



**ANKARA
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER
ODASI**

(CHAMBER OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF ANKARA)



Ankara, 27 Şubat 2010

Sayı : D.52/ 5491

Sayın Üyemiz,

Yapı Kooperatiflerinde Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar ile ilgili **Mevzuat İzleme ve Değerlendirme Komisyonu'nun** 08.02.2010 tarih ve 96-02 sayılı kararı ektedir.

Değerlendirilmesi dileğiyle bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,


Halil BAŞAĞAÇ
Başkan

Ek: 1 adet karar metni.

ANKARA YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI

MEVZUAT İZLEME VE DEĞERLENDİRME KOMİSYONU KARARI

Karar Tarihi: 08.02.2010

Karar Sayısı: 96/02

I-KONU :

YMM’in yapı kooperatiflerinde Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinin uygulamasında ortaya çıkan sorunlara ilişkin 14.1.2010 tarihli dilekçesi ve eki inceleme raporunda yapı kooperatiflerinde üyelerden tahsil edilen aidatların bilançoda yabancı kaynaklar hesap grubu içinde **ortaklara borçlar veya alınan avanslar** hesaplarında gösterilmesinin kooperatiflerinin kredi temininde öz kaynak niteliğindeki bir kaynağın yabancı kaynak olarak algılanmasına neden olduğu ve bu durumun kredilendirmede sorun yarattığı, bu nedenle söz konusu paraların öz kaynaklar grubunda gösterilmesinin uygun olacağı belirtilerek, konunun komisyonumuzca incelenmesi ve bulunacak (önerilecek) yöntemin Maliye Bakanlığına iletilmesi ve bu konuda Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde kooperatiflere yönelik özel bir düzenleme yapılmasının sağlanması istenmektedir.

II-YAPILAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRMELER

26.12.1992 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde söz konusu düzenlemenin bilanço usulünde defter tutan gerçek ve tüzel kişilere ait teşebbüs ve işletmelerin bu Tebliğde belirlenen muhasebe usul ve esaslarına uymak zorunda oldukları, bilanço usulüne göre defter tutan gerçek ve tüzel kişilerin kamu idare ve müesseselerine ait olması hukuki yapılarının farklılığı, özel kanunlarının bulunması, vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanmalarının bu mecburiyete uymalarına engel olmadığı belirtilmiş, mali tablolarda yer alan **hesap adlarının tüm kesimler için aynı anlamı vermesi**, muhasebe **terim birliğinin** sağlanması amaçlanmıştır.

Tebliğde bilanço esasına göre defter tutmakla beraber faaliyet konuları itibariyle farklı muhasebe tekniği kullanılmakta olan banka ve sigorta şirketleri, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve menkul kıymet yatırım fonları ve ortaklıklarının muhasebenin temel kavramlarına, muhasebe temel kavramlarının açıklanmasına ve mali tablolar ilkelerine uymaları kaydıyla, tebliğin diğer mecburiyetlerini yerine getirmekle yükümlü olmadıkları, ferdi işletmeler, adi ortaklıklar, kolektif şirketler ve adi komandit şirketlerin ise temel mali tablolarla ilgili ilkelere uymakla yükümlü oldukları belirtilmiş olup, kooperatifler için özel bir duruma yer verilmemiştir.

İşletme sahip veya ortaklarının sahip veya ortak sıfatıyla işletme varlıkları üzerindeki hakları **öz kaynaklar** grubunda gösterilir. İşletmenin bilanço tarihindeki ödenmiş sermayesi ile işletme faaliyetleri sonucu oluşup, çeşitli adlar altında işletmede bırakılan karlar ile dönem net karı (zararı) da bilançoda öz kaynaklar grubu içinde gösterilir. İşletmeye tahsis edilen

veya işletmelerin ana sözleşmelerinde yer alan ve Ticaret Sicilinde **tescil edilmiş** bulunan sermaye tutarı öz kaynaklar grubu içinde **500-Sermaye** hesabında gösterilir.

İşletmenin bir yıl veya normal faaliyet dönemi içinde vadesi gelen borçları, bilançoda **kısa vadeli yabancı kaynaklar** grubunda, bir yıl veya normal faaliyet dönemi içinde vadesi gelmemiş borçları **uzun vadeli yabancı kaynaklar** grubu içinde gösterilir. Tebliğe göre, **işletmenin esas faaliyet konusu dışındaki işlemleri** dolayısıyla ortaklara borçlu bulunduğu tutarların 331-Ortaklara Borçlar hesabında, vadesi bir yıldan fazla süreli tutarlar **431-Ortaklara Borçlar hesabında** izlenmelidir.

İşletmenin **satış amacıyla gelecekte yapacağı mal ve hizmet teslimleri** ile ilgili olarak **peşin tahsil** ettiği tutarların **340-Alınan Sipariş Avansları** hesabında, bir yılı aşan avansların ise **440-Alınan Sipariş Avansları** hesabında izlenmesi gerekmektedir.

