

Duyuru Tarihi : 02.03.2007
Duyuru No : DUYURU/2007-045
Yayımlandığı Yer : VERGİ DÜNYASI DERGİSİ / MART 2007 / SAYI : 307

Erdoğan Sağlam
Eski Hesap Uzmanı, YMM
BDO Denet

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

1. GİRİŞ ve GENEL BİLGİ ¹:

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından düzenlenen ve gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir. Bu statü SPK tarafından belli şartları yerine getiren anonim şirketlere verilmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları;

- Bir alışveriş merkezi gibi belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli,
- Turizm ve sağlık gibi belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz,
- Belirli bir proje veya yatırım alanına yatırım yapmak gibi amaçlarında bir sınırlama olmaksızın, süreli veya süresiz olarak kurulabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak kurulabileceği gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle de oluşturulabilir. Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun Kurul'ca uygun görülmesi gereklidir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülmesi halinde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş izni için başvurulur. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Bakanlığın kuruluş iznini vermesinin ardından kuruluşun tescilini takiben, yatırılan sermayeyi kullanarak şirket portföyünü oluşturmaya başlarlar.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sahip oldukları ödenmiş sermaye tutarlarına göre farklı süreler içinde hisse senetlerinin % 49'unu halka arz etmek zorundadırlar. Bu kapsamda gayrimenkul yatırım ortaklıklarından,

¹ Bu bölümdeki bilgiler, Sermaye Piyasası Kulunun web sayfasında (www.spk.gov.tr) yer alan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tanıtım Rehberinden alınmıştır.

- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 1 yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon YTL ve üzerinde olup 100 milyon YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 100 milyon YTL ve daha fazla olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 5 yıl içinde,

faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekân, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları ve buna ek olarak ödenmiş sermayelerinin asgari % 49'unu halka arz etmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmaları zorunludur. Kurul kaydına alınması uygun görülen gayrimenkul yatırım ortaklığı payları, gerekli ilan ve duyuru sürelerinden sonra satış yerlerinde halka arz edilir.

Bu süreler içinde halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak Kurula başvurmayan veya gerekli şartları sağlamadığı için başvurusu Kurulca uygun görülmeyen ortaklıkların, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakları ortadan kalkar.

1. KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASI:

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. (5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Md.5/1 – d)

İstisna gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanındığından, SPK tarafından bu statü verilen şirketler istisnadan yararlanmaya hak kazanır. İstisnadan yararlanmaya başlamak için halka açılma şartını da sağlamak gerekli değildir. Kuruluşu veya dönüşümü SPK tarafından uygun görülen kurumlar, kuruluş veya ana sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescili ile birlikte istisnadan yararlanmaya başlarlar.

Halka açılma şartı süresinde yerine getirilemezse ne olur? Bu konuda iki farklı yaklaşım vardır:

- İstisna gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınmıştır. Bu nedenle halka açılma şartı aranmaksızın istisnadan yararlanılmaya başlanması doğrudur. Çünkü gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü kazanan kurum henüz halka açılmamış olsa da gayrimenkul yatırım ortaklığıdır, dolayısıyla bu hakkı kaybedene kadar istisnadan yararlanabilir. Halka açılma şartının yerine getirilememesi halinde ise gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakkı bu tarihte ortadan kalkar, dolayısıyla istisna hakkı da bu tarihte kaybedilir. Bu nedenle bu tarihe kadar olan kazanç için istisnadan yararlanılmış olması doğrudur. Bunun için düzeltmeye gerek yoktur.
- Doğrudur, istisnadan yararlanmaya başlamak için halka açılma şartını yerine getirmek zorunlu değildir. Bir anlamda ileride halka açılma taahhüdü ile istisnadan yararlanılmaya başlanır. Ancak daha sonra halka açılma şartının sağlanamaması halinde istisnadan yararlanma hakkı başlangıçtan itibaren kaybedilir. Başka bir deyişle istisna uygulaması başlangıçtan itibaren düzeltilir. Buna göre, istisna uygulaması nedeniyle zamanında ödenmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır ve gecikme faizi ve vergi ziyai cezası ile birlikte ödenmesi gerekir. Durumun pişmanlık beyannamesi verilmek suretiyle ıslahı da mümkündür.

