

ALT YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KAZANÇLARI KURUMLAR VERGİSİNE TABİDİR

ÖZET : 1 Aralık 2017 tarihli ve 30257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **KURUMLAR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 1)'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 13)'te**

“gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarından farklı olarak, altyapı yatırım ve hizmetleri gibi diğer varlık ve haklardan oluşan yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarının Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi kapsamında istisnaya konu edilmesinin mümkün olmadığı, bu fon veya ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatına göre kurulmuş olmalarının ya da unvanlarında “Gayrimenkul Yatırım Fonu” veya “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibarelerinin bulunmasının bunların anılan istisnadan faydalanmasını sağlamayacağı”

belirtilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun “İstisnalar” başlığını taşıyan 5.maddesinin d/4 bendine göre “gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları” vergiden istisna olmakla birlikte 15 inci maddesinin 3. fıkrasına göre vergi kesintisi yapılması gerekmektedir. Ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı, halen % 0 olarak belirlenmiştir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesine göre yatırım ortaklıkları, sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırımları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacıyla, paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit veya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır.

Bu kapsamda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 inci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak hazırlanarak 28 /5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” de gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, katılma paylarının ihracı ve bunların nitelikli yatırımcılara satışına, ihraç belgesine, yatırımcıların bilgilendirilmesine, tasfiye ve sona ermelerine ilişkin esaslara yer verilmiştir. Bu kapsamda daha önce ayrı bir Tebliğe konu



04.12.2017/136-2

olmakla birlikte altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeler de söz konusu Tebliğe ilave edilmiş ve aynı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.4 sayılı “Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 24)’nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ” ile *Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 24)* yürürlükten kaldırılmıştır.

Söz konusu Tebliğe göre altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan veya dönüşen şirketler olup, altyapı yatırım ve hizmetleri ile ilişkili olmayan gayrimenkullere, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapamamaktadırlar.

Aynı Tebliğde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arazi nitelik taşıyanlar hariç olmak üzere, altyapı yatırım ve hizmetleri ile bunlar kapsamındaki varlık ve haklara yatırım yapamayacakları düzenlenmiştir.

Gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıklarının kazançlarından, KVK’nun 15 inci maddesinin 3. fıkrasında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür; ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da %0 olarak belirlenmiştir.

1 Aralık 2017 tarihli ve 30257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan KURUMLAR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 1)’NDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 13)’te gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarından farklı olarak, altyapı yatırım ve hizmetleri gibi diğer varlık ve haklardan oluşan yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarının Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi kapsamında istisnaya konu edilmesinin mümkün olmadığı, bu fon veya ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatına göre kurulmuş olmalarının ya da unvanlarında “Gayrimenkul Yatırım Fonu” veya “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibarelerinin bulunmasının, bunların anılan istisnadan faydalanmasını sağlamayacağı belirtilmiştir.



04.12.2017/136-3

Bu idari yoruma gerekçe olarak, Tebliğde münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek gayrimenkul yatırım ortaklıkları için asgari çıkarılmış sermaye ve öz sermaye şartına, kuruluş ve dönüşümü takip eden belli bir süre içinde payların halka arz edilmesine veya nitelikli yatırımcılara satılma zorunluluğuna, yapılacak yatırımlarla ilgili asgari şartlara ilişkin ayrıntılı ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarından ayrışan düzenlemeler bulunması olarak belirtilmiştir.

Saygılarımızla...

[“Kurumlar Vergisi Genel Tebliği \(Seri No: 1\)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ \(Seri No: 13\)” tam metni için tıklayınız...>>>](#)

Mevzuat Sirküleri