

## **Gönderilen Kurumlar:**

**Hesap Uzmanları Kurulu**  
**T.C. Maliye Bakanlığı**

**24.11.2009**

Halihazırda borsada işlem gören 14 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı(GYO) ile birlikte, 19 adedi GYO olmak üzere, toplam 269 üyesi bulunan Derneğimiz; GYO'lara yasa ile tanınan Kurumlar Vergisi İstisnasının uygulanmasında, henüz portföy işletmeciliği yetki belgesi almamış ve halka açılma sürecinde bulunan ortaklıklar açısından ortaya çıkan bazı sorunları değerli makamınıza iletme ihtiyacını duymuştur.

Bidiğiniz üzere; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnaları düzenleyen 5. maddesinde; *"Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları"* ifadesiyle GYO'lara ilişkin istisna da yer almaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunumuzda ilk olarak 11 Temmuz 1992 tarih ve 3824 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle giren ve o günden beri değiştirilmeden aynı şekilde yer alan söz konusu istisnaya ilişkin yasa gerekçesinde *"...sermaye piyasasının gelişmesine katkıda bulunmak, yeni oluşturulan sermaye piyasası kurumlarının araçlarının yerleşmesine yardımcı olmak, bireysel ve kurumsal tasarrufların sermaye piyasalarında değerlendirilmesine imkan sağlamak, bu kanalla sanayinin finansman ihtiyacına cevap vermek amacı"* olduğu açıkça belirtilmiştir.

Halen yürürlükte bulunan 5520 sayılı yasa gerekçesinde, aynı istisna maddesinin söz konusu yeni yasayla da aynı şekilde getirilmiş olmasının gerekçesi; *"söz konusu kuruluşların gelişmesinin sağlanması"* olarak ifade edilmiştir.

Öte yandan Kurumlar Vergisi Yasasının aynı 5. maddesinde düzenlenmiş bulunan menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıklarına ilişkin istisna, sadece bu kurumların "portföy kazançları"na uygulanmak üzere yazılı olduğu halde; GYO'lara ilişkin istisnanın tüm kazançta uygulanır olacak şekilde yasa hükmüne yazılmış olması da GYO'lara ilişkin istisnanın çok daha geniş kapsamlı bir istisna olduğunu göstermektedir. Dolayısı ile GYO'lara tanınmış bulunan Kurumlar Vergisi İstisnası herhangi bir kayıt ve şart taşımayan ve tamamen GYO sıfatını kazanmış olan Kurumlar Vergisi Mükelleflerine tanınmış olan bir istisnadır.

Vergi mevzuatımız GYO'ların kurum kazançlarına ilişkin bir istisna getirdiğine göre, bu istisnadan yararlanacak olan GYO'ların hukuki statüsünün belirlenmesi, istisnayı uygulamak açısından hayati önem taşımaktadır.

GYO'lar, Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile getirilen esaslara göre faaliyet göstermektedir. Tebliğ' göre GYO, *"..bu tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları"* olarak tarif edilmiştir.

Tebliğ, GYO'ların ne şekilde kurulacağı da dahil olmak üzere hukuki statüsünü son derece ayrıntılı ve sınırlayıcı şekilde düzenlemiştir. Bu kapsamda olmak üzere;

Tebliğin 9. maddesinde yeni kurulan bir A.Ş.'nin Bakanlığın kuruluş iznini vermesiyle, mevcut bir A.Ş.'nin ise esas sözleşme değişikliklerinin genel kurul tarafından onaylanması ve ticaret siciline tescil ile GYO statüsü kazanacağı açık olarak belirtilmektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre yukarıdaki prosedürü tamamlamış olan bir A.Ş. artık GYO statüsü kazanmış olacaktır. Dikkat edeceğimiz üzere; bir şirketin GYO statüsü kazanması için ayrıca halka açılmış olması şartı aranmamaktadır. Başka bir ifade ile SPK'dan kuruluş ya da dönüşüm izni alarak GYO statüsünü tescil ettirmiş bulunan ortaklıklar bu tarihten itibaren GYO olarak değerlendirilmektedir.

Kurumlar Vergisi Yasası'nın 5. maddesi düzenlenmiş olan Kurumlar Vergisi İstisnasının GYO'ların kazançlarına tanınmış bir istisna olduğu gerçeğinden hareketle, GYO olmak üzere kuruluş ya da dönüşümü tamamlayarak GYO statüsünü kazanmış bir A.Ş.'nin, bu tarihten itibaren elde edeceği kazançları için istisnadan yararlanmaya hak kazanacağı sonucuna varmamız kaçınılmazdır. GYO'ların kazançlarına ilişkin vergi istisnasından yararlanılması için bir şirketin GYO olması tek ve yeter şarttır.

