

30 Eylül 2024

## Gerçek Kişilerin Gayrimenkullerini Aynı Sermaye Olarak Gayrimenkul Yatırım Fonuna Devretmeleri Durumunda Ortaya Çıkan Mali Yüklerin Karşılaştırılması

### 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.

Ancak 7524 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile istisna, fonların **taşınmazlardan** elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Buna göre GYF'ler taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini dağıtmazlarsa kazançlarının tamamı vergiye tabi olacaktır. Bu dağıtım gerçekleşirse istisna, fon bünyesinde uygulanmaya devam edilecektir.

Diğer taraftan, mezkur Kanunla ihdas edilen **yurt içi asgari kurumlar vergisi** uygulamasına göre GYF'lerde, taşınmazlardan elde edilen kazançlar asgari vergi hesabında dikkate alınacaktır. Dolayısıyla GYF'lerin kazançları kurumlar vergisinden istisna olsa da taşınmazlardan elde edilen kazançlar asgari kurumlar vergisine (%10) tabi olacaktır.

### 2. GYF Katılım Belgesi Sahibi Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gerçek kişiler GYF katılma belgelerini alım satıma konu edebilir yahut bunlar üzerinden kar payı elde edebilirler.

2006/10731 sayılı Karar'a göre GVK geçici 67'nci madde kapsamında GYF katılma belgesi sahibi kişilerin ellerindeki katılma payları sebebiyle elde ettikleri kazançlardan %10 oranında stopaj yapılır.

Fakat 31.10.2024 tarihine kadar iktisap edilen katılma belgeleri bakımından bu oran %7,5 olarak uygulanır.

İki yıldan fazla süreyle elde tutulan paylar için ise bu oran %0 olarak uygulanmaktadır.

Bir gerçek kişinin, elindeki gayrimenkulleri kurulacak GYF'ye aynı sermaye olarak devretmesi ve karşılığında fon katılma payı edinilmesi mümkündür. Böyle bir durumda katılma payı karşılığında elde edilecek kazançlara ilişkin toplam mali yükü aşağıdaki şekilde açıklayabiliriz:

### 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 Binici**  
Yeminli Mali Müşavir  
omer.binici@bilgener.com

Fona Devredilen Gayrimenkullerin Toplam Büyüklüğü	500.000.000,00-TL
Fonun Elde Ettiği Toplam Yıllık Tahmini Gelir (20 yıllık ortalama kira geri dönüş süresi baz alınarak)	25.000.000,00-TL
Fon Yönetim Ücreti (Tahmini)	1,50%
Portföyün Gayrimenkul Ağırlığı	100%

### i. Fon Kazancının Tamamının Dağıtılması ve Payların 2 Yıldan Daha Az Süreli Elde Tutulma Durumu

Fon Büyüklüğü (A)	Yönetim Ücreti (B= A*1,5%)	Kira ve Diğer Gayrimenkul Getirileri C=A/20	Yönetim Ücreti Sonrası Kar D=C-B	Asgari Kurumlar Vergisi (E=D*10%)	Dağıtılabilir Kar (F=D-E)	Kar Dağıtım Stopajı (G=F*10%)	Vergi Sonrası Kalan (H=F-G)	Toplam Yük (TL) (I=B+E+G)	Toplam Yük (i=I/C)
500.000.000	7.500.000	25.000.000	17.500.000	1.750.000	15.750.000	1.575.000	14.175.000	10.825.000	0,433

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere fonun elde ettiği 25.000.000,00-TL'lik gelirden yönetim ücreti, asgari kurumlar vergisi ve kar dağıtım stopajı düşüldükten sonra **14.175.000,00-TL** kalmaktadır. Mali yükün toplam oranı **%43,3**'tür.

### ii. Fon Kazancının Tamamının Dağıtılması ve Payların 2 Yıldan Daha Fazla Süreli Elde Tutulma Durumu

Mevcut düzenlemede bir değişiklik olmazsa payların 2 yıldan fazla elde tutulması durumunda kar dağıtım sırasında stopaj %0 oranında yapılacaktır. Bu durumda aynı portföy için mali yük hesabı aşağıdaki şekilde olacaktır:

Fon Büyüklüğü (A)	Yönetim Ücreti (B= A*1,5%)	Kira ve Diğer Gayrimenkul Getirileri C=A/20	Yönetim Ücreti Sonrası Kar D=C-B	Asgari Kurumlar Vergisi (E=D*10%)	Dağıtılabilir Kar (F=D-E)	Kar Dağıtım Stopajı (G=F*0%)	Vergi Sonrası Kalan (H=F-G)	Toplam Yük (TL) (I=B+E+G)	Toplam Yük (i=I/C)
500.000.000	7.500.000	25.000.000	17.500.000	1.750.000	15.750.000	0	15.750.000	9.250.000	0,37

Kar dağıtım stopajı %0 olarak uygulandığında toplam yük **%37**'ye düşmektedir.

### iii. Fon Kazancının %50'sinin Dağıtılması ve Payların 2 Yıldan Daha Az Süreli Elde Tutulma Durumu

Fon Büyüklüğü (A)	Yönetim Ücreti (B= A*1,5%)	Kira ve Diğer Gayrimenkul Getirileri C=A/20	Yönetim Ücreti Sonrası Kar D=C-B	Asgari Kurumlar Vergisi (E=D*10%)	Dağıtılabilir Kar (F=D-E)	Kar Dağıtım Stopajı (G=F*10%)	Vergi Sonrası Kalan (H=F-G)	Toplam Yük (TL) (I=B+E+G)	Toplam Yük (i=I/C)
500.000.000	7.500.000	25.000.000	17.500.000	1.750.000	15.750.000	787.500	14.962.500	10.037.500	0,4015

Kazancın zorunlu olan %50'sinin dağıtılması durumunda toplam yük stopajın yarısı kadar azalmıştır. Fakat bu durumda dağıtılacak net kar  $((15.750.000/2)-(15.750.000/2)*10\%)=7.087.500,00-TL$  olacaktır. Kalan tutar fon içinde bırakılacaktır.

### 3. Tapu Harcı

Son olarak, Harçlar Kanunu'nun 123'üncü maddesinde anonim, eshamlı komandit, limited şirket ve kooperatiflerin kuruluş pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler için harç istisnası uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Fakat GYF'ler bu kapsamda sayılmadığı için harç yükümlülükleri mevcuttur.

Mevcut portföy için toplam harç tutarı  $500.000.000,00*2\%=10.000.000,00-TL$  olacaktır. Fonu bir portföy yönetim şirketi altında kuranın aynı kişi olması halinde alıcı taraf olarak da aynı tutar ödenecektir. Harç tutarlarının da yatırım kararı verilirken göz önünde bulundurulması gerekir.

**Not:** Çalışmada GYF'nin sadece taşınmaz portföyü olduğu ve sadece bunlardan kazanç elde ettiği varsayılmıştır. Yedek akçeler ihmal edilmiştir. Kar payı stopajının normal oranda uygulanmış Ekim ayı sonuna kadar iktisap edilenlere uygulanan %2,5'lik stopaj indirimi dikkate alınmamıştır. Tahmini tutar ve oranların değiştirilmesi durumunda kazanç ve toplam yük de değişkenlik gösterecektir.

Saygılarımızla,

**BİLGENER**