

# GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINDA (GYF) VE ORTAKLIKLARINDA (GYO) YENİ VERGİ DURUMU

7524 sayılı “Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 02/08/2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi ve torbadan GYF ile GYO’lara vergi çıktı. Tabii bu yeni düzenlemelerin 01.01.2025 tarihinden itibaren yürürlüğe gireceğini belirtelim. Başka deyişle 2024 yılı kazançlarına bir etki söz konusu olmayacaktır.

Bilindiği üzere GYF ve GYO’ların kazançları mevcut mevzuata göre Kurumlar Vergisi’nden istisna idi. Bugüne kadar bu fon ve ortaklıkların kazançları sebebiyle kurumlar vergisi ödenmemekteydi. Şimdi bu kuruluşlara %10 asgari kurumlar vergisi getirilmekte ve istisna uygulaması için de %50 kar dağıtım şartı öngörülmektedir.

Vergi planlaması çerçevesinde kurulan GYF’ler öteden beri Maliye’nin radarındaydı ve özellikle “aile tipi” GYF’lere vergi istisnası tanınmış olması çeşitli açılardan eleştirilmekteydi.

Yeni düzenleme kapsamındaki “asgari kurumlar vergisi” esası ile bu kuruluşlar; %50 kar dağıtım şartını yerine getirirler dahi istisna kazançları üzerinden her hâlükârda %10 oranında asgari kurumlar vergisine tabi olacaklardır. Başka deyişle bugüne kadar kurumlar vergisi ödememiş olan GYF ve GYO’lar bundan böyle asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Yapılan değişiklik ile vergi istisnası için en az %50 kar dağıtım şartı getirilmektedir[1]. Böylece kar dağıtımında stopaj vergisi ve şahıslardan gelir vergisi alınması[2] hedeflenmektedir.

Bu çerçevede

– Kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir.

– Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler için vergi ziyayı şartları söz konusu olacak ve vergi tutarı cezalı olarak ödenecektir.

– Eğer %50 oranında kar dağıtımı yapılmamış ise GYF'ler ve GY0'lar %30[3] oranında kurumlar vergisine tabi olacaktır. Bu durumda bu şirketlerden kar payı alan kurumlar vergisi mükelleflerinde de "iştirak kazancı" istisnası hakkı söz konusu olacaktır.

Tabii burada vergi mevzuatına esas kazanç üzerinden vergi ödenmesi söz konusu olup realize olmamış "gayrimenkul değerlendirme tutarları" vergi matrahına girmeyecektir. Bu husus kar dağıtımı şartında da geçerli olacaktır. Zira sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilen kar ile vergi mevzuatına göre ortaya çıkan kardan düşük olanı kar dağıtımına konu olmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme kazançları ise gerçekleşmemiş gelir reeskontu olduklarından kurumlar vergisi beyannamesinde matrahtan indirim konusu yapılmaktadır.

Öte yandan 7254 sayılı kanundaki bir başka ayrıntı da GYF ve GY0'lardaki gayrimenkul gelirleri (kira, gayrimenkul satış kazancı gibi) dışındaki kazançların yukarıdaki kurallara tabi olmamasıdır. Dolayısıyla uygulamada GYF ve GY0'ların kazançlarınının gayrimenkul kökenli kazançlar ile diğer kazanç ve iratlar olarak ikiye ayrılması gerekmektedir. Bu da yeni düzenleme sonrasındaki diğer bir detaydır. Başka deyişle bu

kurumlardaki taşınmaz gelir ve kazançları dışındaki diğer gelirler asgari vergi dışında kalmaktadır.

Sonuç olarak, bir önceki vergi yasasında GYF ve GYO'ların kurumlar vergisi ödemediği düşünüldüğünde, yeni gelen asgari kurumlar vergisi (%10) her ne kadar olumsuz bir durum olsa da yine de diğer kurumlara göre vergi avantajı mevcuttur.

[1] 7254 sayılı kanun:

MADDE 32- 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin son cümlesinde yer alan "elde edilen" ibaresi, "elde edilen, (d) bendindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç," şeklinde değiştirilmiş ve (d) bendine aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır."

[2] Mevzuata göre gayrimenkul yatırım fonlarının (GYF) nakit kar dağıtımların da GVK geç 67 madde uygulanmaktadır. Bu sebeple 15.12.2020 tarih ve 62030549-120(Geç.67-2018/394)-E.934609 sayılı GİB İVDB muktezasına göre yıllık beyan zorunluluğu bulunmamaktadır. GYO temettüleri ise gerçek kişilerde yıllık gelir vergisi beyanına tabidir.

[3] GYO ve GYF'ler sermaye piyasası kuruluşları olduğu için KV nispeti %30'dur.