

# GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI ve VERGİLENDİRİLMESİ

## REAL ESTATE CERTIFICATES AND ITS TAXATION



Murat ALTAY\*

### ÖZ

Konut edinmede yeni bir yöntem olan gayrimenkul sertifikası modeli, gayrimenkulün tamamını satmak yerine birim metrekaarelere bölerek bunun satılmasını sağlayan bir sistemdir. Bu sistemde yatırımcılar gayrimenkulün metrekaelerini temsil eden menkul kıymeti borsada satın alabilmektedir. Yeterli sertifikaya sahip olduklarında gayrimenkulün kendisine teslim edilmesini isteme hakkına sahiptirler. Gayrimenkule sahip olmak istemediklerinde ise ellerinde bulundurdukları gayrimenkul sertifikalarını vadesinden önce satış fiyat farklarından yararlanmak suretiyle gelir elde etme fırsatları da olabilmektedir. Ayrıca yeterli sertifikaya sahip olup gayrimenkulün mülkiyeti tercih etmemeleri durumda sertifikaların satılıp bedelin kendisine ödenmesini isteyebilmektedirler. Gayrimenkul sertifikaları mevzuatımıza 690 sayılı KHK'nın 66. maddesi ile Sermaye Piyasası Kanunu'na ekle-

### ABSTRACT

The model of real estate certificate, appearing as a new method for procuring residence, is a system, which, instead of selling the real estate as a whole, provides the opportunity to divide it into unit meter squares. In this system, investors are able to purchase the instruments, representing the meter squares of the real estate, in the stock market and, in case of holding the necessary certificate, to demand the rendering of the real estate to themselves. Having demanded to release themselves from the real estate, they can sell it and, therefore, benefit from the price differences. They can also ask to be paid after their certificates are sold. Real estate certificates have taken place, as a capital market instrument, in our legislation in accordance with Capital Market Law to which 61/A article was added after the decree with power of law, numbered 690, was issued.

---

\* Vergi Müfettiş Yardımcısı

M.G.T.: 14.05.2018 / M.K.T.: 25.05.2018

nen 61/A maddesi uyarınca bir sermaye piyasası aracı olarak girmiştir. Mevzuatımızda yeni sayılan bu sermaye piyasası aracı hakkındaki genel bilgiler ile bu sertifikaların vergi mevzuatı açısından değerlendirilmesi bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul Sertifikası, Asli Edim, Tali Edim, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği.

General information about the capital market instrument that has been recently added to our legislation, and the evaluation of this certificate with regards to tax legislation consist the subjects of this article.

**Keywords:** Real estate certificate, primary deed, secondary deed, notification of real estate

## 1- GİRİŞ

Toplumsal hayattaki gelişme ve değişimler sermaye piyasalarında da yenilikleri beraberinde getirmiş, yatırımcılar ve finansman ihtiyacı duyanlar için yeni fırsatlar doğurmuştur. Gelişmekte olan ülkelere benzer şekilde Türkiye’de hızlı nüfus artışının sonucunda kırsaldan kente göçün yoğun olarak yaşandığı, dünya refah düzeyin artması ile birlikte tasarrufların da artması ile hem ihtiyaç hem de görece risksiz bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkule olan talep günden güne çoğalmıştır. Bu noktada gayrimenkul fiyatlarında meydana gelen artış ile, konut projelerinde ciddi maliyetlerle karşılaşılması karşısında sermaye piyasaları bu açmazın önüne geçebilmek için Gayrimenkul Sertifikası modeli yatırımcıların ve finansman ihtiyacı duyan girişimcilerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere sunulmuştur. Türkiye özelinde yaklaşık 7.5 milyon yapının kentsel dönüşüme tabi tutulacağı gerçeği de göz önüne alındığında sermaye piyasalarının bu alana ilgisiz kalması beklenemezdi.<sup>1</sup>

Bu çalışmada Gayrimenkul Sertifikası modeli yasal mevzuat çerçevesinde genel hatlarıyla özetlenmiş ve Gayrimenkul sertifikasının seçeneklerinin vergilendirilmesi hususu vergi kanunları ve Gelir İdaresi Başkanlığının görüşü ışığında açıklanmaya çalışılmıştır.

