

Gönderilen Kurumlar
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

16.05.2013

İlgi : 12233903-442-4518

Konu : Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Taslağı

Yeni gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurulması, mevcut anonim şirketlerin gayrimenkul ve alt yapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına dönüşmesi, gayrimenkul sektörünün kurumsallaşması, Borsa İstanbul'da sektörün gerçek ağırlığını hissettirmesi, büyük gayrimenkul ve alt yapı projelerinin finansmanına olanak sağlanması, şeffaf ve kurumsal borsa şirketlerinin yaygınlaşması ile vergi kayıp ve kaçığının yüksek olduğu dile getirilen inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde ve bunlara bağlı yüzlerce alt sektörde dayanak alınacak emsallerin yükseltilerek vergi gelirlerinin artırılmasının sağlanması için gayrimenkul ve alt yapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının çoğalması Derneğimizin temel düşünce ve amaçlarından biridir. Bu kapsamda alt yapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurulması ve gelişmesi için hazırlanan taslak tebliğ hakkındaki görüşlerimiz aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

- 1) 2009 yılından beri yürürlükte olan Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin değişen Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında yenilenmesi sırasında yayınlandığı tarihten beri yaşanan gelişmelere paralel düzenlemeler yapılmamış olan söz konusu tebliğde yeni düzenlemelerin getirilerek güncellenmesi sevinçle karşılanmaktadır.
- 2) Taslak tebliğle yürürlükteki tebliğde yapılan değişiklik ve düzenlemeler, gördüğümüz kadarı ile SPK ve buna dayanılarak hazırlanmış ve daha önce görüşlerimizi bildirmiş olduğumuz GYO Tebliği'nde yapılan değişiklikler paralelinde değişiklikler ve düzenlemeler öngörmekte ancak esas olarak altyapı GYO'ların temel işleyişini değiştirmemektedir.
- 3) İlk tebliğin yayımlandığı 29 Ocak 2009 tarihinden bugüne kadar verilen avantajlara rağmen tek bir altyapı GYO kurulmamış olmasının nedenleri araştırılmalı ve 2023 vizyonu ile ciddi altyapı projelerine hazırlanan ve başlayan ülkemizde bu önemli enstrümanın tanıtımı yapılarak kurulması teşvik edilmelidir.
- 4) Halihazırda GYO kazançlarına tanınmış olan Kurumlar Vergisi avantajının bir başka GYO türü olan altyapı GYO kazançları için de geçerli olduğu tebliğ içinde açıkça yazılmasa bile kamuoyuna duyurulmalıdır. Bu çerçevede taslak tebliğin 2. maddesinde yer alan "Dayanak" maddesinde çıkarıldığını gördüğümüz, ancak yürürlükteki tebliğin 2 ve 3/1-b maddelerinde açıkça belirtilen "Seri VI No 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne yapılan atfın korunmasının altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisna kapsamındaki gayrimenkul yatırım ortaklıklarından olduğuna vurgu yapılması açısından yararlı ve gerekli olduğunu düşünüyoruz.

5) Bu çok önemli olduğunu düşündüğümüz enstrümana olan ilginin arttırılabilmesi ve açıklanan mega altyapı projelerinin finansmanına katkı sağlanabilmesi için yukarıda da belirtmiş olduğumuz gibi Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançlarına Kurumlar Vergisi istisnası tanınması hayati önemde olmakla birlikte bizce yeterli değildir. Diğer GYO'lardan farklı olarak altyapı GYO'larda projelerin gerek inşaat gerekse işletme dönemlerinin çok uzun olması ve yatırım maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle kar üretme süresinin uzun yıllar alması nedeniyle altyapı GYO'lara verilecek teşviklerin özellikle yatırım ve yatırım finansmanı nedeniyle zararla devam edebilecek ilk işletme dönemlerine yoğunlaşmasının gerekli olduğunu düşünüyoruz. Her ne kadar taslak tebliğ kapsamında çözümlenmesinin mümkün olmayacağını bilsek de söz konusu sermaye piyasası kurumunun çerçevesini çizen kurum olarak yatırım dönemine ilişkin KDV, Damga Vergisi, BSMV vb. vergiler başta olmak üzere kolay finansman olanaklarını destekleyecek teşvikler konusunda kurumunuzun destekleyici olmasının sektör açısından son derece hayati olduğunu düşünmekteyiz.

6) Altyapı GYO'lara ilişkin yürürlükteki tebliğde yer alan ve bu tür GYO kurmanın önündeki engellerden biri olduğunu düşündüğümüz %49'luk halka arz ya da nitelikli yatırımcıya satış şartının GYO tebliği paralelinde %25'e indirilmiş olmasının memnuniyet verici ve altyapı GYO'ları teşvik edici olduğunu düşünüyoruz.

7) Taslak Tebliğ'in 10. maddesinin 4. fıkrasının (a) ve (b) bendlerinde yer alan atfın aynı maddenin 3. fıkrasına yapılması gerektiğini düşünmekteyiz.

8) Taslak Tebliğ'in 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde yer alan ve genel anlamda inşaat risk ile operasyonel riskin müteahhitler ile yapılan sözleşmelerde müteahhitlere aktarılması zorunluluğu getirilen ifadede operasyonel risk ile kastedilenin ne olduğu tam olarak anlaşılamadığından bu konuda açıklayıcı ifadelerin yer almasının yararlı olacağı düşünülmektedir.

9) Taslak Tebliğ'in 24. maddesinde düzenlenen altyapı GYO'ların yapamayacakları işlerin düzenlendiği maddede, yürürlükteki tebliğin aynı başlıklı 23. Maddesinde yer alan ve altyapı GYO'ların doğası gereği yapmak zorunda oldukları "işletmecilik faaliyetlerine" ilişkin sınırlamanın kaldırılmış olması sevindiricidir.

Saygılarımla,

Aziz TORUN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı