



Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 12233903-622.02-E.8065

10.06.2019

Konu : Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin görüş ve önerileriniz hk.

GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DERNEĞİ

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Yonca Apt.
C Blok No:151-1 Kat:6 D:43 Zincirlikuyu-Şişli/İSTANBUL

İlgi : 13.02.2019 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda özetle,

1) Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in (Yönetmelik) 20. maddesi uyarınca *en az 250.000 Amerikan Dолari veya karşılığı döviz ya da Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması serhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Dолari veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline serh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen ve en az 500.000 Amerikan Dолari veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen kişilerin Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilmesi kapsamında, bireysel gayrimenkul alımı ile fon üzerinden gerçekleşen alım arasında gayrimenkul yatırım fonları (GYF) aleyhine bir durum bulunduğu ifade edilerek, GYF'lerin gelişmesi ve GYF'lerden beklenen faydalardan elde edilebilmesi için bahsi geçen dezavantajın giderilmesi ve GYF'ler için alt tutarın 250.000 Amerikan Dолari'na indirilerek doğrudan gayrimenkul alımı için belirlenen tutarla eşitlenmesi,*

2) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (GYF Tebliği)'nde 20.12.2018 tarihinde gerçekleşen değişikliklerle GYF paylarının gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar karşılığında ihraç edilebilmesi imkanı getirildiği, ancak Harçlar Kanunu'nun 123. maddesine göre anonim şirketler, eshamlı komandit şirketler, limited şirketler ve kooperatiflerin kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler için tanınan tapu harcı istisnasının GYF'leri kapsamadığı ifade edilerek, GYF'lerin gelişimi için dezavantaj teşkil eden bu düzenlemenin değiştirilmesi ve GYF'lerin pay ihracı ve iadesi nedeniyle yapılacak işlemlerinde harçlardan muaf tutulması,

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK) göre sermaye şirketlerinin başka sermaye şirketleri ile birleşmesi veya bir sermaye şirketinin birden fazla sermaye şirketine bölünmesinin mümkün olduğu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu, Harçlar Kanunu ve Damga Vergisi Kanunu'nda yer alan çeşitli istisnalar sayesinde birleşme veya bölünme işlemlerinin kurumlar vergisi, katma değer vergisi, tapu harçları ve damga vergisi doğmadan yapılabıldığı, TTK ve vergi kanunlarında yer alan düzenlemelerin sermaye şirketlerinin GYF'lere bölünmesine veya GYF'lerle birleşmesine imkan vermemesi nedeniyle GYF'lerin anılan istisnalardan faydalananlarının mümkün

olmadığı ifade edilerek, GYF'lerin istisnalardan faydalananamıyor olduğunun dikkate alınması,

4) GYF Tebliği'nin 13. maddesinin yedinci fıkrası kapsamında; bir GYF'nin onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ayı içerisinde katılma paylarının satışına başlanmamış olması halinde tasfiye edilmesi talebiyle Kurula başvurulmasının zorunlu tutulduğu ifade edilerek, portföy yönetim şirketlerinin olası bir yatırım fırsatını kaçırılmamak için yedek birkaç fon kurup hazırda beklettiği ve fonların 6 ay sonunda pay satışı gerçekleştirmemesi sebebi ile tasfiye edilmesi zorunluluğunun sektörde verimsizlik meydana getireceği,

5) GYF'lerce yapılan gayrimenkul alımlarında ödenen KDV'nin, elde edilen kira gelirleri kapsamında tahsil edilen KDV ile mahsup edilmesinin uzun yıllar alması ve GYF katılma paylarının gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar karşılığında ihraç edilmesi işlemlerinde KDV ve tapu harci istisnası tanınmamış olması

hususlarına ilişkin görüş ve değerlendirmeleriniz Kurulumuzu ilettilmiştir.

İlgide kayıtlı yazınızın (1), (2), (3) ve (5) numaralı maddelerinde yer alan hususlar Kurulumuz görev ve yetki alanında yer almamakta olup, anılan görüş ve önerileriniz Kurulumuzca ilgili kurumlara ilettilmiştir.

İlgide kayıtlı yazınızın (4) numaralı maddesinde yer alan hususa ilişkin olarak ise, söz konusu düzenleme,

a) Sektörde, herhangi bir fizibilite çalışması yapılmadan kurulan ve ihraç belgesi onaylanan, fakat katılma paylarının satışına yıllarca başlanamayan bir çok GYF bulunduğu,

b) Anılan GYF'lerin ihraç belgelerinin onaylanması ile satışına başlanması arasında geçen uzun zaman içerisinde içtüzük ve ihraç belgelerinde yer alan bilgilerin güncellliğini yitirebildiği,

c) Kurulumuzca tutulan ve yayımlanan sektörel istatistiklerde GYF sayısının sürekli artmasına rağmen büyülüklerin aynı oranda artmamasının dikkat çektiği,

d) GYF Tebliği'nin 13. maddesinin dokuzuncu fıkrasında yer alan "*Kurucunun ilk fonu dışındaki fonların kuruluş ve katılma paylarının ihracına izin verilmesine ilişkin başvurular birlikte yapılır.*" hükmü kapsamında kurucuların ilk fonlarının ardından kuracakları fonların içtüzük ve ihraç belgelerinin onaylanması süreçlerinin oldukça hızlı bir şekilde sonuçlandırıldığı

hususları dikkate alınarak hayatı geçirilmiş olup, 20.12.2018 tarih ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.ç)" kapsamında satış başlangıç tarihi için belirlenecek azami süre 3 aydan 6 aya çıkarılmıştır. Ayrıca, satışa başlama yükümlülüğünün yerine getirilebilmesi için herhangi bir katılma pay satışı yeterli olup, söz konusu süre içerisinde düşük tutarlı da olsa satış yapılması sonrasında, -GYF Tebliği'nin 17'nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyülükle ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu Tebliğde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.*" hükmü kapsamında- olası katılma payı satışları ve portföyün oluşturulması için bir yıl ilave süre bulunmaktadır. Tüm bu hususlara ek olarak, makul gerekliliklerin varlığı halinde, kurucular tarafından yapılacak ek süre talebi başvuruları Kurulumuzca değerlendirilmeye alınmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imzalıdır
Onur ATILLA
Daire Başkanı