## 2- GAYRİMENKUL SERTİFİKASI UYGULAMASI ve GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI TEBLİĞİNDE YER ALAN DÜZENLEMELER

Ülkemizde mevcut olan başlıca konut finansman araçları arasında konut sertifikası, arsa sertifikası, gayrimenkul sertifikası, konut bonusu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler sayılabilir. Günümüzde kullanılan gayrimenkul sertifikasının temelini oluşturan menkul kıymet ise konut sertifikasıdır.<sup>2</sup>1989 yılında İstanbul Halkalı Toplu Konutları için Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklıkları İdaresi tarafından çıkarılan “Konut Sertifikaları” ile ilk kez uygulama alanı bulmuştur. Söz konusu sertifikaları 1 metrekare konutu temsil etmekte olup toplamda 250.000 metrekare için İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında kote edilmişti. Hem konut sertifikalarının hem de gayrimenkul sertifikalarının amacı gayrimenkul sektörüne yatırım yapmak isteyen fakat yeterli tasarrufa sahip olmayan yatırımcıya yatırım imkanını küçük parçalara

<sup>1</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2017). 2023 Vizyonunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Çalışmaları. Çevre, İnsan ve Şehir Dergisi, Yıl:3, Sayı:15, 37.

<sup>2</sup> Abdülkadir Köroğlu, Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye’de Uygulanabilirliği, Gazi İktisat Ve İşletme Dergisi, Cilt 2, Sayı 1,2016, ss 25-42.

bölerek yatırım fırsatı verilmesi ayrıca küçük yatırımcının tasarruflarının sermaye piyasalarına dahil edebileceği bir seçenek sunmak suretiyle sermayenin tabana yayılması şeklinde özetlenebilir. Fakat bu uygulama sermaye piyasalarının ve gayrimenkul piyasalarının yeterince derinliğe sahip olmaması, getirilerinin enflasyonun altında kalması, 5 yıldan önce konut sahibi olunamaması ve konut ediniminde şerefiye istenmesi gibi sebeplerle yatırımcı tarafından beklenen ilgiyi görememiştir.<sup>3</sup>

Gayrimenkul Sertifikaları ile ilk düzenleme ise 1995 yılında yapılmıştır. Günümüzde ise 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 128. Ve 130. maddelerine dayanılarak hazırlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) gayrimenkul sertifikalarının niteliklerini belirlemiş ve ihracında uyulması gereken esasları düzenlemiştir.<sup>4</sup> Bu tebliğde gayrimenkul sertifikası, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerinin veya bağımsız bölümlerinin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymet olarak tanımlanmıştır. Daha yalın bir ifade ile gayrimenkul projelerinin küçük paylara bölünmesi ile oluşturan bir yatırım aracı olarak ifade edilebilir. Tebliğde yer alan tanımdan anlaşılacağı üzere bu sertifikaların tamamlanmış projelerin satışında kullanılması söz konusu olmamakla birlikte vade içeren ve sabit getirili olmayan bir menkul kıymettir. Borsa İstanbul'da işlem görececek olan bu sertifikaların değeri artabilir ya da azalabilir. Yatırımcılar aracı kuruluşlar aracılığıyla Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul sertifikalarına sahip olabilmektedir. Bu menkul kıymete sahip olan yatırımcıların önünde 3 seçenek vardır.<sup>5</sup> Bunlar sertifika karşılığında tapu alınması, sertifika karşılığında para ödenmesi ve sertifikaların borsada satılmasıdır. Yatırım yapılan sertifikalar karşılığında tapu alınmasına asli edim denilmektedir. Asli edim tebliğde ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini şeklinde tanımlanmıştır. Tanımda geçen izahname tabiri Sermaye Piyasası kanununda; "ihraççının ve varsa garantörün finansal durum ve performansı ile geleceğe yönelik beklentilerine, faaliyetlerine, ihraç edilecek veya borsada işlem görececek sermaye piyasası araçlarının özelliklerine ve bunlara bağlı hak ve risklere ilişkin olarak yatırımcıların bilinçli bir değerlendirme yapmasını sağlayacak nitelikteki tüm bilgileri içeren kamuyu aydınlatma belgesi" şeklinde ifade edilmiştir. Yeterli sayıda gayrimenkul sertifikasına sahip olan yatırımcılar dilerlerse gayrimenkulün mülkiyetine sahip olabilmekte ve kendilerine bağımsız bölüm teslim edilmektedir. Tali edimin tebliğde tanımına baktığımızda ise ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılması şeklinde karşımıza çıkar. Bu edim türünde gayrimenkulün mülkiyetine sahip olmayan yatırımcılar sertifikalarının temsil ettiği bağımsız bölümler belli bir süre içerisinde açık attırmada satılır

