

VERGİ PUSULASI

Promosyondur. Para ile satılmaz. Sayı: 4 - Nisan 2023



Şirket Çalışanlarına Sunulan Hisse Edindirme Planlarının Muhasebeleştirilmesi ve Vergilendirilmesi

Ayfer KAYACAN

Vergiye Uyumlu Mükelleflere Vergi İndirimi Müessesesindeki Son Değişiklikler

Oytun YAĞLITEPE - Abdullah YEKELER

Emisyon Primlerinin Sermaye Artırımında İndirim Uygulaması Karşısındaki Durumu

Mesut HURŞİTOĞLU

Travmanın Mali Yansıması: Deprem Vergisi

Ömer ŞENER

2022 Yılı Matrah Artırımı:

Yine Yeni Yeniden Yapılandırma Kanunu

Murat SOFTA



VERGİ PUSULASI



5. YIL

Maliye Denetim Elemanları Derneği 3 Aylık Yayın

YAZI DANIŐMA KURULU

ADI-SOYADI	UNVANI	GÖREV YERİ
Prof. Dr. Abuzer PINAR	Öğretim Üyesi	Ankara Medipol Üniversitesi
Prof. Dr. Murat BATI	Öğretim Üyesi	19 Mayıs Üniversitesi
Prof. Dr. Murat DEMİR	Öğretim Üyesi	Harran Üniversitesi
Dr. Başar SOYDAN	Öğretim Üyesi	Marmara Üniversitesi
Dr. Mehmet KÜÇÜKKAYA	Öğretim Üyesi	Harran Üniversitesi
Turan ULAŐ	Öğretim Üyesi	Afyon Kocatepe Üniversitesi
Dr. Eyyüp İNCE	Vergi BaŐmüfettiŐi (E. Gelirler Kontrolörü)	İstanbul Sektörel-1
Dr. Erdal KOYUNCU	Vergi BaŐmüfettiŐi (E. Gelirler Kontrolörü)	İstanbul Sektörel-1
Dr. Gülşen ÖZKAN	Vergi BaŐmüfettiŐi (E. Hesap Uzmanı)	Ankara Sektörel-1
Fisun TÜRKMEN	Vergi BaŐmüfettiŐi (E. Hesap Uzmanı)	Ankara Sektörel-1
Nazmi KARYAĞDI	E. BaŐ Hesap Uzmanı	Özel Sektör
Erhan COŐGÜN	E.Vergi BaŐmüfettiŐi (E. Gelirler Kontrolörü)	Özel Sektör
Hakkı SAYAN	E. Vergi BaŐ Müfettişi (E. Hesap Uzmanı)	Özel Sektör
Erdal GÜLEÇ	E. Hesap uzmanı	Özel Sektör
Naciye TAŐKESEN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Murat SOFTA	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Adile ECEMİŞ GÜLEÇ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Erkan EŐİT	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Çiğdem GÜNEŐ AÇIK	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hasan AYZİT	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mikail OKYAY	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ufuk KAYNAR	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Fırat DEMİR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Bayram MAVİ	Hazine ve Maliye Müfettişi	TeftiŐ Başkanlığı
Cihad ULUS	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Ömer ŞENER	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Gökhan USLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Adem YALÇIN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yasin TOPAL	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Mustafa YILMAZ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Hamdi YILDIRIM	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Faruk ARSLAN	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Hüseyin SUNGUR	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Behiç BARIŞIK	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Kürőat ÖZTÜRK	E. Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yusuf YILDIZ	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Sedat KANLI	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Salih YILMAZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Sinan UYGUR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ömit Çağlar IŐIKOĞLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Ahmet YAVUZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
İkbal BAŐ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Rıdvan ÖNDER	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Bilal KABASAKAL	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Emre SEZER	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Murat MUTLU	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
İbrahim FATİHOĞLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Sercan KOÇ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mehmet SUBAŐI	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
İbrahim Eren ARSLAN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yusuf KARATAŐ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Ferhat ATAKUL	Hazine ve Maliye Müfettişi	TeftiŐ Başkanlığı
Halit İslam EK MEN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Nasuh ERDÖNMEZ	Vergi Müfettişi	İzmir Sektörel-1
Pelin COŐKUN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Harun DOĞAN	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Uğur KÜÇÜKKAHYAOĞLU	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Kamil SIR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ramazan EFE	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hasan KAYA	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Murat DÖNMEZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Cevdet KAPLAN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
BarıŐ Berk GÜNDOĞMUŐ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Haluk AMİL	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mehmet Nazmi TOR	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Sıbğatullah İMAMOĞLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Alican KARABULUT	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Naci KAYAKÖZÜ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Alican ÖZÜZEYBEK	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1

VERGİ PUSULASI

SAYI 4

TARİH NİSAN / 2023

Sahibi Maliye Denetim Elemanları Derneği Adına Dernek Başkanı
Halit İslam EKMEK

Genel Yayın Yönetmeni Adile ECEMİŞ GÜLEÇ
Sorumlu Yazı İşleri Müdürü Ufuk KAYNAR

Dış İlişkiler Koordinatörü Mehmet Nazmi TOR
ve Reklam Sorumlusu

Yayın Kurulu Şenay OTO
Funda ŞAHİN
Ayfer KAYACAN
Ömer YÜREK
Fırat DEMİR
Hüseyin PEKMEZCİLER
Sinan UYGUR
Adem YALÇIN
Rıdvan ÖNDER
Nasuh ERDÖNMEZ