Bizim görüşümüz birinci görüş doğrultusundadır.

Şartların sağlanması ile istisnaya hak kazanılması veya şartların ihlali ile istisnanın kaybedilmesi konusunda mevzuatımızda konumuza özel bir hüküm bulunmadığı gibi genel bir hüküm de yoktur. Bu nedenledir ki istisnaya hak kazanıldığı yılı izleyen yıl başından itibaren istisnadan yararlanılacağı söylenemez. Bize göre kuruluştaki sorun yoktur, kuruluş tarihinden itibaren istisnadan yararlanmaya başlanılır. Dönüşümde ise dönüşümün ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren istisnadan yararlanılması gerekir. Bu nedenle istisnaya hak kazanılan tarihe kadar olan kıst döneme ilişkin kazancın tespit edilerek, yıl sonunda oluşacak kazancın bu tutara isabet eden kısmı için istisnadan yararlanılmaması yeterlidir. Örneğin 31 Mart tarihinde dönüşüm tescil edilmişse, 1.1.../31.3....kıst dönemine ilişkin kazanç için istisnadan yararlanılamayacağı, ancak 1.4.../31.12....kıst dönemine ilişkin kazanç için ise istisnadan yararlanılabileceğini düşünüyoruz.² Kıst dönem kazancı aynen dönem sonundaki esaslara göre belirlenir.

Halka açılma şartı sağlandıktan sonra, halka açıklık oranının % 49'un altına inmesi halinde de istisnadan yararlanma hakkı kaybedilir. Bu takdirde hakkın kaybedildiği tarihten sonraki kıst dönem için istisnadan yararlanılmaması yeterli olup, bu tarihten önceki dönemlere ilişkin olarak herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek yoktur. Çünkü önceki dönemler için istisna hakkını sakatlayan bir husus mevzubahis değildir.

İstisna uygulaması ile ilgili olarak belirtmek istediğimiz bir diğer husus da, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, ayırım yapılmaksızın tüm kazançları istisna kapsamında olduğu için, doğrudan gayrimenkul portföyü ile ilgili olmayan kazanç unsurlarının da (faiz vs.) istisnadan yararlandırılması gerektiğidir. Zaten gayrimenkul yatırım ortaklıkları SPK'nun belirlediği faaliyetler dışında bir faaliyetle uğraşamaz. Bu nedenle finansal gelirler ve demirbaş satışı gibi sınırlı gelirler dışında faaliyet dışı gelir elde etmeleri söz konusu olmaz. Bu tür finansal gelirler de zaten ticari kazançlarının doğal bir uzantısıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen konularda faaliyet gösterirler:

- ✓ Ortaklık portföyünü oluştururlar.
- ✓ Gerektiğinde portföyde değişiklikler yaparlar.
- ✓ Ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtırlar.
- ✓ Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri alırlar.
- ✓ Portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapar veya yaptırırlar.
- ✓ Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırabilir ve bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin ederler.
- ✓ Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin ederler.
- ✓ Portföy, dışardan danışmanlık ve/veya portföy yönetimi hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların faaliyetlerinin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluştururlar.
- ✓ Kendilerine yüklenilen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları aşağıdaki işleri yapamazlar:

² Hatta kazanç yıl sonu itibarıyla olduğu, istisna da GYO statüsüne sahip kurumlara tanındığı için, hesap dönemi sonu itibarıyla bu statüye sahip kurumların, bu statüyü hangi tarihte elde ettiklerine bakılmaksızın ilgili hesap dönemine ilişkin kazançlarının tamamı için bu istisnadan yararlanmaları gerektiği bile söylenebilir.

