooperatiflerinde KDV ile ilgili sorunlar, kooperatif arsasıyla ilgili KDV sorunları ve biten dairelerde KDV sorunları olarak iki alt başlık altında aşağıda incelenmiştir:

#### **1. Kooperatif arsasıyla ilgili KDV sorunları**

Yapı kooperatiflerinde asıl sorun kooperatif arsasının trampa sayılıp sayılmayacağı ile ilgilidir. KDV kanunu madde 2/5'e göre trampa KDV'ye tabidir. Bu duruma göre kooperatife kat karşılığı verilen arsalar da trampaya girer mi? Bu konu Danıştay kararları doğrultusunda şöyle izah edilebilir:

İnşaat işlerinde, “kat karşılığı olarak” arsanın müteahhit tarafından alınıp bağımsız bölümler halinde inşa edilerek satılması, piyasada yaygın olarak görülen bir inşaat türüdür. Müteahhit kat karşılığı almış olduğu arsayı, inşaat mukavelesi gereği bir kısmını arsaya karşılık, arsa sahibine inşa edip vermeyi vaat ederek inşaatı yapar.

Müteahhidin “kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi” gereği arsaya karşılık arsa sahibine verdiği bağımsız bölümlerin trampa olup olmadığı konusu, tartışmalıdır. Aslında trampa; tapuda iki ayrı kişi adına tescilli bulunan gayrimenkullerin yine tapuda sahiplerinin karşılıklı olarak değişmesidir. Oysa ortada böyle bir durum yoktur. Kat karşılığı inşaat işleri olayının trampa niteliğinde olmadığı konusunda Danıştay'ın 1975 tarihinde konuyla ilgili verdiği bir karar şöyledir: “*Vergi alacağını doğuran, devir, temlik ve trampa işlerinin tamamlanması, tapuya tescil ile gerçekleşir.*”

*Arsa sahibi ile müteahhit arasında her hangi bir devir işlemi söz konusu olmaksızın, bir kaç daire ve dükkana isabet eden arsa payının arsa sahibi üzerinde bırakılarak, geri kalan kısmın müteahhit adına üçüncü kişilere satılmasında trampa varlığı kabul edilemez.*” (Danıştay 9. Daire E. 1974/2494 K. 1975/1349).

Arsa karşılığında arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümlerin teslim olarak da kabul edilemeyeceği, VUK 19. maddesinde “*vergi alacağı vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar*” denilmektedir. Vergiyi doğuran olayın verginin mevzuu ile karıştırılmaması gereklidir. Gelir vergisinde verginin mevzuu gerçek kişilerin gelirleridir. Vergiyi doğuran olay ise gelirin elde edilmesidir. Kurumlar vergisinde kurum kazancı verginin mevzuunu, kazancın elde edilmesi vergiyi doğuran olayı teşkil eder. Emlak vergisinde verginin mevzuuna bina veya arazinin mad-

di varlığı, vergiyi doğuran olay ise kanunda belli edilen sürelerin doğmasıdır (Özbalcı, 1980: 54).

KDV’de verginin mevzuu mal teslimi ve hizmet ifasıdır. Vergiyi doğuran olay ise malın teslim edilmesi veya hizmetin yapılmasıdır. Veraset ve intikal vergisinde mevzuu ivazsız intikallerdir. Ancak vergiyi doğuran olay intikal eden varlığa hukuken sahip olunmasıdır.

Konuyu bir de Borçlar Kanunu açısından ele alırsak Borçlar Kanununun 182. maddesinde, “Genel olarak satım akdi öyle bir akittir ki, onunla satıcı satılan malı alıcının intizam ettiği semen karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona naat eylemek borcunu tahammül eder” denilmektedir. Görüldüğü gibi, satıcının malı teslim borcu ile alıcının mal bedelini ödeme borcu yasada açık olarak belirtilmektedir. Olayımızda teslim olgusunun olabilmesi için alıcıya naklin olması ve de tapu siciline kayıt olması gerekmektedir.