İstanbul Temsilcisi Özge İnci HURŞİTOĞLU

Ankara Temsilcisi Behiç BARIŞIK

İzmir Temsilcisi Kazım ATİK

Makale Göndermek İçin yayin@mded.org

Dizgi ve Görsel Tasarım Fatma Nur İYİĞÖR

Yayın Satış ve Yazışma Adresi Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Merkezi
Sitesi B Blok No:5/B No:333 Ümraniye/İstanbul
(212) 909 13 10 yayin@mded.org www.mded.org

Baskı Cilt Aryan Basım Tanıtım ve Matbaa Hizmetleri San. Tic.
Ltd. Şti. - Yüzyıl Mah. Mas-Sit Matbaacılar Sitesi
5. Cadde: No:57-58 Bağcılar/İstanbul - (212) 544 99 06

Yıllık Abone Bedeli 500,00 TL (KDV Dahil)

- Dergimiz 3 AYLIK DERGİ olup, gönderilen makaleler en az 1 tanesi 10 yıl ve üzeri mesleki kıdeme sahip olan 2 okuma komisyonu üyesi tarafından okunmaktadır.
- Okuma komisyonu tarafından uygun görülen makaleler yayın kurulu kararı ile yayımlanmaktadır. Yazım ve yayın kuralları makalelerden önceki bölümde yer almaktadır.
- Vergi Pusulası Dergisinde yer alan yazı, tablo, şekil veya resimlerin telif hakkı Maliye Denetim Elemanları Derneğine aittir. Bir bölümü veya tamamı Dernek Yönetim Kurulu yazılı izni olmaksızın kopyalanamaz ya da bastırılmaz yazılardan alıntı yapıldığında kaynağın belirtilmesi gerekmektedir.
- Vergi Pusulası Dergisinde yayımlanan yazıların bilimsel ve etik sorumluluğu yazarlara aittir. Bu yazılar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın veya Vergi Denetim Kurulu'nun görüşü olarak değerlendirilemez

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA VERGİLENDİRME

Mert AKÇAY¹

ÖZET

Türkiye ekonomisi açısından önemli bir yere sahip olan gayrimenkul ve türevleri, önemsenen ve etkin bir yatırım aracı olarak son yıllarda dikkate değer gelişim göstermiştir. Gayrimenkul sektörünün etki alanının hem ekonomik yönünün olduğu hem de şehir planlaması ile birlikte sosyal yönünün olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul sektörüne yatırımda bulunacak taraflar açısından önemli bir maliyet kalemi de vergilerdir. Ülke ekonomisinde önemli ve lokomotif sektör olan gayrimenkul sektörü açısından vergi düzenlemeleri ve teşvikler kritik önem arz etmektedir.

Bu makalede Türkiye özelinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonlarının ve de bu kurumlar vasıtasıyla meydana getirilen finansal ürünlerin vergilendirme rejimleri tarihsel gelişim süreçleriyle birlikte ele alınarak izah edilecektir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Fonları, Vergilendirme

¹ Vergi Müfettişi, Orcid No: 0000-0002-5159-166X

GİRİŞ

Gayrimenkul sektöründe yer alan devasa yapıların niteliği gereği yüksek tutarlı finansman ve teknoloji gereksinimi duyması yatırımların gelişmesinde en büyük engel olmuştur. Bu sorunun giderilmesine yönelik geçmişte yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarına dayanan gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonları gibi kuruluşlar ekonomide rol almıştır. Devletler ise bu kuruluşların faaliyetlerine yönelik finansman oluşturma konusunda katkı sağlamak amacıyla çeşitli vergi avantajları uygulamışlardır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ya da fonlarının kuruluşu açısından bu kurumlara sağlanan vergi istisnaları bu kuruluşların varlığı açısından önem arz etmektedir. Zira Türkiye'deki ilk menkul kıymet yatırım fonu ve ortaklığı da Ağustos/1987'de yürürlüğe giren %0 kesinti oranı uygulamasının ardından kurulmuştur. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile fonlarına ise 1992 yılında kazanç istisnası getirilmiştir. Bu vergilendirme uygulamalarının Türkiye'deki gayrimenkul sektörü içerisinde yer alan ve sermaye piyasası kuruluşları olan gayrimenkul yatırım fonları ile ortaklıklarının gelişimine etkisi ve bu kuruluşlara ilgi gösterilmesi yönüyle konu önemli bulunmuş ve makale konusu olarak seçilmiştir.