<sup>3</sup> Mehmet Ersoy, Zehra Zeynep Gümrükçüoğlu, Bir Sermaye Piyasası Aracı Olarak Gayrimenkul Sertifikası: Park Mavera Iı Projesi Üzerine Bir İnceleme, Yorum-Yönetim-Yöntem Uluslararası Yönetim-Ekonomi ve Felsefe Dergisi, Cilt 5, Sayı 2, ss.43-60.

<sup>4</sup> 05.07.2013 tarihli ve 28698 sayılı RG'de yayımlanmıştır. Bu tebliğ, 03.08.2016 tarihli ve 29790 sayılı RG'de yayımlanan 128.2a sayılı Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile büyük çapta değiştirilmiştir. Daha sonra da 07.03.2017 tarihli 30000 sayılı RG'de Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2b) yayımlanmıştır.

<sup>5</sup> Borsa İstanbul Gayrimenkul Sertifikaları Broşürü, <http://www.borsaistanbul.com/docs/default-source/duyuru-dosyaları/gayrimenkul-sertifikaları-brosuru.pdf?sfvrsn=5>, Erişim Tarihi 1 Mayıs 2018.

ve gelirleri tali edim talep eden sertifika sahiplerine dağıtılır. Yatırımcıların sahip olduğu üçüncü seçenek ise asli edim talep etmeksizin ve proje bitiminden önce sertifikalarının nakde çevirmek isteyerek borsa aracılığıyla diğer yatırımcılara sertifikalarını satmasıdır. Bu seçenek gayrimenkul sertifikasına konu olan gayrimenkul projesinin bitişini ifade eden vadesinden önce gerek fiyat değişimlerinden faydalanmak isteyen gerekse de likiditeye ihtiyaç duyan yatırımcılar için büyük bir kolaylık sağlamaktadır. Söz konusu tebliğin 4. maddesinde Gayrimenkul Sertifikasına ilişkin genel esaslar düzenlenmiştir. Bunlardan bazılarının özet olarak şu şekilde sıralayabiliriz;<sup>6</sup>

- Gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini temsilen gerçekleştirilen ihraçlarda, her bir bağımsız bölüme karşılık gelen gayrimenkul sertifikası adedinin ihraç öncesinde belirlenmesi zorunlu olması,
- Gayrimenkul projesinin bağımsız bölümlerine ilişkin belirli bir alan birimini temsilen gerçekleştirilecek ihraçlarda ise, ihraççı tarafından asli edimin yerine getirilmesi sırasında aynı alan birimine sahip bağımsız bölümler arasında blok, kat, cephe ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle şerefiye talep edilebilir. Şerefiye talep edilmesi durumunda, asli edim sırasında yatırımcılardan talep edilecek şerefiye tutarlarının veya ihraç anında belirlenmiş şerefiyenin asli edim yerine getirilirken hangi esaslara göre düzeltilerek uygulanacağını, bağımsız bölümlerle ilişkilendirilerek izahname veya ihraç belgesinde açıklanması zorunlu olması,
- Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile gayrimenkul projesinin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilafın bulunmamasıdır.

Ayrıca bu sertifikaların ihracına konu bağımsız bölümler ile ihraçtan elde edilen fonlarına amacı dışında tasarruf edilememesi, iflas masasına dahil edilememesi, rehnedilememesi, teminat gösterilememesi haczedilememesi ve bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilememesi gibi özellikleri de mevcuttur.<sup>7</sup>

### **3- GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ VERGİLENDİRİLMESİ**

Bu bölümde gayrimenkul sertifikalarının vergilendirilmesi hususu yatırımcının asli edimi veya tali edimi tercih etmesi durumuna göre ayrı ayrı incelenecektir. Bu yapılan ayrımlarda incelenecek olan durumlar gerçek kişiler ve tacir olsa dahi iktisadi işletmeye dahil edilmeyen gayrimenkul sertifikalarının vergilendirilmesi ile ilgilidir. Yatırımcının gayrimenkul sertifikasının ticari faaliyet kapsamında iktisap edip ticari işletmesine dahil ettiği durumlarda sertifikadan elde edilecek kazançların Gelir Vergisi Kanununun 37. maddesi kapsamında olduğu, Gelir ve Kurumlar vergileri bağlamında ticari kazançla ilişkin unsurların dikkate alınması gerektiği tabiidir. Asli ve tali edimin vergilendirilmesi ile ilgili olarak Başbakanlık Toplu Konut İdaresi gayrimenkul sertifikasının vergilendirilmesi hakkında Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan;

