

**SERMAYE PİYASASI KURULU  
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ  
Ankara**

**13.02.2019**

**Sn. Onur ATİLLA,**

***Konu: 20 Aralık 2018 tarihinde 30631 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” hakkında GYODER görüşü***

**1. GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PAYI ALAN YABANCILARA VATANDAŞLIK VERİLMESİ**

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’in 20. maddesi uyarınca;

- En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tespit edilen,
- En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları 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 terkinin yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen,
- En az 50 kişilik istihdam oluşturduğu Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca tespit edilen,
- En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye’de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilen,
- En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye’de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilen,
- En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen,

kişiler Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilmektedir.

Buna göre doğrudan gayrimenkul alımı yapan kişiler için 250.000 Amerikan Doları olarak uygulanan alt sınır, gayrimenkul yatırım fonu vasıtasıyla olaylı olarak gayrimenkul alımı yapan kişiler için 500.000 Amerikan Doları olarak uygulanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen kurallar çerçevesinde hareket eden, tüm işlemleri kayıt altında olan, portföyüne sadece yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olan binalar alabilen kurumlardır. Gayrimenkul yatırım fonlarının hesapları bağımsız denetim kuruluşlarının denetimine tabi olup, %100 kayıt altındadır. Gayrimenkul yatırım fonlarının portföyüne alacakları gayrimenkuller için SPK tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından değerlendirme raporu alınması gerekmekte olup, değerlendirme kuruluşları binanın onaylı projesini ve fiili durumunu karşılaştırıp, gerekli tüm yasal süreçleri tamamlamış ve imar mevzuatına uyumlu durumdaki binalar için "portföye alınabilir" raporu vermektedir.

Gayrimenkul yatırım fonları, gayrimenkul sektörünün kayıt altına alınması ve yapılaşmalardan imar mevzuatına uyumun denetlenmesi adına çeşitli vergisel istisnalarla teşvik edilmekte olan kurumlardır. Bu karşılık Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in yukarıda yer verilen hükümleri gayrimenkul yatırım fonlarını teşvik etmek bir yana, cazibesini azaltan bir durum meydana getirmektedir. Bir yabancı doğrudan bir gayrimenkul aldığında 250.000 Amerikan Doları olarak uygulanan alt sınır, bu kişi gayrimenkul yatırım fonu vasıtasıyla dolaylı olarak aynı gayrimenkülü aldığında 500.000 Amerikan Doları olarak uygulanmaktadır. Sonuç olarak her ikisi de aslında gayrimenkul yatırım olmasına karşılık, bireysel alım ile fon üzerinden alım arasında fon aleyhine bir durum bulunmaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının gelişmesi ve bunlardan beklenen faydaların elde edilebilmesi için bu dezavantajın giderilmesi ve gayrimenkul yatırım fonları için belirlenen alt tutarın 250.000 Amerikan Doları'na indirilerek doğrudan gayrimenkul alımı için belirlenen tutarla eşitlenmesi önem taşımaktadır.

## **2. FONLARIN AYNİ SERMAYE OLARAK DEVRALDIĞI VEYA DEVRETTİĞİ GAYRİMENKULLERDE TAPU HARCİ İSTİSNASI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde 20 Aralık 2018 tarihinde gerçekleşen değişikliklerle gayrimenkul yatırım fonlarına ayni sermaye koyma imkanı getirilmiştir. Fona katılmak isteyen yatırımcılar sahip oldukları gayrimenkulleri devrederek fon katılma payı alabilecek ve fondan ayrılan yatırımcılara iade ettikleri paylar karşılığında fonun sahip olduğu gayrimenkuller devredilebilecektir.

Harçlar kanununun 123. maddesine göre anonim şirketler, eshamlı komandit şirketler, limited şirketler ve kooperatiflerin kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler diğer her türlü harçlarla birlikte tapu harçlarından da müstesnadır. Diğer yandan söz konusu istisna gayrimenkul yatırım fonlarını kapsamamaktadır. Buna göre bir kişi sahip olduğu bir gayrimenkülü bir anonim şirkete sermaye koyduğu takdirde, bu kişiden şirkete yapılan tapu devrinde harç ödenmemektedir. Aynı kişi aynı gayrimenkülü bir gayrimenkul yatırım fonuna sermaye koyduğu takdirde ise devir bedeli üzerinden her iki taraf ayrı ayrı %2 oranında tapu harcı ödemektedir.

Gayrimenkul yatırım fonlarının gelişimi için yine önemli bir dezavantaj teşkil eden bu düzenlemenin değiştirilmesi ve gayrimenkul yatırım fonlarının pay ihracı ve iadesi nedeniyle yapılacak işlemlerin de harçlardan müstesna edilmesi büyük önem taşımaktadır.

### **3. SERMAYE ŞİRKETLERİNİN BİRLEŞME VE BÖLÜNMELERİNDE TANINAN İSTİSNALARDAN GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARININ FAYDALANAMIYOR OLMASI**

Türk Ticaret Kanunu'na göre sermaye şirketlerinin (anonim ve limited şirketler) başka sermaye şirketleri ile birleşmesi veya bir sermaye şirketinin birden fazla sermaye şirketine bölünmesi mümkündür. Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, Harçlar Kanunu ve Damga Vergisi Kanunu'nda yer alan çeşitli istisnalar sayesinde bu birleşme veya bölünme işlemleri kurumlar vergisi, katma değer vergisi, tapu harçları ve damga vergisi doğmadan yapılabilmektedir.