1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İLE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINDA VERGİLENDİRME REJİMLERİ

1.1. Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Düzenlemelerin Tarihiçesi

03.06.1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun² 8'inci maddesi istisna kazançları düzenlemektedir. 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihte, Kanun'da, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ya da gayrimenkul yatırım fonları nezdinde herhangi muafiyet ya da istisna bulunmamaktaydı. 11.07.1992 tarih ve 3824 sayılı Kanun'un³ 10'uncu maddesi ile 03.06.1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesi değiştirilmiş ve birinci fıkrasının 12'nci bendinin d alt bendine "*Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları*" ibaresi eklenerek gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul yatırım fonları (GYF)'nin kazançları istisna kapsamına alınmıştır.

Maddeye eklenen bu bent ile GYO ve GYF'lerin kazançları tamamen istisnaya tabi tutulmamış, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 24'üncü maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'nun⁴ 94'üncü maddesi uyarınca tevkif suretiyle ödenecek vergileri kapsamadığı madde metnine eklenen fıkra ile ifade edilmiştir.

Bununla birlikte yine 30.12.1993 tarih ve 3946 sayılı Kanun'un⁵ 30'uncu maddesiyle, 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının 6'ncı bendine "*Bu maddenin 4 numaralı bendinin (a), (c) ve (d) alt bentlerinde belirtilen yatırım fonlarının katılma belgeleri ve yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde*

2 10.06.1949 tarih ve 7229 sayılı Resmî Gazete (Mülga Kanun)

3 11.07.1992 tarih ve 3824 sayılı Resmî Gazete

4 06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmî Gazete

5 30.12.1993 tarih ve 21804 (mükerrer) sayılı Resmî Gazete

edilen kar payları” ibaresi eklenmiştir. Bu kapsamda yatırım fonlarının katılma belgeleri ve yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları da istisna kazanç olarak dikkate alınmıştır. Ancak bu bent, 01.01.1999 tarihinden geçerli olmak üzere 29.07.1998 (Mükerrer) Resmî Gazete tarihli 4369 sayılı Kanun⁶ ile yürürlükten kaldırılmıştır.

1.2. Kurumlar Vergisi Kanunu’nda Yer Alan Güncel Düzenlemeler

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin istisna hükmü, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)’nun⁷ 5’inci maddesinin birinci fıkrasının d bendinde aşağıdaki gibidir:

“d) Türkiye’de kurulu;

1) Menkul kıymetler yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,

2) Portföyü Türkiye’de kurulu borsalarda işlem gören altın ve kıymetli madenlere dayalı yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,

3) Girişim sermayesi yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları,

4) Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, (7394 sayılı kanunun 22 nci maddesiyle eklenen ibare; Yürürlük: 2023 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15.04.2022) (Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan

portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç)

5) Emeklilik yatırım fonlarının kazançları,

6) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları.”

Kanun yayımı tarihinden itibaren 15.04.2022 tarihine kadar bentte herhangi değişiklik olmamıştır. Madde gerekçesinde istisnanın amacının “söz konusu kuruluşların gelişmesinin sağlanması” olduğu ifade edilmiştir. Getirilen parantez içi hüküm ile anılan kuruluşların amacı dışında faaliyet göstererek elde ettikleri kazançlara yönelik vergiden kaçınmaları engellenmeye çalışılmakta olduğu ve istisnanın asıl amacının berkitildiği görülmektedir.

1 Seri No’lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Tebliğ)’nde⁸, 01/12/2017 tarihine kadar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının kazançlarının kurumlar vergisinden istisna olduğu yazılmıştır. Devam eden süreçte de anılan kazançlar istisna olmakla birlikte 01/12/2017 tarih ve 30257 sayılı Resmî Gazete’de Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ⁹ (Seri No: 13) yayımlanmış ve bu kazançlara ilişkin önemli düzenlemeler getirilmiştir.

Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 13)’de:

Altyapı gayrimenkul yatırım ortaklığının özel bir çeşit yatırım ortaklığı olduğu,

6 29.07.1998 tarih ve 23417 (mükerrer) sayılı Resmî Gazete

7 21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmî Gazete

8 03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmî Gazete

9 01/12/2017 tarih ve 30257 sayılı Resmî Gazete

Faaliyet konusu olarak altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde ayrıştırıldığı,

Altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında, ortaklıkların kuruluşu açısından, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde asgari çıkarılmış sermaye ve öz sermaye şartı, kuruluş ve dönüşümü takip eden belli bir süre içinde payların halka arz edilmesi veya nitelikli yatırımcılara satılma zorunluluğu, yapılacak yatırımlarla ilgili asgari şartlar gibi konularda bu ortaklıkları birbirinden ayrıştıran düzenlemelerin bulunduğu ifade edilmiştir.

Tüm bu farklılıklar nedeniyle Tebliğ'de, KVK'da yer alan istisnadan altyapı yatırım ve hizmetleri gibi diğer varlık ve haklardan oluşan yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarının yararlanamayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 13) ile getirilen düzenleme; KVK'nın 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yer alan gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna düzenlemesinin esas itibarıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işleten gayrimenkul yatırım fon veya ortaklıklarının kazançlarını kapsadığı; 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 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi kapsamında

istisnaya konu edilmesinin mümkün olmadığı, bu fon veya ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatına göre kurulmuş olmalarının ya da unvanlarında "Gayrimenkul Yatırım Fonu" veya "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibarelerinin bulunmasının, bunların anılan istisnadan faydalanmasını sağlamayacağına ilişkin düzenlemesi yönünden, Danıştay 4. Daire Başkanlığının 28.06.2022 tarih ve Esas No: 2022/2311, Karar No: 2022/4491 sayılı Kararıyla iptal edilmiştir.

Öte yandan, KVK'nın 15'inci maddesinin üçüncü fıkrasında bu fon ve ortaklıkların kazançlarının kesinti yoluyla vergileneceği ifade edilmiştir. İstisna kazançlar üzerinden kurumların, dağıtılsın veya dağıtılmasın kendi içinde %15 oranında kesinti yaparak beyan etmesi gerekmektedir. %15 olan kesinti oranı, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca 03.02.2009 tarihinden itibaren %0 oranında uygulanmaktadır. Ortaklık ve fonlar söz konusu kesintilere ilişkin ayrıca muhtasar beyanname vermeyecek olup kesintiyi, kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği döneme ilişkin muhtasar beyanname ile beyan edeceklerdir.

KVK'nın 34'üncü maddesinin sekizinci fıkrasında ise ortaklık ve fonların faaliyetleri esnasında KVK'nın 15'inci maddesi kapsamında kendilerinden yapılan kesintileri, KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca kendi bünyelerinde yapacakları vergi kesintisinden mahsup edebilecekleri belirtilmiştir. Zira bu fon ve ortaklık kazançlarına tanınan istisnanın, kazancın elde edilmesi esnasında ödemeyi yapanlarca uygulanacak olan vergi kesintilerine şümulü bulunmamaktadır.

Tebliğ hükmüne göre KVK'nın 15'inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında bir

kesinti yapıldığı takdirde, KVK'nın 15'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergiden muaf olan kurumlara dağıtılan GVK'nın 75'inci maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerindeki kâr payları için tevkifat yapılmamaktadır. Burada mükerrer vergileme önlenmeye çalışılmıştır. Zira istisna kazanç 15/3 kapsamında vergilendirilmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte Tebliğ'in "15.3.10. Fon ve yatırım ortaklıklarının istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi" başlıklı kısmında genel manada fon ve ortaklıkların kazançlarının, ayrıca kâr dağıtımına ilişkin vergi kesintisine tabi olmayacağı açıkça ifade edilmiştir.

Dar mükelleflerin kazançları, ticari veya zirai faaliyet kapsamında ise kurum kazancına eklenmekte ve kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmektedir. Ancak dar mükellef kurumlar, Türkiye'de bir iş yeri veya daimî temsilcisi vasıtasıyla elde ettikleri ticari kazançları ile ilişkilendirmeden menkul sermaye iradı ve değer artış kazancı da elde edebilmektedirler. Kazancın vergilendirilmesi, kazancın nev'ine göre değişiklik göstermektedir. Menkul sermaye iradı ve değer artış kazancı hususiyetle gelir vergisine taalluk ettiğinden bir sonraki kısımda ele alınacaktır. Bu kısımda ise dar mükellef kurumların bu minvaldeki gelirleri işlenecektir.

KVK'nın dar mükelleflere ilişkin tevkifatları konu edinen 30'uncu maddesinin üçüncü fıkrasında benzer bir düzenleme yer almaktadır. Tam mükellef kurumlar tarafından, dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan ve GVK'nın 75'inci

maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde sayılan kâr payları için de KVK'nın 15/3 maddesi kapsamında kesinti yapılmışsa eğer bu kazançlar üzerinden KVK'nın 30/3 maddesi kapsamında tekrar tevkifat yapılamamaktadır. Gerekçe ise mükerrer vergilemenin önlenmesidir.

Benzer şekilde ve genel manada bu istisna kazançlara yönelik Tebliğ'de de belirtildiği üzere kar dağıtımında ayrıca bir vergi kesintisi olmayacaktır. Kanun koyucu açısından yine mükerrer vergilemeyi önleme amaçlanmıştır. Ancak burada özel bir durum bulunmaktadır. KVK'nın 5/1-a maddesi iştirak kazançları istisnasını düzenlemektedir. Genel anlamda kurumların başka kurumların sermayesine katılımı nedeniyle elde ettiği kazançlar istisna kapsamına alınmıştır. Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları hisse senetleri nedeniyle elde edilen kar payları hariç olmak üzere diğer fon ve yatırım ortaklıkları vasıtasıyla elde edilen kazançlar, KVK'nın 5/1-a maddesi gereği, bu istisna hükmünden yararlanamamaktadır. Ancak 7351 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹⁰ ve 7394 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹¹ ile maddeye yeni bentler eklenmiş ve tam mükellefiyete tabi GYF katılma paylarından elde edilen kar payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler (portföyünde yabancı para

10 22.01.2022 tarih ve 31727 sayılı Resmî Gazete

11 15.04.2022 tarih ve 31810 sayılı Resmî Gazete

birimi cinsinden varlık ve altın ile diğer kıymetli madenler ve bunlara dayalı sermaye piyasası araçları bulunan yatırım fonlarından elde edilen kazançlar hariç) ve bu vasıta ile elde edilen istisna kazançlara kaynak oluşturan katılma paylarının 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 279'uncu maddesi kapsamında değerlendirilmesinden kaynaklanan değer artış kazançları istisna tutulmuştur.