- Gayrimenkul sertifikasının halka arz veya nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç edilerek bir fon toplandığı ve toplanan fonun nemalandırılmasından doğan vergisel yükümlülüklerin neler olduğu, ödenmesine ilişkin hususlar, vergi sorumlusunun kim olduğu, ödeme dönemleri,

<sup>6</sup> Burak Adıgüzel, Sermaye Piyasası Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2018, ss 169.

<sup>7</sup> Burak Adıgüzel, ss 169.

- Gayrimenkul sertifikasının Borsa İstanbul'da işlem göreceği belirtilmiş olup, yatırımcıların gayrimenkul sertifikalarını alım satımları sırasında elde edecekleri kazançların gelirin unsurlarından hangisinin kapsamında değerlendirileceği, vergi, stopaj vb. yükümlülüklerine tabi olup olmayacağı gibi konularda görüş talep etmiştir.<sup>8</sup>

Talep üzerine Gelir İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul Sertifikası İhracı konu başlığı altında TOKİ'ye açıklanması istediği hususlara ilişkin yazısı ile görüş bildirmiştir. Bu yazı TOKİ'nin internet sitesinde mevcut olup erişime açıktır.

### 3.1- Asli Edimin Vergilendirilmesi ve Yatırımcıların Vergisel Yükümlülükleri

Yatırımcının vade sonunda topladığı sertifikalar karşılığında bağımsız bölümün mülkiyetine sahip olmayı tercih etmesi durumunda Tebliğin ilgili bölümünde de yer aldığı üzere tapuda devir işlemi yapılması gerektiği veya ihraççı ile yatırımcılar arasında asli edimin yerine getirilmesi amacıyla gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanması gerektiği hususları belirtilmiştir. Bu durumda 488 sayılı Damga Vergisinin 1. maddesinde, bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların Damga Vergisine tabi olduğu, 3. maddesinde damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu hükümleri dikkate alındığında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin imzalanması damga vergisinin konusunu teşkil etmektedir. Damga Vergisi Kanunu'na ekli olan (1) sayılı tabloda yer alan I- Akitlerle ilgili Kağıtlar başlıklı bölümünün A. Belli Parayı İhtiva Eden Kağıtlar başlıklı fıkrasının (1) numaralı bendinde belli parayı ihtiva eden mukavelenameleri, taahhütnamelerin ve temliknameleri, (8) numaralı bendinde resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin binde 9,48 nispetinde damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmış fakat 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Kararın 1 inci maddesiyle, bu tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün "A.Belli parayı ihtiva eden kağıtlar" başlıklı fıkrasının (8) numaralı bendinde yer alan "Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri" ile (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde yer alan "7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır "0" olarak belirlenmiştir. Bunlar dışında bir sözleşme düzenlenmesi durumunda Damga Vergisi Kanununun, Kağıtların Mahiyetlerinin Tayini başlıklı 4. maddesinde belirtilmiş olan "*Bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılır ve buna göre tabloda yazılı vergisi bulunur.*" hükmü gereği işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Asli edimi 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) açısından değerlendirecek olursak, gayrimenkul sertifikası sahiplerine yapılacak olan gayrimenkul teslimlerinde bu teslimin karşılığını teşkil eden bedel gayrimenkul sertifikası olduğundan teslim konu gayrimenkul için Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) 20 ve 27. maddeleri birlikte göz önüne alınıp emsal bedel üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir. Burada normal bir taşınmaz satışı söz konusu olup metrekare, inşaatın cinsi, emlak vergisi değeri gibi kıstaslara göre belirlenecek olan %1, %8 veya %18 nispetinde KDV hesaplanması söz konusudur.

