

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA SAĞLANAN VERGİSEL TEŞVİKLER

Ersin URAK*

I-GİRİŞ

İnşaat sektörü yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenmektedir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomik şartlardaki değişime duyarlılığı ülkeden ülkeye farklılık gösterse de mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle ‘lokomotif sektör’ ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de ‘işsizliği emici’ bir özelliğe de sahiptir.

Ülkemizde 2000’li yıllara gelindiğinde teknik birikimi yüksek, uluslararası operasyonları yapabilecek bir inşaat sektörü oluşmuştur. Bu aşamadan sonra inşaat ve taahhüt şirketlerinin kurumsallaşması, çağın gereklerine uygun idari ve finansal alt yapının kurulması ile ilgili süreç yaşanmaktadır. Bu aşamada inşaat ve sektörün diğer bileşenleri için uygun kurum ve mevzuatın hazırlanması buna bağlı denetim sürecinin oluşturulması yoluna gidilmiştir. Özellikle 2002 yılından sonra hukuki alt yapıda yapılan düzenlemeler inşaat sektörüne bağlı finansman kaynakları (ipotekli senetler, sukuk türevleri, ipoteğe dayalı menkul kıymetler gibi) açısından önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bunun yanında son 10 yıllık süreçte Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı şirketlerinde hızlı bir büyüme trendi gözlenmiştir. Borsa İstanbul A.Ş. (BİST A.Ş.) bünyesinde halka açık olarak işlem gören GMYO sayısı hali hazırda 31 tanedir. Makalemizin ilerleyen bölümlerinde Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı hukuki yapısı ve vergilendirilmesi açıklanacaktır.

* Vergi Müfettişi

II- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ HUKUKİ YAPISI

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak kurulabildikleri gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş anonim şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak değiştirmek suretiyle, gayrimenkul yatırım ortaklığına "dönüşmeleri" de mümkündür. Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun veya dönüşümünün Sermaye Piyasası Kurulu'na uygun görülmesi gereklidir. Kurul onayından sonra Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş/esas sözleşme değişikliği izni için başvurulur. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Bakanlığın kuruluş/esas sözleşme değişikliği iznini vermesinin ardından kuruluşun/esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararının tescilini takiben, ortaklık sermayesini kullanarak şirket portföyünü oluştururlar.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul

yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satılabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan ortaklıkların genel müdürün atanmasına ve portföye dahil edilecek varlıklara ilişkin taahhütlerini yerine getirmeleri, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur.

Gayrimenkul yatırım ortakları amaçlarını temelde; getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek, gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralayabiliriz. Aynı zamanda Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, iş mer-

kezleri veya alışveriş merkezleri gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına da kaynak sağlar.

Ancak Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı; 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. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sadece gayrimenkule dayalı portföy işletmeciliği faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca, inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlamak dışında inşaat yapamaz ve proje yürütemezler.

III-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

3.1. Ortaklık (GYO) Kazancının Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 no'lu fıkrasının (d) bendi uyarınca, *gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır*. KVK'nun 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da % 0 olarak belirlenmiştir.

Örneğin,2014 yılı kurum kazancı aşağıdaki şekilde olan X Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına sağlanan vergi avantajı aşağıdaki gibidir.

Brüt Satış Hasılatı	58.513.850,00
Satışların Maliyeti	(12.023.516,00)
Brüt Kar	46.490.334,00
Giderler	(10.795.066,00)
Esas Faaliyet Karı	35.695.268,00
Finansman Giderleri	(4.184.441,00)
Vergi Öncesi Kar	31.510.827,00
Ödenecek Kurumlar Vergisi	0,00

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 no'lu fıkrasının (d) bendi uyarınca, X Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan Kurum kazancının %20 si olan 6.302.165,00 TL kurumlar vergisini ödemeyecek ve bu tutarda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmış olacaktır.

X Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 2014 yılı kurum kazancının dağıtımına da karar vermesi durumunda KVK'nun 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında uyarınca 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da % 0 olarak belirlendiğinden herhangi bir tevkifat yapmayacaktır. Bu durumda da dağıtılabılır kurum kazancının %15 oranında 4.726.624,05 TL kurum stopajı ödemeyecektir.(Yasal yedek akçeler ihmal edilmiştir.)

Bu durumda vergi öncesi karı 31.510.827,00-TL olan X Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının elde ettiği vergi avantajı 11.028789,05 -TL dir.(kurumlar vergisi ve kurum stopaj vergisi toplamı).Sağlanan vergi avantajını oransal olarak değerlendirmek gerekirse yaklaşık %35'lik bir orana denk gelmektedir.

3.2 GYO' nun Menkul Kıymet Alım Satım Kazançları Üzerinden Yapılan Vergileme

Bilindiği üzere Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler. GYO'nun bu işlemler nedeniyle elde ettiği kazançlar Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. Madde hükmüne göre vergilendirilmektedir. Söz konusu vergi kesintileri KVK'nun 15/3 maddesi uyarınca kurum bünyesinde yapılan

stopajdan mahsup edilebilecektir. Ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile GYO'nun dağıtılın veya dağıtılmasın kazançlarından yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Bu durumda kurumlar vergisi beyanname-sinde gösterilecek olan vergi kesintileri mükellefe iade edilebilecektir.

3.3 Katma Değer Vergisi Açısından Vergilendirme

GYO'ların portföylerinde bulunan hisse senedi, tahvil gibi kıymetlerin teslimi Kanunu'nun 17/4-g maddesince vergiden istisna edilmiş olmasına karşın bu şirketlerin portföylerinde bulunan gayrimenkullerin satılması ve kiralanması için herhangi bir istisna hükmü bulunmadığından bu teslim ve kiralama KDV 'ne tabidir.