- ✓ Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- ✓ Ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- ✓ İzin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere, kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar.
- ✓ Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- ✓ Başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- ✓ Mevzuatta izin verilen faaliyetler hariç olmak üzere hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.

2. İSTİSNA KAZANÇ STOPAJI:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Kanunun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi ile kurumlar vergisinden istisna edilen kazançları üzerinden, kurum bünyesinde, kazanç dağıtılın dağıtılmasın % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 94/6-a-i maddesinde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen kazançları üzerinden vergi kesintisi yapılması öngörülmektedir. Bu maddeye istinaden yayımlanan 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu stopajın oranı % 0 olarak belirlenmiştir.

5520 sayılı Kanun'un geçici 1'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında, bu Kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile mülga 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararlarında yer alan düzenlemelerin, bu Kanun'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı hükme bağlanmıştır.

Bakanlar Kurulu tarafından 5520 sayılı Kanun'un 15/3'üncü maddesi ile ilgili olarak henüz herhangi bir karar alınmadığından, geçici 1/4'üncü madde gereğince GVK'nun 94/6-a-i maddesine dayanılarak 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen % 0 oranı geçerliliğini korumaktadır.

Netice itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen kazançları üzerinden kurum bünyesinde yapılacak stopajın oranı % 0'dır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları GVK'nun geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş bulunan vergi kesintisine tabi değildir.

3. KAR DAĞITIM STOPAJI:

GVK'nun 94/6-b maddesi ile 5520 sayılı Kanun'un 15/2'nci maddesine göre dağıtılan kar payları üzerinden vergi kesintisi yapılması gerekmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları üzerinden önceki bölümde belirtilen maddelere (GVK Md.94/6-a-i ve 5520 Sayılı KVK Md. 15/3) istinaden kurum bünyesinde vergi kesintisi yapıldığı için, söz konusu kazançlar ayrıca kar dağıtımına ilişkin vergi kesintisine tabi değildir.

5520 sayılı KVK'nun 15/2'nci maddesinde "... bu maddenin üçüncü fıkrası uyarınca vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar hariç olmak üzere" ibaresine yer verilmek suretiyle bu husus açık kanun hükmüne bağlanmıştır.

5520 sayılı Kanun bu konudaki anlayışı devam ettirmiştir. Başka bir deyişle 5520'den önce de yatırım ortaklıklarının kar dağıtımında, daha önce bünyede stopaj yapılmış olduğu gerekçesiyle stopaj yapılmamaktaydı.

4. KAR PAYLARININ VERGİLENDİRİLMESİ:

4.1.Kar Payını Elde Eden Tam Mükellef Gerçek Kişi İse:

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından dağıtılan kar payları genel esaslar dairesinde gelir vergisine tabidir.

Bilindiği gibi, GVK'nun 22/2'nci maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Normalde kar payı üzerinden yapılan stopaj, kar payının beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmekte ise de, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının dağıttıkları kar payları üzerinden stopaj yapılmadığından mahsup edilecek vergi de bulunmamaktadır.

Örnek :

a	Kurum kazancı	100,00
b	İstisna	100,00
c	Matrah (a-b)	0,00
d	Kurumlar vergisi (c x %20)	0,00
e	Dağıtılan kar payı (Yasal yedekler ihmal edilmiştir) (a-d)	100,00
f	Kar dağıtım stopajı	0,00
g	İstisna (e x % 50)	50,00
h	Vergiye tabi kar payı (e-g)	50,00
i	Hesaplanan gelir vergisi (en yüksek dilimden % 35 oranı ile hesaplanmıştır)	17,50
j	Stopaj mahsubu (f)	0,00
k	Ödenecek gelir vergisi (i-j)	17,50
l	Ele geçen net kar payı (a-i)	82,50
m	Efektif Vergi yükü (d+f+k) / a	% 17,50