Kooperatifler Kanunu'nun 89 ncu maddesinde kooperatiflerin muhasebe usulleri ve mecbur olarak tutacakları defterlerin Ticaret Bakanlığınca belirlenebileceği, Vergi Usul Kanunu'nun bu hususlarla ilgili hükümlerinin saklı olduğu belirtilmiştir.

Kooperatifler Kanunu'nun 19 ncu maddesi uyarınca 2009/15233 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kooperatiflerde bir ortaklık payının değeri 100 TL olarak tespit edilmiştir. Kanunda öngörülen ve tescil edilen sermaye sembolik nitelik taşımaktadır. Kooperatife giren ortaklar en çok 5.000 pay taahhüt edebilir. Yapı kooperatifleri belli bir amacı gerçekleştirmek üzere kurulduklarında yüksek bir sermaye taahhüt edilmesine gerek bulunmamaktadır. Kooperatiflerdeki sermayenin esas amacı kooperatifin faaliyetini finanse etmek değil, ortakların ortaklık paylarının (haklarının) belirlenmesi olduğu anlaşılmaktadır. Eğer öyle olmasa idi 100 TL asgari sermaye öngörülmezdi. Ülkemiz ekonomik koşullarında bu tutardaki bir sermaye katkısı ile konut veya işyeri sahibi olunamayacağı açıktır.

19 ncu maddenin dördüncü fıkrasında her kooperatifin iştirak mevzuuna göre kredi taleplerinin bankalarca veya şirketlerce **öncelikle karşılanması** gerektiği hükmüne yer verilmiştir. Kooperatiflerin kredi kurumlarından finansman temin etmelerinde üyelerden tahsil edilen paraların bilançoda yabancı kaynaklar hesap grubunda gösterilmesinin, kooperatifin mali durumunu olumsuz etkilediği görüşü gerçekçi bir değerlendirme değildir. Yapı Kooperatiflerinin üyelerinden tahsil edilen paraların gerçek anlamda üyeye bir borç olmadığı açık olup, ilgili kredi kurumunun bu özel durumu değerlendirmesi gerektiği açıktır. Kaldı ki, kooperatif üyelerinin üyelikten ayrılmaları veya üyelikten çıkarılmaları ve çıkan veya çıkarılan üyenin haklarının ödenmesi kooperatifin mali durumunu bozacak (mevcudiyetini tehlikeye düşürecek) nitelikte ise söz konusu ödemeler üç yıla kadar geciktirilebilmektedir. Bu durumda kooperatifin ayrılan ortaktan muhik (hakkaniyete uygun) bir tazminat isteme hakkı da bulunmaktadır.(Md:17)

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kanun hükümleri dikkate alındığında yapı kooperatiflerinin üyelerinden inşaat sürecinde tahsil edilen aidatların esas itibarıyla konut veya işyeri sahibi olmak üzere üyelerin ileride sahip olmak istedikleri bağımsız bölümlerin bedelini karşılamak amacı taşımaktadır. Üyelerden kooperatifin amacını gerçekleştirmek üzere tahsil edilen aidatların bilançoda öz sermaye olarak gösterilmesi; üyelerin ortaklıktan

çıkması, çıkarılması, ölümü veya ortağın şahsi borçları nedeniyle ortaklık payının haczedilmesi gibi durumlarda sermaye azaltılması gibi bir prosedürün izlenmesini de zorunlu kılacaktır. Ayrıca, üyelere peşin tahsil edilen tutarların bilançoda gösteriminin kredi kurumları veya diğer alacaklılar yönünden özün önceliği gereği bir önemi olmamalıdır. Yapı kooperatifleri belli bir amacı gerçekleştirmek üzere kurulan özel bir ortaklık (şirket) türü olup, muhasebe uygulaması yönünden ticaret şirketlerinden farklı bir muhasebe hesap planına ve hesap adlarına ihtiyaç gösterecek bir özellik taşımamaktadır.

Uygulamada yapı kooperatiflerinin üyelerinden inşaat giderlerinin finansmanı için tahsil ettikleri aidatları 431-Ortaklara Borçlar veya 440-Alınan Sipariş Avansları hesaplarında göstermektedirler. Bu uygulamanın Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğine aykırı bir durum yaratmadığı, ancak yapı kooperatiflerinde kooperatifin amacını gerçekleştirmek üzere üyelere tahsil edilen paraların kooperatifin **gelecekte yapacağı mal teslimi** (daire veya işyeri) ile ilgili olduğu açıktır. Bu nedenle şerefiye bedelleri dahil üyelere tahsil edilen aidatların Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğine göre “**Alınan Sipariş Avansları**” hesabında gösterilmesi ve bu tutarların daha sonra konut veya işyerinin üyelere tesliminde üyelere olan alacak tutarıyla kapatılmasının uygun olacağı sonucuna varılmıştır.