GYO'lar gerek kurumsal yatırımcıların gerekse küçük yatırımcıların artan bir ilgi ve güvenle hissedarı oldukları şirketler olarak; Türkiye ekonomisinde kayıt dışılığın son derece yaygın olduğu inşaat sektörünün kayda alınması başta olmak üzere, Katma Değer Vergisi ve Tapu Harçlarının gerçek değerler üzerinden tahsiline imkan sağlamaktadırlar. GYO'lar tarafından geliştirilen projelerde, sadece projenin kendisi değil, yaratıldığı tüm alandaki gayrimenkullere emsal teşkil etmektedir. Zira yukarıda belirtildiği üzere; kayıt dışılığın yüksek olduğu sektörde kurumsal sermayeyi temsil eden GYO'lar, faaliyetleri açısından takibi en kolay şirketlerdir. Gireceği projelerin yasal açıdan prosedüre uygun olup olmadığından, yapılan alım-satım işleminin piyasa rayiç değeri üzerinden olup olmadığına kadar çok geniş kapsamda faaliyetleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenen ve kamuyu faaliyetleri ile ilgili olarak devamlı bilgilendirmekle yükümlü olan GYO'lar, kurumsallaşmanın arttırılmasında ve kayıt dışılığın azaltılmasında önemli katkılar da sağlamaktadır.

GYO'lar yukarıda saydığımız özellikleri nedeniyle bugüne kadar kontrolsüz olarak gelişen gayrimenkul sektörüne kalite ve disiplin getirmektedir. GYO'ların rolünün önemi, plansız kentleşmenin yaşandığı ve başta konut sektöründe olmak üzere niteliksiz yapılanmanın yüksek olduğu alanlarda ortaya çıkmaktadır. Profesyonel kadrolarla kurumsal sermayeyi kullanmak suretiyle gerçekleştirdikleri projeler gerek nitelik gerekse planlı kentleşme anlamında gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların çözümüne katkıda bulunmaktadır. GYO sektörü, ülkemizde henüz yeni olmasına rağmen şu ana kadar sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye ve yabancı yatırımcı girmiştir. Hali hazırda Sektörün net aktif değer büyüklüğü 4.251 milyon TL., Sektörün piyasa büyüklüğü ise 2.726 milyon TL.'dir. Sektördeki ortalama yabancı payı %30 lar civarındadır.

Devletin sağladığı vergi teşviki, birçok şirketi gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak suretiyle aktiflerinde atıl olarak duran gayrimenkulleri menkulleştirerek yeni finans kaynakları sağlama yoluna itmiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması, yeni GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmuştur.

Takdir edeceğimiz üzere; bir kurumun ne zaman GYO niteliği kazanacağı ve bu niteliğini ne zaman kaybedeceği GYO'ları düzenleyen yukarıda belirtilen mevzuatta açıkça tanımlanmış olduğundan; GYO'ların tescil edildiği tarihten itibaren, ayrıca portföy işletmeciliği yetki belgesi alması ve halka açılması şartı aranmaksızın, Kurumlar Vergisi Yasasında belirtilen istisnadan

kayıtsız ve şartsız olarak yararlanması yasa hükmü olarak değerlendirilmektedir. SPK'nın yayınladığı GYO'lara ilişkin Taslak Tebliğ'de halka açılma süresini 1 aya indiriyor olması bu konuda oluşabilecek soru işaretlerini de kendiliğinden giderecek mahiyettedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı uygulamasının en önemli destekleyicisi olan Kurumlar Vergisi İstisnasının uygulanması konusunda, GYO sıfatını kazanmış olan ancak henüz portföy işletmeciliği yetki belgesi almamış ve halka açılma sürecinde bulunan ortaklıkları, bu istisnadan yararlandırmama yolunu açabilecek ve bu nedenle gerek yerli gerek yabancı yatırımcılar açısından sektöre girişleri caydırıcı mahiyette etkileyebilecek farklı yaklaşımların ortadan kaldırılması yönünde çalışmalar yapılması için, konuyu değerli görüşlerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Işık Gökkaya  
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı  
GYODER

Turgay Tanes  
Yönetim Kurulu Başkanı  
GYODER