GVK'nun geçici 67'nci maddesinin 10'uncu fıkrası uyarınca, 1.1.2006 tarihinden önce iktisap edilmiş olan menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından veya elde tutulma sürecinde elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde 31.12.2005 tarihi itibarıyla geçerli olan hükümler uygulanacağından, 5281 sayılı Kanun'un 44/4-a maddesi ile 1.1.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere 1.1.2006 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılan enflasyon indirimi uygulaması, 1.1.2006 tarihinden önce iktisap edilmiş gayrimenkul yatırım ortaklıkları hisse senetlerine ilişkin kar paylarında geçerliliğini korumaktadır.

Aşağıda, yukarıdaki örneğin enflasyon indirimi uygulanmış şekli gösterilmiştir.

a	Kurum kazancı	100,00
b	İstisna	100,00
c	Matrah (a-b)	0,00
d	Kurumlar vergisi (c x %20)	0,00
e	Dağıtılan kar payı (Yasal yedekler ihmal edilmiştir) (a-d)	100,00
f	Kar dağıtım stopajı	0,00
g	Enflasyon indirimi (e x % 46,5) (kar payının 2006 yılında elde edildiği varsayılmıştır)	46,50
h	İndirim sonrası kar payı (e-g)	53,50
i	İstisna (h x % 50)	26,75
j	Vergiye tabi kar payı (h-i)	26,75
k	Hesaplanan gelir vergisi (en yüksek dilimden % 35 oranı ile hesaplanmıştır)	9,36
l	Stopaj mahsubu (f)	0,00
m	Ödenecek gelir vergisi (k-l)	9,36
n	Ele geçen net kar payı (e-k)	90,64
o	Efektif vergi yükü (d+f+m) / a	% 9,36

4.2.Kar Payını Elde Eden Tam Mükellef Kurum İse:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu 5'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendinin 1 alt bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları için iştirak kazancı istisnası uygulanmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu kar payları genel esaslar uyarınca kurumlar vergisine tabidir.

Aşağıda, gayrimenkul yatırım ortaklığının tüm ortaklarının tam mükellef kurum olduğu varsayılarak tam mükellef gerçek kişiye bu kurum aracılığı ile aktarılan kar payları üzerindeki vergi yükü hesaplanmıştır. (Yatırım ortaklığı hisse senedinin 1.1.2006'dan sonra iktisap edildiği varsayılmıştır.)

Örnek :

a	GYO Kurum Kazancı	100,00
b	Kurumlar Vergisi	0,00
c	Dağıtılan kar payı (Yasal yedekler ihmal edilmiştir) (a-b)	100,00
d	Kurum kazancı (tüm ortakların tam mükellef kurum olduğu varsayılmıştır)	100,00
e	Kurumlar vergisi (d x % 20)	20,00
f	Dağıtılan kar payı (Yasal yedekler ihmal edilmiştir) (d-e)	80,00
g	Kar dağıtım stopajı (f x % 15)	12,00
h	İstisna (f x % 50)	40,00
i	Vergiye tabi kar payı (f-h)	40,00
j	Hesaplanan gelir vergisi (en yüksek dilimden % 35 oranı ile hesaplanmıştır)	14,00
k	Stopaj mahsubu (g)	12,00
l	Ödenecek gelir vergisi (j - k)	2,00
m	Ele geçen net kar payı (f-j)	66,00
n	Efektif vergi yükü (e+g+l) / a	% 34,00

Görüldüğü gibi gayrimenkul yatırım ortaklığına kurumlar üzerinden ortak olmak gayrimenkul yatırım ortaklığının avantajını ortadan kaldırmaktadır. Çünkü aşağıdaki tabloda görüleceği üzere, kazancı kurumlar vergisine tabi olan alelade bir kurumun kazancının ortaklara dağıtılması halinde ortaya çıkan vergi yükü de % 34'tür.

