

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) Vergilendirilmesi

1. GYF'lerin Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 2'nci maddesinde Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tâbi fonlar ile bu fonlara benzer yabancı fonların sermaye şirketi sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Bu yönüyle fonlar kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak mezkur Kanun'un 5/1-d-4 maddesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. **Buna göre GYF'ler kurum kazancı üzerinden vergi ödemeyeceklerdir.**

Diğer taraftan, 7394 sayılı Kanunla 2023 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere mezkur maddeye eklenen parantez içi hükümlerle esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan GYF'ler istisna kapsamı dışında tutulmuştur.

Düzenlemenin gerekçesinde **altyapı yatırım ve hizmetlerinden** oluşan portföyü işletenlerin istisna dışına çıkarıldığı zikredilmektedir. Ancak lafızdan bu anlaşılmamaktadır. Ayrıca 7394 sayılı Kanun'un yürürlük maddesinde söz konusu düzenlemenin 2023 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere getirildiği hüküm altına alınmıştır.

Bu durumda altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten GYF'lerin söz konusu istisnadan 2024 ve sonrasında kesin olarak yararlanabilecekleri değerlendirilmektedir. Fakat düzenlemenin gerekçesinden yola çıkıldığında istisnaya ilişkin madde metninde bir değişiklik yapılarak altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten GYF'lerin istisna kapsamı dışında süresiz olarak tutulabileceğinin göz önünde bulundurulması gerekir.

2. GYF Katılım Belgesi Sahibi Olanların Durumu

2.1. Kurumlar Vergisi Mükellefleri

Kurumlar vergisi mükellefi olanlar GYF katılma belgelerini alım satıma konu edebilir yahut bunlar üzerinden kar payı elde edebilirler.

KVK'nın 5/1-a-4 maddesinde yer alan; kurumların tam mükellefiyete tâbi diğer yatırım fonu katılma paylarından elde ettikleri kâr payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirlerine tanınan istisna, 7456 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır. Buna göre kurumların GYF'lerden elde ettikleri kar payları ile katılma paylarının fona iadesinden kaynaklanan kazançlarına kurumlar vergisi istisnası uygulanmayacaktır.

Bilgener Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Buyaka İş Merkezi
Kule: 2 No: 22
34771 Ümraniye/ İstanbul

+90 216 651 4 651
info@bilgener.com
bilgener.com

Bilgener sahip olduğu yerel uzmanlığı, faaliyete başladığı 1995 yılından beri kazandığı tecrübe ile ahenkli bir şekilde birleştiren Türkiye'nin öncü profesyonel hizmetler sağlayıcı grubudur.

Bilgener'in temel hedefi; Türkiye'de faaliyette bulunan yerel ve global girişimcilerin operasyonel olarak ihtiyaç duydukları üst düzey vergi, denetim ve danışmanlık hizmetlerini tek bir noktadan sunmak suretiyle işlerini daha verimli ve sağlıklı bir şekilde yürütmelerine yardımcı olmaktır.

Bilgener, müşterilerinin sınır ötesi muhasebe, denetim, vergi ve danışmanlık ihtiyaçlarına hizmet eden lider profesyonel hizmet firmalarının oluşturduğu Londra merkezli uluslararası bir birlik olan Morison Global' in 2002 yılından beri Türkiye bağımsız üyesidir.

Yazar:

Ömer BİNİCİ

Yeminli Mali Müşavir
omer.binici@bilgener.com

Diğer taraftan, KVK'nın 5/1-e maddesinde yer alan **"bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı"** ibaresinin gayrimenkul yatırım fonları için uygulama alanı kalmamıştır. Zira yukarıda ifade edildiği üzere gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin istisna artık yürürlükte olmadığından bu fonlara ait iki yıldan fazla elde tutulan katılma belgelerinin satışından elde edilen kazançlara da %75'lik kurumlar vergisi istisnası uygulanamayacaktır.

Son olarak Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesine göre kurumlar vergisi mükelleflerinin GYF katılma belgelerinden elde edilen kazançları üzerinden yapılacak stopaj oranı %0'dır.

2.2. Gerçek Kişiler

Gerçek kişiler bakımından GYF'lerden elde edilen kazançlar GVK geçici 67'nci madde kapsamında değerlendirilecektir. Bu kişiler için de iki yıldan fazla süreyle elde gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarının elden çıkartılması yahut bu paylara ilişkin kar payı dağıtılması durumunda % 0 oranında stopaj yapılacaktır. Bunun haricindekiler için %10 stopaj oranı geçerlidir.

Yapılacak stopaj gerçek kişiler için nihai vergi mahiyetindedir. Bu gelirler için ayrıca beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

2.3. Geçici Düzenleme

Geçici 67'nci maddede yer alan bazı stopaj oranlarını belirleyen 2006/10731 sayılı Kararnamenin geçici 3'üncü maddesine göre 31/12/2023 tarihine kadar iktisap edilen, (değişken, karma, eurobond, dış borçlanma, yabancı, serbest fonlar ile unvanında "döviz" ifadesi geçen yatırım fonları hariç) yatırım fonlarından elde edilen gelir ve kazançlara %0 oranında stopaj yapılacaktır.

Bu sebeple özellikle gerçek kişiler için bu tarihe kadar edinilecek GYF katılma payları için yapılacak stopajda payın elde bulundurulmasının bir önemi bulunmayacaktır.

3. GYF'lerin KDV Karşısındaki Durumu

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinde Türkiye'de yapılan ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanunda GYF'lerin işlemlerine ilişkin tanınmış bir istisna bulunmadığından yaptıkları işlemler üzerinden KDV uygulanacaktır.

4. GYF'lerin Damga Vergisi Karşısındaki Durumu

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinde, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgelerin damga vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Damga vergisinden istisna tutulan kağıtlar Kanununun (2) numaralı ekinde yer almaktadır. Söz konusu ekin "IV-Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kâğıtlar" bölümünün 21'inci sırasında, gayrimenkul yatırım fonlarının **münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım-satım sözleşmeleri** ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna tutulmuştur.

Saygılarımızla,

BİLGENER