Yayım Tarihi : 26.05.2026
Yayımlandığı Yer : T24 BAĞIMSIZ İNTERNET GAZETESİ

Erdoğan SAĞLAM
Yeminli Mali Müşavir

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağının toplam gelirleri 2024 yılında 15 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166'dan fazla ülkede bulunan 1.800 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 119.611 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

MALİYE, GAYRİMENKUL YATIRIM FONU VE ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN TEBLİĞİ KAMUOYU GÖRÜŞLERİNİ HİÇ DİKKATE ALMADAN YAYIMLADI

Maliye'nin bağımsız denetim şirketlerini artırımlı oran (yüzde 30) kapsamına alması hatalı bir yaklaşımın sonucudur. GYO'lar açısından da bu yaklaşım değerlendirilmelidir

Değerli okurlar, 9 Nisan 2026 tarihli yazımda, gayrimenkul yatırım fonu (GYF) ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarını (GYO) etkileyen iki önemli vergisel değişikliği belirttikten sonra, bu konulara ilişkin Maliye'nin 8 Nisan 2026 tarihinde kamuoyu ile paylaştığı tebliğ taslağını değerlendirmiştim.

Önce bu iki değişikliği hatırlatalım:

* 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere GYF ve GYO'lara tanınan kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmek için taşınmazlardan elde edilen kazançların yüzde 50'sinin dağıtılması şartı getirildi.
Bu şartı sağlayamayan kurumlar istisna hakkını kaybedecekler ve yüzde 30 oranında kurumlar vergisi ödemek zorunda kalacaklar. Çünkü istisnadan yararlanılamayan kazançlar için GYF ve GYO'ların genel oran olan yüzde 25 değil, yüzde 30 oranında kurumlar vergisi ödemeleri gerekiyor.

* GYF ve GYO'lar tarafından taşınmazlardan elde edilen kazançlar, yine bu tarihten itibaren yürürlüğe giren yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi tutuldu.
2025 yılı kurumlar vergisi beyannameleri yasal süre olan Nisan 2026 ayı sonuna kadar verildi. Taslak tebliğ henüz yayımlanmadığı için GYF ve GYO'lar, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanan bu değişikliklere ilişkin Maliyenin kesin görüşünü bilmeden, belirsizlik ortamı içinde, 2025 yılı beyannamelerini vermek zorunda kaldılar.

Ancak taslak Maliye'nin görüşlerinin kamuoyu tarafından bilinmesini sağladığı için, gözlemlerime göre kurumlar bu açıklamalara uygun beyanda bulundular.
24 Mayıs 2026'da tebliğ nihayet yayımlandı.

Bu gecikme normal değil, bunu Maliye'ye intikal eden çok sayıda görüşe ve değişiklik talebine bağlıyorum.

Bu tebliğ ile 7524 ve 7566 sayılı Kanunlarla Gelir Vergisi ve Kurumlar Vergisi Kanunlarında yapılan düzenlemelere ilişkin açıklamalara yer verilerek, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin ilgili bölümleri değiştirildi. Yani bu yeni bir düzenleme değil.

Özetle tebliğde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarında yüzde 50 kâr dağıtım şartı, istisna kapsamındaki kâr ve zararların hesaplanması ile yatırım teşviklerinde asgari kurumlar vergisi uygulamasına ilişkin açıklamalara yer verildi.

GYF ve GYO'ları ilgilendiren en önemli konu taslakta, **kârın sermayeye eklenmesinin kâr dağıtımı sayılmadığı gerekçesiyle kâr paylarının sermayeye eklenmesi halinde kâr dağıtım şartının sağlanmayacağı, dolayısıyla istisnadan yararlanılamayacağı** açıklaması idi.

Bu görüş çok eleştirildi ve tahminime göre sektör temsilcileri ve dernekleri bu görüşün değiştirilmesi için Maliye ile görüştüler, ancak taslağın değiştirilmeden **aynen** yayımlanması, bu taleplerin kabul görmediğini gösteriyor.

Bu görüşe neden katılmadığımı yukarıda belirttiğim yazımda açıklamıştım.

Özetlemek gerekirse, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'ne göre kâr yedeği kaynaklı bedelsiz hisseler dağıtılmış kâr payı sayılarak GYF ve GYO'lardan kâr payı alan kurum ortaklara (bu kârlar iştirak kazancı istisnasından yararlandırılmadığı için) kurumlar vergisi ödettirildiğinden, kurumlar vergisi istisnası açısından yapılacak değerlendirmede, kârın en az yüzde 50'sinin sermayeye ilave edilmesi şartıyla kâr dağıtımı yapıldığının ve yüzde 50'lik kâr dağıtımı şartının sağlandığının kabulü gerekir.

Kaldı ki GYO'larda bu yolla hisse iktisap eden kişilerin bu hisseleri borsada satarak kâr payını fiilen tahsil etmeleri mümkündür. Bu nedenle de kâr dağıtım şartının sağlandığı kabul edilmelidir.

Şimdi ne olacak?

Uygulanan istisna üzerinden yüzde 10 asgari kurumlar vergisi alındığını dikkate alırsak, bu değişiklik taleplerinin karşılanması doğru olurdu. Çünkü 2025 yılı öncesinde hiç vergi alınmayan kurumlardan şimdi yüzde 50 kâr dağıtım şartının sağlanamaması halinde yüzde 30 normal kurumlar vergisi, sağlanması halinde ise yüzde 10 asgari kurumlar vergisi alınmaktadır. Bu fahiş artışı öngörülebilirlik ve ölçülülük açısından çok sıkıntılı buluyorum.

Bu vesileyle sınırlı bir mükellef grubu için uygulanan yüzde 30 kurumlar vergisi oranının yeniden değerlendirilmesi gerektiğini belirtmek isterim.

Çünkü kapsama giren kurumlar homojen değil!

Bu oranın özellikle bağımsız denetim şirketlerinde uygulanması artırımlı oran uygulamasının gerekçesi ile uyumlu değil. Çünkü bu şirketleri banka ve finans kurumları gibi yüksek kazanç elde eden yapılar olarak değerlendirmek hatalıdır.

Hangi kurumların ne kadar vergi ödediği Maliyenin elindeki bir bilgidir. Sektörler ve faaliyet türleri itibariyle bu istatistikler kamuoyu ile paylaşılsa bu konuyu daha sağlıklı değerlendirebiliriz.

Özetle, Maliye'nin bağımsız denetim şirketlerini artırımlı oran (yüzde 30) kapsamına alması hatalı bir yaklaşımın sonucudur. GYO'lar açısından da bu yaklaşım değerlendirilmelidir. Finansal kuruluşlar hariç, paylarını asgari yüzde 20 oranında halka arz eden şirketler için halka arzdan itibaren 5 hesap dönemi boyunca kurumlar vergisi oranı 2 puan indirimli (yüzde 23) olarak uygulanırken, bağımsız denetim şirketi ve GYO'ları finansal kuruluş olarak değerlendirerek yüzde 30 kurumlar vergisi oranı uygulamayı hiç adil ve rasyonel bulmuyorum.

Demek ki tekstil sektörünün ardından gayrimenkul sektörü de gözden çıkarılıyor! Muhtemelen bu tebliğ hakkında, bundan etkilenen sektör dernekleri ile GYO'lar tarafından iptali istemiyle Danıştay'da çok sayıda dava açılacak.

Bu davaların mükellef lehine sonuçlanmasını umuyorum…

Saygılarımla