Danıştay’ın 1990 tarihinde konuyla ilgili verdiği karar şöyledir: “3065 sayılı Katma Değer Vergisi kanununun ‘Verginin konusunu teşkil eden işlemler’ başlığı altında düzenlenen 1/1. maddesinde ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler Katma Değer Vergisi kapsamında sayılmıştır. Arsa teslimi karşılığında daire alınması ise, birbirinden ayrılması mümkün olmayan çok işlem niteliğinde olup, bu işlemin arsasını kat karşılığında müteahhide teslim eden arsa sahibi yönünde ticari bir muamele olmayıp arsanın değerlendirilmesi amacıyla yönelik bulunduğu kabulü gerekir”. Sonuç olarak, bu muamelenin trampa niteliğinde bulunmadığı Danıştay’ın süregelen içtihatlarında da görülmektedir ( Danıştay, Daire 28.5.1990 Tarih ve E. 1989/1359 K. 1990/1518). Bu itibarla, müteahhidin arsa karşılığı inşa ettiği bağımsız bölümlerden bir kısmının arsa sahiplerine tesliminin Katma Değer Vergisi’ne tabi tutulması olanağı yoktur.

Görüldüğü gibi kat karşılığı satış vaadi sözleşmeleri, birbirinden ayrılması mümkün olmayan çok işlem niteliğinde olup, bu işlemin trampa olmayacağı gibi bu durumu teslim olarak da kabul etmek mümkün değildir. Ayrıca böyle bir olayda arsa sahibine verilen bağımsız bölümlerin muhasebesinin olmadığı dolayısıyla bu durumun muhasebeleştirilemediği de açıktır. Yine olayın işletmenin muhasebe defterlerinde gösterilemediği, muhasebe usul ve prensiplerine uymadığı görülmektedir. Bu itibarla, kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi gereği arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümlerin Katma Değer Vergisi’ne tabi olmaması gerekir.

## 2. Bitirilen konutlarla ilgili KDV sorunları

Katma Değer Vergisi Kanunu’nda; kooperatiflere yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla herhangi bir istisna ve muafiyet tanınmamıştır. Bu nedenle kooperatifler, inşaatlarını “emanet usulü” ile yaptırılmaları halinde, satın aldıkları her türlü mal ve hizmet için KDV ödemek zorundadırlar. Kooperatif inşaatının bir müteahhide yaptırılması durumunda ise, kooperatif için müteahhit tarafından satın alınacak mal ve hizmetlerin KDV’si de müte-

ahhit tarafından ödenecektir. Bu durumda da kooperatiflerin kendi adlarına yaptıkları her türlü mal ve hizmet alımları ile diğer giderleri, genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacaktır.

3065 Sayılı KDV Kanunu'na göre 31.12.1997'ye kadar 150m<sup>2</sup>'ye kadar olan kooperatif konut teslimleri KDV'den muaf tutulmakta daha büyük konutlar ise KDV'ye tabi tutulmakta idi. 02.01.1998 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararıyla 150m<sup>2</sup>'lik konut teslimlerine % 1 KDV uygulanmaya başlanmıştır.

22.07.1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunu'nun 60.maddesiyle, Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen "k" bendi ile "sadece konut yapı kooperatiflerinin, ortaklarına yapacakları konut teslimleri" 01.08.1998 tarihinden itibaren(4369 sayılı kanunun 86/e maddesi) yeniden KDV'den istisna kapsamına alınmıştır. Bu istisna;

a) Sürekli geçerli olacak ve

b) Net alan sınırlaması olmayacaktır (teslim edilen konutların 150m<sup>2</sup>'yi geçmesi istisnayı etkilemeyecektir).

Ancak konut yapı kooperatiflerinin ortakları dışındaki kişilere konut teslimi ile diğer gerçek ve tüzel kişilere konut teslimlerinde; net alanı 150m<sup>2</sup>'den küçük olan konutlar için %1, 150m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için %18 olarak uygulanacaktır (Köklü, 2004: 481-482).

Kurumlar vergisi için belirttiğimiz düşüncelerimizi KDV konusunda da tekrar etmek durumundayız. Eğer amaç insanların sağlıklı konutlarda yaşamasını temin etmek ise maliyetleri en aza indirecek tedbirleri almak gerekmektedir. Bu amaçla KDV oranlarının yapı kooperatifleri için sıfırlanması o kooperatiflere kayıt olacak insanları teşvik edeceği gibi, inşaat sektörüne bir hareketlilik kazandıracaktır. Ayrıca inşaat sektörü ile doğrudan ilişkili olan yaklaşık 300 kalem malı üreten sektörler de bu durumdan müsbet yönde etkilenecektir.

Yapılan son düzenlemelerle kooperatif binalarının yapımlarında herhangi bir KDV muafiyeti ve istisnası söz konusu olmamaktadır. Yapı kooperatiflerinin büyük çoğunluğu inşaatlarında daha az maliyetli olduğu için emanet usulünü tercih etmektedir. Maliyetten kaçınmak için emanet usulünü tercih eden kooperatifler bile % 18 gibi bir KDV yüküyle karşı karşıya bulunmaktadır.