a	Kurum Kazancı	100,00
b	Kurumlar Vergisi (a x % 20)	20,00
c	Dağıtılan kar payı (Yasal yedekler ihmal edilmiştir) (a-b)	80,00
d	Kar dağıtım stopajı (c x % 15)	12,00
e	İstisna (c x % 50)	40,00
f	Vergiye tabi kar payı (c-e)	40,00
g	Hesaplanan gelir vergisi (en yüksek dilimden % 35 oranı ile hesaplanmıştır)	14,00
h	Stopaj mahsubu (d)	12,00
i	Ödenecek gelir vergisi (g-h)	2,00
j	Ele geçen net kar payı (c-g)	66,00
k	Efektif vergi yükü (b+d+i) / a	% 34

5. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI HİSSE SENEDİ ALIM-SATIM KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ:

Gayrimenkul yatırım ortaklığı hisse senetlerinin elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesine ilişkin esaslar, diğer şirket hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesine ilişkin esaslardan farksızdır. Aynı hükümler geçerlidir. Bilindiği gibi, gayrimenkul yatırım ortaklığının iki tür hisse senedi söz konusu olabilir. Bunlar halka arz edilmiş olan ve olmayan hisse senetleridir.

5.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Halka Arz Edilmiş Hisselerinin Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançların Vergilendirmesi:

Hisse senetleri halka arz edilmiş gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 1.1.2006 tarihinden sonra iktisap edilmiş hisse senetlerinin satışından doğan kazançlar Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi uyarınca vergi kesintisine tabidir. Kesinti oranı dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için % 0, tam mükellef gerçek kişi ve kurumlar için ise % 10'dur. Stopaja tabi tutulan bu kazançlar için yıllık beyanname verilmesi ihtiyaridir. Bir yıldan fazla elde tutulmuş olan hisselerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar kesintiye tabi değildir. Buna rağmen söz konusu kazançlar beyana tabi tutulmaz.

1.1.2006 tarihinden önce iktisap edilmiş hisse senetlerinin elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde GVK'nun geçici 67 inci maddesi hükümleri değil, 31.12.2005 tarihinde geçerli olan hükümler uygulanır. Yani bunların ivazsız iktisap edilmiş olanlarının elden çıkarılmasından doğan kazançlarla, iktisaptan itibaren 3 ay elde tutulduktan sonra elden çıkarılanların elden çıkarma kazançları gelir vergisine tabi değildir.

5.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Halka Arz Edilmemiş Hisselerinin Elden Çıkarılmasından Doğan Kazançların Vergilendirmesi:

Hisse senetleri halka arz edilmemiş gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 1.1.2006 tarihinden önce ve sonra iktisap edilmiş hisse senetlerinin satışından doğan kazançlar, eğer bu hisse senetleri ivazsız olarak iktisap edilmişse veya iktisaptan itibaren 2 yıl (1.1.2006'dan önce iktisap edilenlerde 1 yıl) geçmişse gelir vergisine tabi değildir. (GVK

mükerrer madde 80/1) Alışla satış arasındaki sürede ÜFE'de % 10'u aşan bir artış olmuşsa kazanç hesaplanırken alış bedeli ÜFE artış oranında endekslenir.³

6. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ ELDE ETTİKLERİ GELİRLER ÜZERİNDEN YAPILACAK OLAN VERGİ KESİNTİSİ:

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları elde ettikleri gelirler üzerinden normal tam mükellef kurumlar gibi vergi kesintisi yapılır. Başka bir deyişle, vergi kesintisi bakımından bu ortaklıklar tam mükellef diğer kurumlardan farksızdır, özellikleri yoktur. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15, GVK'nun 94 ve Geçici 67 nci maddesi uyarınca bu ortaklıkların gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılabilir. Kesilen bu vergiler mahsup edilecek bir kurumlar vergisi ve bünyede istisna stopajı yapılmadığı için fiilen mahsuba konu edilemez, kurumlara ret ve iade edilir. (5520 sayılı KVK Md. 34/8) Her ne kadar kesilen vergiler sonradan iade edilecek olsa da, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının atıl fonlarının vergi kesintisine tabi olmayan alanlarda değerlendirilmesi paranın zaman değeri bakımından önem taşımaktadır.