Öte yandan Türk Ticaret Kanunu ve vergi kanunlarında yer alan düzenlemeler sermaye şirketlerinin gayrimenkul yatırım fonlarına bölünmesine veya gayrimenkul yatırım fonları ile birleşmesine olanak vermediğinden, gayrimenkul yatırım fonlarının bu istisnalardan faydalanması mümkün bulunmamaktadır.

Yukarıdaki ilk üç maddede dile getirdiğimiz öneriler değerlendirilirken, sermaye şirketlerinin birleşme ve bölünmelerinde tanınan istisnalardan gayrimenkul yatırım fonlarının faydalanamıyor olduğunun da dikkate alınması büyük önem taşımaktadır.

### **4. PAY İHRAÇ SÜRESİ**

Tebliğin 13. maddesinin 7. Fıkrasına göre; bir GYF SPK'dan pay ihracı izni aldıktan sonraki 3 ay içinde eğer pay satışı yapılmaz ise söz konusu bu fonun sonlandırılması (iç tüzükten terkin edilmesi) gerekmektedir. Son yapılan değişiklik ile bu süre 6 aya çıkarıldı. Bir fonun pay satışı yapmadan beklemesinin bir sakıncası olmadığı gibi, bunların belirli bir süre içinde sona erdirilmesine de gerek yoktur kanısındayız. Fon kurmak ve pay ihracı izni almak çok uzun sürdüğünden, normalde portföy yönetim şirketleri uygun bir yatırım fırsatı olduğunda, bu fırsatı kaçırmamak için yedek birkaç fon kurup kenarda hazır bekletmektedirler. Eğer "bu fonları altı ay sonra sonlandır" denildiğinde, PYŞ'ler bir fonu sonlandırırken eş zamanlı olarak diğer bir fonu da kuracağı aşıkardır. Dolayısıyla bu durumun sektörde verimsizlik yaratacağını düşünmekteyiz.

### **5. VERGİLER**

Söz konusu enstrümanın yaşaması ve yaygınlaşması için çok önemli olan, aşağıda belirttiğimiz vergisel hususlar konusunda ilgili Bakanlık nezdinde yapılacak girişimleri SPK olarak desteklemeniz ve takip etmeniz GYF'ler açısından hayati önem taşıdığını düşünmekteyiz.

#### **5.1. KATMA DEĞER VERGİSİ**

Gayrimenkul yatırım fonları kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla arsa ve binalara yatırım yapmakta, yatırım yaptığı bu gayrimenkulleri uzun süre boyunca portföyünde taşımaktadır. Doğası gereği gayrimenkul yatırım fonları uzun vadeli yatırımlar yapmakta olup, satın alınan bir gayrimenkul yıllar boyunca fon portföyünde kalmaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının uzun vadeli yatırımlar yapması, KDV bakımından bu fonlara önemli bir yük getirmektedir. Örneğin bir ofis binası %18 KDV ödemek suretiyle satın alan bir gayrimenkul yatırım fonu, bu binayı satmayıp kiraya verdiği için, yüklendiği bu KDV'yi yakın bir vadede geri alması mümkün olmamaktadır. Bu fon başlangıçta yüklendiği KDV'yi ancak kiracılara düzenlediği kira faturaları karşılığında kiracılardan tahsil ettiği KDV tutarlarını mahsup ederek eritebilmektedir. Bu da yatırımın geri dönüş süresine bağlı olarak 10 yılı aşan bir süre almaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının yaşadığı bu sorunun giderilmesi için satıcılar tarafından gayrimenkul yatırım fonlarına yapılan teslimlerin KDV'den istisna edilmesi gerekmektedir. Öte yandan gayrimenkul yatırım fonları tarafından kiracılara veya alıcılara yapılan teslimler şu an olduğu gibi KDV'ye tabi olmaya devam etmelidir. Böylece gayrimenkul yatırım fonları başlangıçta KDV yüklenmeyecek, böyle olunca devreden KDV'si de olmayacak, takip eden dönemlerde tahsil ettikleri KDV'nin tamamı vergi dairesine ödenecektir. Böyle bir uygulama KDV kaybına yol açmayacaktır. İlgili gayrimenkuller nihai kullanıcı veya alıcılarına ulaştığında, tahsil edilmesi gereken aynı KDV tutarı yine tahsil edilecektir.

## **5.2. AYNI SERMAYEDE VERGİLENDİRME**

SPK'nın tebliğ değişikliği ile gayrimenkullerin fona aynı sermaye koymasının önü açılmış olsa da vergi mevzuatında bunu destekleyen bir değişiklik olmadığından, böyle bir işlem yine gayrimenkul satışı gibi vergilendirilecektir. Örnek olarak, Katma Değer Vergisi Kanunu'nda aynı sermaye olarak gerçekleşen teslimler için bir istisna bulunmadığından fona aynı sermaye olarak devredilen gayrimenkuller için KDV hesaplanması gerekecektir. Yine Harçlar Kanunu'nun 123. Maddesinde, GYF'lere ilişkin bir istisna bulunmadığından fonlardaki aynı sermaye işlemleri Tapu Harcı'na tabii olacaktır. Bu durum portföyündeki gayrimenkulleri GYF'ler yoluyla menkulleştirmek isteyen şirketler için verimsiz olmakta ve GYF gibi enstrümanların etkinliğini azaltmaktadır.

Konuyu değerlendirme ve görüşlerinize arz ederiz.

Saygılarımla,



**Doç. Dr. Feyzullah YETGİN**  
**GYODER**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**