<sup>8</sup> Gelir İdaresi Başkanlığı Vergi Görüşü, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/Gelir%20%C4%B0daresi%20Ba%C5%9Fkanl%C4%B1%C4%9F%C4%B1%20Gayrimenkul%20Sertifikas%C4%B1%20Vergi%20G%C3%B6r%C3%BC%C5%9F%C3%BC.pdf> Erişim Tarihi: 20 Nisan 2018.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57. maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı, 58'inci maddesinde de tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifede belirtilen kişilerin ödemekle mükellef olduğu, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20'inci maddesinin (a) bendinde de; gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca 06.06.2008 tarihli 5766 sayılı Kanunla TOKİ özel bütçeli idareler kapsamına alınması sonucunda Harçlar Kanununun 59. maddesi gereği TOKİ tarafından yapılan devir ve teslimlerde tapu harcının istisna olması durumu söz konusu olmuştur. Sonuç olarak belirtilen mevzuat hükümler çerçevesinde tapu harcı mükellefinin tapuda alım satım işlemi yapan kişi olduğu, tapu harcının devir konusu gayrimenkulün emlak vergisinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanması gerektiği, nispet olarak ise ilgili Harçlar Kanununda ilgili tarifede belirtildiği üzere binde 20 üzerinden alınması gerekmektedir. Ayrıca teslim konu gayrimenkulün TOKİ tarafından devir ve teslim edilmesi durumunda 2008 tarihli düzenlenmede açıklandığı üzere Tapu ve Kadastro Harcı söz konusu olmayacaktır.

### **3.2- Tali Edimin Vergilendirilmesi ve Yatırımcıların Vergisel Yükümlülükleri**

Tali edimi daha önce ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılması şeklinde ifade etmiştik. Tali edimde vade sonunda gayrimenkul teslimi söz konusu olmadığından burada 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun Geçici 67. maddesi hükümleri söz konusu olmaktadır. Gelir Vergisi Kanununa 5281 sayılı Kanunun 30'uncu maddesiyle eklenen Geçici 67. maddesinde, menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılması ve elde tutulması sürecinde elde edilen gelirler ile mevduat faizleri, repo gelirleri ve özel finans kurumlarından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesine yönelik düzenleme mevcut olup söz konusu düzenleme 1/1/2006-31/12/2020 tarihleri arasında uygulanacaktır. Geçici 67. maddede geçen menkul kıymetler ifadesinde ne anlamamız gerektiği yine aynı maddenin 13. bendinde; *"Bu maddede geçen menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı ifadesi, özel bir belirleme yapılmadığı sürece Türkiye'de ihraç edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınmış ve/veya Türkiye'de kurulu menkul kıymet ve vadeli işlem ve opsiyon borsalarında işlem gören menkul kıymetler veya diğer sermaye piyasası araçları ile kayda alınmamış olsa veya menkul kıymet ve vadeli işlem borsalarında işlem görmese dahi Hazinece veya diğer kamu tüzel kişilerince ihraç edilecek her türlü menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracını ifade eder. Bankaların ve aracı kurumların taraf olduğu veya bunlar aracılığıyla yapılan; belirli bir vadede, önceden belirlenen fiyat, miktar ve nitelikte, ekonomik veya finansal göstergeye dayalı olarak düzenlenenler de dahil olmak üzere, para veya sermaye piyasası aracını, mali, kıymetli madeni ve dövizî alma, satma, değiştirme hak ve/veya yükümlülüğünü veren vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri bu madde uygulamasında diğer sermaye piyasası aracı addolunur."* şeklinde belirtilmiştir. Dolayısıyla geçici 67. maddenin çerçevesini çizdiği tanımlamaya dahil olan gayrimenkul sertifikalarının elde tutulması ve elden çıkarılması dolayısıyla bir gelir elde edildiğinde

bu madde hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Aynı maddenin 1. fıkrasında bankalar ve aracı kurumların takvim yılından üçer aylık dönemleri itibariyle alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alıŖ ve satıŖ bedelleri arasındaki fark üzerinden Bakanlar Kurulunun Kararına istinaden belirlenen oranlarda vergi tevkifatı yapılması hususu yer almaktadır.