Devlet konut açığının kapanmasına büyük katkıları olan yapı kooperatiflerine destek sağlamak yerine onların işini iyice zorlaştırmaktadır. Hâlbuki özellikle emanet usulüne göre bina yapan yapı kooperatifleri KDV'den ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutularak desteklenmelidir. İnşaat sektörü yaklaşık 150 sanayi kolunda üretilen 300 kalem malı kullanmaktadır. Buralarda yaşanacak daralmalar otomatikman yan sanayi kollarında işsizlik olarak kendini gösterecektir.



#### IV. Sonuç ve Öneriler

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de en büyük sorunların başında sağlıksız kentleşmeye bağlı olarak konut sorunu en başta çözülmesi gereken bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülkeler bu sorunu çözmek için çeşitli yöntemlere başvurumaktadırlar. Bu yöntemlerden biri olan ve ülkemizde de başarılı sonuçlar veren yapı kooperatifçiliği son yıllarda istenilen seviyede konut sorununun çözümüne katkı yapmamaktadır.

Yapı kooperatifçiliğinin istenilen katkıyı yapamamasında en büyük etkenlerin başında uygulanan vergi politikaları gelmektedir.

Şu anda ülkemizde uygulanan Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre kooperatifler KDV yönünden mükellefiyet ihdas etmek zorundadırlar. Yine bu kanunla her ne şekilde olursa olsun kooperatiflerin üyelerine konut teslimleri KDV'den muaf tutulmakla birlikte bu yeterli olmamaktadır. Çünkü kooperatifler inşaatlarına malzeme alırken %18 oranındaki KDV ile karşı karşıya kalmaktadırlar. %18 KDV demek kıt kaynaklarla kooperatiflere üye olan sabit ve dar gelirli üyelerin konutlarını daha yüksek maliyetlerle edinmesi anlamına gelmektedir. Zaten maddi imkânsızlıklarla boğuşan yapı kooperatifleri bu durumda oldukça zor durumda kalmaktadır.

Anayasasında sosyal laik bir devlet olduğu belirtilen ülkemizde sosyal devlet olmanın gereği olarak devletin sağlıklı yapılaşmaya büyük katkıları olan yapı kooperatifçiliğini desteklemesi gerekmektedir.

**Ayrıca anayasamızın 57 maddesi şöyle demektedir.** “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” Bu madde gereği zaten devletin konut sektörünü desteklemesi bir anayasal görevdir. Bu amaçla, devlet vatandaşının daha sağlıklı ve sosyal donatıları olan konutlarda yaşamasını temin etmek için tüm kooperatifleri KDV'den muaf tutmalıdır. Bu sayede kentlerin çevresini kuşatan gecekondulaşmanın önüne geçilebilir. Ayrıca “emanet usulü” ile yapılan kooperatifleri herkesin kurmasına mani olacak tedbirler alınmalıdır.

**Kaynakça**

- Benligiray, Y. (1988). *Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yay.
- C. Helm, F. (1979). *Kooperatif İşletme Ekonomisi*. (Çev. İlhan Cemalcılar), Eskişehir: Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını, No.150/92.
- Çevik, Orhan N. (1990). *Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat*. Ankara: Yetkin Yay.
- Danıştay 9. Daire E. 1974/2494 K. 1975/1349
- Danıştay, Daire 28.5.1990 Tarih ve E. 1989/1359 K. 1990/1518
- Fındıkoğlu, Z. F. (1967). *Kooperasyon Sosyolojisi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yay.
- International Labour Organization (ILO). (1971). *Cooperative Managament and Administration Studies and Reports*, (5.Bsk.), Geneva: Yeni Seri No.57.
- International Labour Organization (ILO). (1964). *Housing Cooperatives Studies and Reports*. Geneva: Yeni Seri, No:66.
- Karalar, R. (1975). *Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif İşletmeler*. Eskişehir: Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No. 126/76.
- Köklü, Tayyar, C. (2004). *Uygulamada Yapı Kooperatifleri*. (5.Bsk.), İstanbul: Beta Yayınevi.
- Laidlaw, Alex F. (1981). *2000 Yılında Kooperatifler*. (Çev. Haluk Uzel), Ankara: Yol. İş Kooperatifi Yayını, No.7.
- Mülayim, Ziya G.(1992). *Kooperatifçilik*. Ankara: Yetkin Yay.
- Özbalcı, Y. (1980). *Vergi Kanunları Yorum ve Açıklamaları*. İstanbul: Oluş Yayıncılık.