7. DİĞER VERGİ AVANTAJLARI:

Damga Vergisi Kanunu'na ekli II sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 21 inci maddesi gereğince gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım-satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

Bunun dışında KDV ve tapu harcına ilişkin olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına özel bir istisna veya muafiyet söz konusu değildir.

8. SONUÇ:

Sayıları son yıllarda hızla artan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının vergi karşısındaki durumu bu yazımızda kısaca açıklanmaya çalışılmıştır. Yapılan açıklamaları özetleyecek olursak,

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın dağıtılmasın ortaklık bünyesinde istisna kazanç stopajına tabidir, hâlihazırda bu stopajın oranı % 0'dır.
- Kâr paylarının dağıtımı, kurum bünyesinde - % 0 oranında da olsa- stopaja tabi tutulduğu için stopaja tabi değildir.
- Dağıtılan kâr payları, ortaklar nezdinde gelir veya kurumlar vergisine tabidir.

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklardan **gerçek kişilerce** elde edilen kâr payları, bunları elde eden tam mükellef gerçek kişiler nezdinde, diğer kâr payları gibi genel esaslar dâhilinde gelir vergisine tâbidir.

01.01.2006 tarihinden önce iktisap edilen gayrimenkul yatırım ortaklıkları hisselerine ilişkin kâr paylarının vergilenmesinde 31.12.2005 tarihinde geçerli hükümler

³ 1.1.2006'dan önce iktisap edilenlerde endeksleme için ÜFE'de % 10'u aşma şartı aranmaz. Diğer taraftan GVK'nun mükerrer 80 inci maddesinde düzenlenmiş olan, ancak 5281 sayılı Kanunla 1.1.2006 tarihi itibarıyla menkul kıymetler için yürürlükten kaldırılan istisna, 1.1.2006 tarihinden önce iktisap edilen bu hisseler için uygulanır. (2006 yılı için istisna tutarı 14 bin YTL'dir.) 1.1.2006'dan sonra iktisap edilenlerin satış kazançlarının tespitinde istisna uygulanmaz.

uygulanacağından, bunlara ait kâr paylarına indirim oranı uygulandıktan sonra kalan kısım, daha sonra iktisap edilenlerde ise indirim oranı tenzil edilmeden önceki kısım gelir vergisine tâbidir.

Elde edilen kâr paylarının %50'si gelir vergisinden müstesnadır. Kalan kısım üzerinden gelir vergisinden kâr payının tamamı üzerinden tevkif edilen vergi (halen %0) mahsup edilir, kalan ödenir.

- **Tam mükellef kurumlara** dağıtılan gayrimenkul yatırım ortaklığı kâr payları, bunları elde eden kurumlar nezdinde iştirak kazançları istisnasından yararlanamadığı ve bu kurumlarca dağıtılan kâr payları %50 istisnanın tenzilinden sonra sıfır stopaj mahsubu yapılarak gelir vergisine tâbi olduğu için, alelade kurumlardan elde edilen kar payları oranında vergilenmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin vergi avantajları doğrudan gerçek kişilerin bunlara ortak olmaları halinde geçerlidir. Gerçek kişiler gayrimenkul yatırım ortaklığına doğrudan değil normal bir kurum (örneğin bir yatırım şirketi veya holding) aracılığıyla ortak olmuşlarsa, vergi avantajı ortadan kalkar. Bu nedenle gerçek kişilerin gayrimenkul yatırım ortaklığına doğrudan ortak olmaları avantajlıdır.