KDV açısından ise vade sonunda yatırımcının herhangi bir bağımsız bölümün mülkiyetini talep etmemesi durumunda iki durum söz konusu olmaktadır. Birincisi gayrimenkul sertifikalarının borsada diğeri bir yatırımcıya satılması durumunda KDVK 17/4-g maddesinin ; *“Külçe altın ve külçe gümüş teslimleri ile kıymetli taşların (elmas, pırlanta, yakut, zümrüt, topaz, safir, zebercet, inci) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre Türkiye’de kurulu borsalarda işlem görmek üzere ithali, borsaya teslimi ve borsa üyeleri arasında el değırtirmesi, döviz, para, damga pulu, değıerli kâğıtlar, hisse senedi, tahvil(elde edilen faiz gelirleri ile sınırlı olmak üzere tahvil satın almak suretiyle verilen finansman hizmetleri dâhil),varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, Türkiye’de kurulu borsalarda işlem gören sermaye piyasası araçları ile metal, plastik, lastik, kauçuk, kâğıt, cam hurda ve atıkları ile konfeksiyon kırpıntılarının teslimi”* hükmü gereğı KDV’den olmasıdır. Diğeri bir ifade ile halka arz edilen ve borsadan alınan gayrimenkul sertifikalarının ilk teslimi ile bu sertifikaları vade tarihine kadar borsada gerçekleştirilen devir teslim işlemlerinde KDV hesaplanmayacaktır. Eğıer gayrimenkul sertifikasının borsa aracılığıyla satışı tercih edilmez ihraççı tarafından gayrimenkulün proje bitiminde açık artırma yoluyla üçüncü şahıslara satışı tercih edilirse KDVK 1/1 maddesini gereğı Ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan bir teslim söz konusu olduğundan KDV hesaplanması gerekmektedir.

Tali edim sonucunda herhangi bir sözleşme ya da gayrimenkulün devir ve teslimi söz konusu olmadığından Damga Vergisi ya da Tapu ve Kadastro harcı ödenmesi gibi yatırımcıların bir yükümlülükleri yoktur.

#### 4- SONUÇ

Çalışmamızda Türkiye’nin büyüme ve kalkınma konusunda lokomotif sektör olarak gördüğü inşaat sektörüne olan talebin canlı kalması ve artmasına yönelik olarak yatırımcıların ilgisine sunduğu gayrimenkul sertifikası ve vergilendirilmesi incelenmeye çalışılmıştır. Gayrimenkul sertifikasına sahip olmak isteyen yatırımcıların bu menkul kıymetin vadesinde elde edeceği getirileri ya da vadesinde önce elden çıkarmak istediğinde karşı karşıya kalacağı durumlar açıklanmıştır. Ayrıca her bir durumun vergisel boyutları da değıerlendirilmiştir.

#### KAYNAKÇA

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, Resmi Gazete 10700, 06.01.1961.
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu, Resmi Gazete 11751, 11.07.1964.
- 492 sayılı Harçlar Kanunu, Resmi Gazete 11756, 17.07.1964.
- 3065 sayılı Katma Değıer Vergisi Kanunu, Resmi Gazete 18563, 02.11.1984.
- ADIGÜZEL, B. Sermaye Piyasası Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 2018.
- Borsa İstanbul Gayrimenkul Sertifikaları Broşürü, <http://www.borsaistanbul.com/docs/default-source/duyuru-dosyaları/gayrimenkul-sertifikaları-brosuru.pdf?sfvrsn=5>, Erişim Tarihi: 1 Mayıs 2018.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2023 Vizyonunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Çalışmaları. Çevre, İnsan ve Şehir Dergisi, Yıl:3, Sayı:15, 37.
- ERSOY, M., GÜMRÜKÇÜOĞLU, Z. Bir Sermaye Piyasası Aracı Olarak Gayrimenkul Sertifikası: Park Mavera Iıı Projesi Üzerine Bir İnceleme, Yorum-Yönetim-Yöntem Uluslararası Yönetim-Ekonomi ve Felsefe Dergisi,Cilt 5,Sayı 2, ss.43-60.
- Gelir İdaresi Başkanlığı Vergi Görüşü , <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/Gelir%20%C4%B0daresi%20Ba%C5%9Fkanl%C4%B1%C4%9F%C4%B1%20Gayrimenkul%20Sertifika%C4%B1%20Vergi%20G%C3%B6r%C3%BC%C5%9F%C3%BC.pdf> Erişim Tarihi 20 Nisan 2018.
- KÖROĞLU,A. Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği, Gazi İktisat Ve İşletme Dergisi, Cilt 2, Sayı 1,2016, ss 25-42.
- Resmi Gazete, Sayı 30255, Tarih 29 Kasım 2017.
- Resmi Gazete, Sayı 30052, Tarih 29 Nisan 2017.