Bunun sonucu olarak ise kurumların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları vasıtasıyla kâr payı elde etmeleri halinde bu kazanç KVK'nın 5/1-a maddesi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Ancak kurumların sahip olduğu tam mükellefiyete tabi GYF katılma paylarından elde edilen kar payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler (1/1/2022 tarihinden, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerde 2022 takvim yılında başlayan özel hesap döneminin başından itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere) ve bu katılma paylarının değerlendirilmesinden kaynaklanan değer artış kazançları (2023 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere) istisna kapsamına alınmıştır. Elbetteki düzenlemenin gerekçesi, kurumların yatırım fonlarına iştirak etmelerini teşvik etmek olarak anlaşılmaktadır. Liralaşma politikaları kapsamında portföyün yabancı para cinsinden oluşması halinde ise istisna uygulanmamaktadır. Bu noktada açık bir şekilde görülmektedir ki GYF'ler GYO'lara göre ciddi bir vergi avantajı sağlamakta ve yatırımları çekmek üzere cazip bir hale getirilmektedir. Bu ayırımın bir sebebi ise fonların ortaklıklara göre daha sıkı regülasyona tabi olmaları, profesyonel bir yönetime bırakılmaları ile hukuki manada kişiliklerinin daha fazla anonim olarak ırasallaşması gösterilebilir.

Kurumlar, KVK'nın 15/3 maddesi gereği tevkifata tutulmuş kâr payı kazançlarını kurum kazançlarına brüte iblağ edilmiş haliyle ekleyeceklerdir. Tabii olarak, KVK'nın 34'üncü maddesi gereği kaynakta kesinti yoluyla ödenen vergi, kâr payı kazancı elde eden kurumun ödeyeceği kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir.

Dar mükellef kurumlarda matrahın tayini KVK'nın 22'nci maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre dar mükellef kurumların ticari ve zirai kazançları dışında kalan kazanç ve iratlarına GVK'nın ilgili hükümleri uygulanmaktadır. Bu durum dar mükellef kurumun Türkiye'de bir iş yeri veya daimî temsilci bulundurması ve kazancın ticari veya zirai kazançta dahil olup olmaması açısından önemlidir. Bunun dışında KVK'nın 26'ncı maddesinde dar mükellef kurumlar için özel beyana yönelik düzenlemelere yer verilmiştir. Kazançları münhasıran GVK'da yer alan diğer kazanç ve iratlardan oluşan dar mükellef kurumlar için kazancın elde edilme tarihinden itibaren 15 gün içinde beyanname verilmesi gerekmektedir.

1.3. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Güncel Düzenlemeler

Cari düzenlemeler GVK'da yer alan menkul sermaye iradı ve değer artış kazancı kapsamında iki alt başlık halinde ele alınacaktır.

1.3.1. Menkul Sermaye İradına Yönelik Düzenlemeler

Gerçek kişiler, GYO ya da GYF aracılığıyla aşağıdaki menkul kıymet sermaye iratlarını elde edebilmektedirler:

Hisse senedi kâr payı (GYO),

Katılma paylarının fona iadesi (itfa) suretiyle sağlanan kazançlar (GYF),

Katılma payları üzerinden alınan kar payları (Dividant-GYF).

Bu kazançlara ilişkin düzenlemeler GVK'nın 75'inci maddesinin ikinci fıkrasının 1'inci bendinde tanımlanmaktadır. Bu kanun maddesinin tarihsel değişimi aşağıdaki gibidir:

GVK'nın 75'inci Madde Metni Değişiklikleri

Kanun No	Yürürlük Tarihi	Madde Metni
193	01.01.1961	“Her nevi hisse senetlerinin temettüleri (Müessis ve intifa hisseleri dâhil)”
2574	01.01.1982	“Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları dahil.)”
3824	01.01.1992	“....Menkul Kıymetler Yatırım Fonları....” ifadesi, “....Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları....” şeklinde değiştirilmiştir.”
5582	06.03.2007	“Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipotège dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.)”

GYO'lar, vergi uygulamaları bakımından anonim şirket gibi işlem görmektedir. Bu nedenle bu şirket payına sahip olan bir kişinin elde ettiği kâr payının vergilendirilmesi aksi bir düzenleme olmadıkça kural olarak anonim şirket pay sahibinin vergilendirilmesi gibidir. Gerek dar mükellef gerçek kişi gerekse de tam mükellef gerçek kişi açısından GYO pay senedi vasıtasıyla elde edilen kâr payı, KVK'nın 15/3 maddesi kapsamında kurum bünyesinde 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 tevkifata tabi tutulduğu için kar dağıtımına yönelik ilave tevkifata tabi tutulmamaktadır.

Bunun dışında gerçek kişiler, GYF'ler vasıtasıyla, madde metninde de görüleceği üzere, katılma paylarının fona iadesi (itfa)

suretiyle ve katılma payları üzerinden alınan kar payları (Dividant) suretiyle kazanç elde etmektedirler.

