

TEBLİĞ

Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)’ndan:

**KURUMLAR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 1)’NDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 13)**

3/4/2007 tarihli ve 26482 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)’nin “5.5.4. Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları” başlıklı bölümünün birinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraflar eklenmiştir.

“29/4/1992 tarihli ve 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına, Bankalar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesine ve 35 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Kanun ile mülga 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda yapılan değişikliklerle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurulabilmesine imkan sağlanmıştır.

25/6/1992 tarihli ve 3824 sayılı Bazı Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla mülga 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (12) numaralı bendinde yapılan değişiklikle gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3794 sayılı Kanunla değişik 32, 35 ve 36 ncı maddeleri çerçevesinde 22/7/1995 tarihli ve 22351 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 7)”nin “Tanım” başlıklı 3 üncü maddesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Tebliğin 16 ncı maddesinde belirtilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işleten ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapan sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmıştır. Söz konusu Tebliğin “Faaliyet Esasları” başlıklı 16 ncı maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları;

– Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına (gayrimenkul sertifikası ve konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler gibi),

– Bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere,

– İlgili mevzuat uyarınca gerekli izinleri alınmış, projesi hazırlanmış, inşaaata başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğu (anılan Tebliğin Ek 1 inci maddesinde belirtilen) ekspertiz şirketlerince onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere ve

– Kira geliri elde etmek amacıyla, bitmiş veya asgari %50’si tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapabilir, gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler.

8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)” ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 7) yürürlükten kaldırılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)’nin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı; anılan 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 Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmıştır.

5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 5520 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmış, gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna düzenlemesi, 5520 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde aynen korunmuştur.

Mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde hazırlanarak 29/1/2009 tarihli ve 27125 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 24)” ile “Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” özel bir tür yatırım ortaklığı olarak düzenlenmiştir.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 inci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak hazırlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış ve söz konusu Tebliğin 51 inci maddesiyle “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)” yürürlükten kaldırılmıştır.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 4 üncü maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklığı, anılan Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 Kanununun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile bu Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren III-48.1.a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” ile altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeler III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine ilave edilmiş; 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 değişiklikler sonrasında III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan düzenlemelere 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. Diğer taraftan, anılan Tebliğ kapsamındaki 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.

III-48.1 sayılı 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 ayrılan düzenlemeler yapılmıştır.

Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarına yönelik olarak 1992 yılında 3824 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle ihdas edilen ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde de aynen korunan 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 Kanununun 5 inci 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.”

Tebliğ olunur.