

Sirküler No: 117

İstanbul, 1 Aralık 2017

Konu: Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) kazançları için geçerli olan kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına ilişkin açıklamalar yapıldı.

Özet: Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi uyarınca gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 1 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 13 seri numaralı Kurumlar Vergisi (KV) Genel Tebliği ile yukarıdaki istisna hükmünün uygulamasına ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarına yönelik olarak yukarıdaki istisna düzenlemesi, esas itibarıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işleten gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarını kapsamaktadır. Söz konusu gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının portföylerini oluştururken, Sermaye Piyasası Kurulunun belirlediği gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapma zorunluluk oranından kalan kısmını mevduat, katılma hesabı, repo, iştirak ve belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşturmaları istisna uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.

Portföyü, yukarıda belirtilen gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarından farklı olarak, **altyapı yatırım ve hizmetleri gibi diğer varlık ve haklardan oluşan yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarının** KVK'nın 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi kapsamında **istisnaya konu edilmesi mümkün değildir**. Bu fon veya ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatına göre kurulmuş olmaları ya da unvanlarında "Gayrimenkul Yatırım Fonu" veya "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibarelerinin bulunması, bunların anılan istisnadan faydalanmasını sağlamayacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 1 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 13 seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile bu istisna hükmünün uygulamasına ilişkin aşağıdaki açıklamalar yapılmıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO); gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve 6362 sayılı Kanun'un 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur. (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği)

Altyapı gayrimenkul yatırım ortaklığı (Altyapı GYO) ise aynı Tebliğ'de özel bir tür yatırım ortaklığı olarak düzenlenmiştir. Buna 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 gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapamamaktadırlar.

Kuzey YMM ve Bağımsız
Denetim A.Ş.
Maslak Mahallesi
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak Plaza
No: 27 Kat: 1-5 Sarıyer
İstanbul - Turkey
Tel: +90 (212) 315 30 00
Fax: +90 (212) 234 10 67
www.vergidegundem.com
www.ey.com

Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.

Diğer taraftan, anılan Tebliğ kapsamındaki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arizi nitelik taşıyanlar hariç olmak üzere, altyapı yatırım ve hizmetleri ile bunlar kapsamındaki varlık ve haklara yatırım yapamayacakları düzenlenmiştir.

Tebliğ’de 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 ayrılan düzenlemeler yapılmıştır.

Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarına yönelik olarak Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yer alan istisna düzenlemesi, esas itibarıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işleten **gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının** kazançlarını kapsamaktadır. Söz konusu gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının portföylerini oluştururken, Sermaye Piyasası Kurulunun belirlediği gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapma **zorunluluk oranından kalan kısmını mevduat, katılma hesabı, repo, iştirak ve belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşturmaları istisna uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.**

Portföyü, yukarıda belirtilen gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarından farklı olarak, **altyapı yatırım ve hizmetleri gibi diğer varlık ve haklardan oluşan yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarının Kanun’un 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi kapsamında istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.** Bu fon veya ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatına göre kurulmuş olmaları ya da unvanlarında “Gayrimenkul Yatırım Fonu” veya “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibarelerinin bulunması, bunların anılan istisnadan faydalanmasını sağlamayacaktır.”

Saygılarımızla.

Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.
Erdal Çalikoğlu

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 51 79 numaralı telefondan M. Fatih Köprü (fatih.kopru@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.