03/01/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.3) 27'nci maddesinde “*Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde fon tarafından katılma payı sahiplerine kar dağıtılabilir.*” ifadesi yer almaktadır. Bu yönetmelik düzenlemesiyle birlikte GYF'ler kar dağıtımını yapmaya başlamışlardır. Ancak yukarıda, madde metninde yapılan değişiklikler tablosunda görüldüğü üzere “*Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları*” ifadesi, 3824 sayılı Kanun ile

193 sayılı GVK'ya 01.01.1992 tarihinde eklenmiştir. Yatırım fonu çalışma düzeni, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III52.3-) öncesi sadece katılma belgelerinin fona iadesi suretiyle işlemekteydi. Fonların kar dağıtımı bulunmamaktaydı. Ancak vergilendirmede, katılma payı sahibinin katılma payını fona iadesi sonucu elde ettiği kazanç, kâr payı olarak dikkate alınmaktadır. Bunun sebebi ilk dönemlerde yatırım fonlarının yatırımcılarına sadece fona iade suretiyle kazanç sağlayabilmesiydi. Katılma payı sahibi katılma payını fona iade etmekte ve ana parası ile birlikte fonun işletilmesi suretiyle elde edilen nemayı da alarak adeta bir tahvil gibi katılma payı itfa olmaktadır. İşte bu nema GVK açısından kâr payı olarak değerlendirilmektedir. GVK'da yer alan kanuni düzenlemenin karşılığı bunu ifade etmektedir. GYF'lerin 2014 yılında yapılan düzenleme ile kâr payı dağıtması işlemi de Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayınlanan yatırım fon ve ortaklıklarında vergi uygulamaları taslak metninde¹² yer bulmuştur. Sonuç olarak dar ve tam mükellefler tarafından elde edilen bu gelirler, GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında genel olarak %10 oranında tevkifata tabi tutulmaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının sahip olduğu katılma hesaplarına ödenen kar payları üzerinden GVK'nın geçici 67'nci maddesinin (4) numaralı fıkrası hükümleri uyarınca 22/7/2006 tarihli ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden vadelerine göre değişen oranlarda uygulanmak üzere %10, %12 ve %15 oranlarında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Diğer taraftan, 30/9/2020 ile 31/12/2021 tarihleri arasında (bu tarih dahil) açılan veya vadesi bu tarihler

arasında yenilenen söz konusu katılma payları hesaplarına ödenen kar payları üzerinden ise vadesine göre değişen oranlarda uygulanmak üzere %0, %3 ve %5 oranlarında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.¹³

23 Aralık 2020 tarihli Resmî Gazete yayınlanan 3321 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yatırım fonlarından elde edilen menkul sermaye iratlarına bir avantaj daha tanınmıştır. 3321 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ekinin üçüncü maddesinin ikinci fıkrasında "*Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ile 31/3/2021 tarihi (bu tarih dâhil) arasında iktisap edilen, (değişken, karma, eurobond, dış borçlanma, yabancı, serbest fonlar ile unvanında "döviz" ifadesi geçen yatırım fonları hariç) yatırım fonlarından elde edilen gelir ve kazançlara, bu Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendi ile (ç) bendinde yer alan oranlar %0 uygulanır.*" ifadesi yer almaktadır. Yani gayrimenkul yatırım fonu katılma belgesinin fona iadesi nedeniyle elde edilen kazançlara uygulanan stopaj oranı %0'a indirilmiştir. Ancak bu oranın uygulanabilmesi için fon katılma belgesinin 23.12.2020 tarihi ile 31.03.2021 tarihleri arasında iktisap edilmiş olması gerekmektedir. Bu tarihler aralığında iktisap edilen gayrimenkul yatırım fonlarına ait katılma belgelerinin, fona iade tarihine bakılmaksızın elde edilen kazançlara %0 tevkifat uygulanacaktır. Bununla birlikte 22/12/2020 tarihli ve 3321 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile geçici bir süre için iktisap edilen bu fonlar için uygulanacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiş, söz konusu 4561 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı¹⁴ ile daha önce 30/09/2021 olarak uzatılan süre, 31/12/2021 olarak yeniden belirlenmiştir.

12 ASMMMO, <https://www.asmmmo.org.tr/userfiles/others/files/Mvzt/Gh/Tt/03-24-YFVOVUR.pdf> (Erişim Tarihi: 20 Mart 2023)

13 26.08.2022 tarih ve E-64597866-120-14085 sayılı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi

14 01.10.2021 tarih ve 01.10.2021 sayılı Resmî Gazete

1.3.2. Değer Artış Kazancına Yönelik Düzenlemeler

Değer artış kazançları GVK'nın mükerrer 80'inci maddesinde belirtilmiştir. Burada belirtilen mal ve hakların elden çıkarılması sonucu elde edilen gelirler değer artış

kazancı olarak tanımlanmıştır. Maddenin birinci fıkrasında ise hisse senedi satışları ile menkul kıymetlerin ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılması dolayısıyla elde edilen kazançlar sayılmıştır. Bu kanun maddesinin tarihsel değişimi aşağıdaki gibidir:

GVK'nın Mükerrer 80'inci Madde Metni Değişiklikleri

Kanun No	Yürürlük Tarihi	Madde Metni
193	1.01.1961	"Satın alınan menkul kıymetlerin iktisap tarihinden başlayarak bir yıl içinde veya iktisaptan evvel satılmalarından elde edilen ve bir takvim yılındaki tutarı 2 000 lirayı aşan kazançlar"
2361	1.01.1981	"Her ne şekilde olursa olsun edinilen menkul kıymetlerin (Kurucu hisse senetleriyle diğer her türlü intifa senetleri dahil) edinme tarihinden önce veya sonra elden çıkarılmasından sağlanan ve bir takvim yılındaki tutarı 50 000 lirayı aşan kazançlar"
3239	1.01.1986	"Borsada kayıtlı olanlar ve ivazsız olarak iktisap edilenler hariç menkul kıymetlerin iktisap tarihinden başlayarak bir yıl içinde veya iktisaptan evvel elden çıkarılmasından sağlanan kazançların bir takvim yılındaki tutarının 100 000,- lirayı aşan kısmı"
4783	1.01.2003	"İvazsız olarak iktisap edilenler ile üç ay süreyle elde tutulan ve Türkiye'de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar"
4842	24.04.2003	"İvazsız olarak iktisap edilenler, Türkiye'de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören ve üç aydan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar (Üç aylık süreyi bir yıla kadar çıkartmaya veya tekrar kanunî süreye kadar indirmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.)"
5281	1.1.2006	"İvazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar"

Gerçek kişiler, GYO ya da GYF aracılığıyla aşağıdaki değer artış kazançlarını elde edebilmektedirler:

Hisse senetlerinin elden çıkarılması (GYO)

Katılma paylarının üçüncü kişilere satışından doğan kazançlar (GYF)

GVK'nın geçici 67'nci maddesinde yer alan şartları haiz olması bakımından hisse senetlerinin elden çıkarılmasında uygulanan tevkifat oranı, 22/09/2017 tarihli ve 2017/10840 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik 22/07/2006 tarihli 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararınca %0 olarak uygulanmaktadır.

09/07/2013 tarih ve 28702 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan, Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-52.1) 15’inci maddesinde katılma paylarının alım satımı konusunda çeşitli hükümlere yer verilmiştir. Esasolarak yatırım fonlarının elden çıkarılması, bu sermaye piyasası aracını ihraç eden fona geri verilmesi suretiyle gerçekleşmektedir. Katılma payı sahiplerinin, fonun elde etmiş olduğu gelirleri, fon portföyüne eklemesiyle birlikte sahip oldukları katılma payına düşen değer artmaktadır. Bu değer artışı, GVK’nın 75’inci maddesinin ikinci fıkrasının birinci bendi kapsamında kâr payı olarak dikkate alınmakta ve menkul sermaye iradı olarak vergiye tabi tutulmaktadır.

Yukarıda anılan III-52.1 no.lu Tebliğ’in 15’inci maddesinde katılma paylarının ihracına ilişkin izahnamede yer alması ve Borsa tarafından da uygun görülmesi halinde, katılma paylarının Borsada işlem görebileceği belirtilmiştir. Günümüzde Borsa İstanbul A.Ş.’de Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 9 adet¹⁵ gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir.

Ayrıca Borsada işlem görmeyen katılma payları için de alım satım öngörülmüş ve bunun için bilgilendirme dokümanında hüküm bulunması şart koşulmuştur. Bu şekilde gerek Borsada oluşan fiyat dalgalanmaları ve gerekse de borsa dışı işlemler vasıtasıyla elde edilen kazançları kâr payı olarak değerlendirmek mümkün değildir. Katılma paylarından kâr payı elde etme usulü olan fon değerinin artması ve bu artışın katılma payı sahiplerine yansıtılması işlemi ile söz konusu fiyat dalgalanmaları neticesinde katılma payı sahibinin elde ettiği kazancın fonla ilgisi bulunmamasından dolayı bu kazanç menkul

sermaye iradı olamayacaktır. Bu kazanç menkul sermaye iradının elden çıkarılması nedeniyle elde edildiğinden değer artış kazancı olarak dikkate alınacak ve GVK’nın mükerrer 80’inci maddesi kapsamında vergilendirilecektir.

Bununla birlikte GVK’nın geçici 67’nci maddesine göre 01.01.2006 sonrasında iktisap olunan gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının elden çıkarılması halinde %10 oranında tevkifat yapılmaktadır. GVK’nın geçici 67’nci maddesinin birinci fıkrasına göre bu oran, sermaye şirketleri ve yatırım fonları için %0 olarak uygulanmaktadır.

SONUÇ

Türkiye’de yatırım fonlarına ilişkin olarak yasal düzenleme 1982 yılında sermaye piyasası mevzuatına dahil olmuşken gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin düzenleme ise 2014 yılında yürürlüğe girmiştir. Ancak kurumlar vergisi kanununa gayrimenkul yatırım fonlarının kazançlarının istisna tutulacağı hükmü 1992 yılında eklenmiştir.