3.4 Damga Vergisi Açısından Vergileme

Damga Vergisi'nden istisna edilen kağıtlarla ilgili 2 no'lu tabloda; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

3.5 GYO İştirakçilerinin Elde Ettikleri Kazançların Vergilendirilmesi

3.5.1 İştirak Edenin Kurum Olması Durumunda

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın sermayesine iştirak eden kurumların bu iştiraktan elde edecekleri kazançlar (kar payları) KVK'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendi uyarınca iştirak kazancı olarak nitelendirilmiş ancak bu kazançlar iştirak kazançları istisnası dışında tutulmuştur. İştirak kazançları, vergilemede mükerrerliğin önlenmesi amacıyla kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnaya konu kazanç esas itibariyle kazancın elde edildiği ilk kuruluştaki kurumlar vergisine tabi tutulduğundan, kar dağıtım yoluyla intikali sağlanan diğer kurumlarda mükerrer vergilemenin önüne geçilmek istenmiştir. GYO bünyesinde elde edilen kazanç kurumlar vergisinden istisna edilmiş olduğundan, bu kurumlara iştiraktan elde edilen kazanç kurumlar vergisi yükü taşımamaktadır. Dolayısıyla mükerrer vergileme de söz konusu olmamakta bu yüzden de elde edilen bu kazancın istisna edilmesine izin verilmemektedir.

GYO'na iştirak eden kurumlar söz konusu iştirak hisselerini satmaları halinde ise elde ettikleri kazancı kurum kazancı olarak beyan etmeleri gerekmektedir. Ancak söz konusu iştirak hisseleri kurum aktifinde en az iki tam yıl

kaldıktan sonra satılırsa bu satıştan doğan kazancın %75'i KVK' nun 5/(e) maddesi uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır.

3.5.2 İştirak Edenin Gerçek Kişi Olması Durumunda

3.5.2.1 Kar payları

2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın uygulanacak stopaj oranı "0" olarak tespit edilmiştir. Diğer bir ifade ile tam mükellef gerçek kişilerce elde edilen kar payı üzerinden tevkif suretiyle vergi alınmayacaktır.

Tam mükellef gerçek kişilerce elde edilen temettü gelirinin yarısının, varsa tevkif suretiyle vergilendirilmiş diğer menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte toplam tutarının beyan sınırını (2015 yılı için 29.000 TL) aşması halinde, temettü gelirinin yarısı yıllık beyanname ile beyan edilecektir.

3.5.2.2 Alım satım kazancı

Diğer taraftan gerçek kişilerin sahibi oldukları GYO hisse senetlerini de elden çıkarmaları da mümkündür. Söz konusu hisse senetlerinin elde çıkarılması halinde doğan kazancın vergilendirilmesi ise aşağıda açıklanmıştır.

Gerçek kişiler, Borsa İstanbul'da (BİST) "işlem gören GYO hisse senetlerini bir yıl elde tuttuktan sonra satarlarsa Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67/d maddesi hükmüne göre elde edecekleri kazanç üzerinden hiçbir vergi ödemeyeceklerdir.

Bir yıl içinde satarlarsa nihai vergi yükleri işleme aracılık eden banka ya da aracı kurumca işlem sırasında yapılacak olan stopaj olacaktır. Ancak 2008/14272 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu oran %0 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmeyen hisse senetlerinin satımı ise (tam mükelleflere ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç) GVK'nun mükerrer 80'inci maddesinde belirtildiği üzere değer artışı kazancı olarak değerlendirilecek ve oluşan kazanç aynı kanununun mükerrer 81. maddesinde belirlenen maliyetin endekslenmesi yöntemine göre vergilendirilecektir.

IV-SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat sektörü ülkemiz ekonomisi içerisinde önemli bir yere sahiptir. Kendisine bağlı 250 alt sektörü de etkilemektedir. Ekonomik büyümenin sağlan-

masına ve işsizliğin azaltılmasına katkıda bulunmaktadır. Bu önemli sektörün kurumlaşması Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasıyla gerçekleşmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulunun Gözetim ve Denetimine tabi Halka açık kuruluşlardır. Borsa İstanbul A.Ş. (BİST A.Ş.) bünyesinde halka açık olarak işlem gören GMYO sayısı hali hazırda 31 tanedir. Mali mevzuatımızda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yaygınlaşması ve ülke ekonomisine katkılarının artırılması amacıyla birçok vergisel teşvik düzenlenmiştir. Burada amaç bir taraftan kurum ya da gelir vergisi yönünden belli gelirlerinden vazgeçmesine rağmen diğer taraftan kendisi ile birlikte yaklaşık 250 alt sektöre de çok önemli katkılar sağlayan inşaat sektöründe bu teşvikle yaratılan çarpan etkisi ile gelişen ve büyüyen sektörden elde edilen ekonomik gücün vergilendirilmesi ile daha önemli bir gelir elde etme imkânına kavuşmuş olmaktadır. Öte yandan bu avantajın gelişmiş, düzenli, şeffaf, gerçek değerler üzerinden işlem yapan GMYO piyasasının dolaylı vergiler yönünden (özellikle tapu harçları ve KDV) gerçek gelirin kavranması konusunda da önemli katkılar sağladığı unutulmamalı, GMYO'ların ve dolayısı ile sektörün gelişmesi için söz konusu uygun ortamın devamlılığı ve mevcut teşviklerin genişletilerek GMYO'ların sayısının artırılması sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

[http:// www.ivdb.gov.tr](http://www.ivdb.gov.tr)

<http://www.gib.gov.tr>

Sezgin, Bülent (2014). **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları**. Ankara : Adalet Yayınevi

Ürel, Gürol [t.y.]. **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları**. [y.y.] : [yayl.y.]