Gayrimenkul yatırım fonlarının sayısının artmasında vergilendirme rejiminin doğrudan bir etkisi bulunmamakla birlikte genel olarak yatırım fonlarına yönelik katılma belgelerinin ihracında tarihsel olarak büyük önemiyet arz etmesi ilgiyi azaltıcı bir unsur olarak mülhaza edilmektedir. Zira Türkiye’de ilk yatırım fonunun ihracı için rağbeti azaltıcı etkisi olduğu görülen stopaj uygulaması 1987 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ile çözülmüş ve aynı yıl ilk katılma belgesi ihraç edilmiştir. Benzer şekilde 2022 yılında KVK’nın 5/1-a maddesine eklenen yeni bentlerle de teşvik uygulamasının kurumları

15 KAP, <https://www.kap.org.tr/tr/Pazarlar>, (Erişim Tarihi: 20 Mart 2023)

da içine alarak halen genişletilmekte olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul yatırım fonlarında durum böyle olmakla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıklarında da benzerlik bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına **yönelik ilk yasal düzenleme 1992 yılından sonra 1995 yılında** Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılmıştır. İlk hisse senedi ihracı ise 1997 yılında gerçekleşmiştir.

Hem gayrimenkul yatırım ortaklıklarına hem de gayrimenkul yatırım fonlarına uygulanan vergi teşvikleri dünya uygulamalarında da görüldüğü üzere bu ekonomik yapıların sayılarını etkilemek yerine doğrudan ekonomi içinde yer almalarını, kurulmalarını sağlamıştır. Vergi avantajının bulunmaması halinde bu yapıların yatırımcılar açısından cazibesini kaybedeceği izahat varestedir. Aynı zamanda uygulamaya konulan vergi teşvikleri ile sadece yatırımcılar fayda sağlamamakta, bu yatırımcılar vasıtasıyla yüksek finansmana ihtiyaç duyan çeşitli yapılar üretilerek tüketime sunulmaktadır. Bu durum bu teşviklerle birlikte oluşturulan yapıların içinde bulunduğu çevreye doğru fayda akımı yaratmasıyla birlikte dışsal bir fayda da sağlamaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonları yaptıkları yatırımlar ile özel fayda sağlarken aynı zamanda bu yatırımlar tüketim amaçlı olarak toplumda bulunan diğer birimlerin faydasına sunulmaktadır. Bu durum ise anılan kuruluşlara vergi teşvikinin sağlanmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğünün yenilenmiş diri fay hatları haritasına göre Türkiye’de 45 ilde 5,5 ve üzeri deprem üretebilecek 485 aktif fay hattı bulunmaktadır.

Buna bağlı olarak son dönemde Türkiye’de yaşanan depremlerle birlikte mevcut yapı stokunun depreme dayanıklılığı tekrar gündeme gelmiştir. Sektörde yer alan GYO ve GYF’ler de depreme dayanıklılığı bulunmayan yapı stokunun yenilenmesi konusunda kuşkusuz destekleyici unsur olarak gelecekte rol alacaktır. Bu kurumlara sağlanan vergisel teşvikler, fon fazlasına sahip **özellikle yabancı** yatırımcıların kaynaklarını bu sektöre aktararak dönüşüm sürecinin hızlanmasına katkı ve pozitif dışsallık sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (Mülga)

3824 Sayılı Bazı Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 492 Sayılı Harçlar Kanunu ile 474 Sayılı Kanuna Ekli Gümrük Giriş Tarife Cetvelinde Değişiklik Yapılması; Gelir ve Kurumlar Vergileri Üzerinden Ödenen Fonların Birleştirilmesi; Gümrük Vergisi Hâsılatı ile Fon Payı Hâsılatının Dağılımı; 26.1.1967 Tarihli ve 827 Sayılı Kanun ile 31.10.1990 Tarihli ve 3675 Sayılı Kanunun, 31.12.1960 Tarihli ve 193 Sayılı, 2.2.1981 Tarihli ve 2380 Sayılı, 7.11.1985 Tarihli ve 3238 Sayılı, 29.5.1986 Tarihli ve 3294 Sayılı Kanunların Bazı Hükümlerinin Yürürlükten Kaldırılması Hakkında Kanun)

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

3946 Sayılı 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 1318 Sayılı Finansman Kanunu, 197 Sayılı Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu, 3505 Sayılı Kanun ve 2978 Sayılı Vergi İadesi Hakkında Kanun ve 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun

4369 Sayılı Vergi Usul Kanunu, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, Gelir Vergisi Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu, Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu, Damga Vergisi

Kanunu, Harçlar Kanunu, 3505 Sayılı Kanun, Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında Kanun, Belediye Gelirleri Kanunu, 1318 ve 4208 Sayılı Kanunlar ile 178 Sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 190 Sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

7351 Sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

7394 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 13)

26.08.2022 Tarih ve E-64597866-120-14085 Sayılı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi

ASMMMO, <https://www.asmmmo.org.tr/userfiles/others/files/Mvzt/Gh/Tt/03-24-YFVOVUR.pdf> (Erişim Tarihi: 20 Mart 2023)

KAP, <https://www.kap.org.tr/tr/Pazarlar>, (Erişim Tarihi: 20 Mart 2023)