

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Yılmaz SEZER*

1- GİRİŞ

Mevzuat sistemimize son yıllarda girmiş bulunan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı modeli ilgi odağı olmaya devam etmektedir. Bilindiği üzere inşaat sektörü Ülkemizde lokomotif olma işlevini üstlenmiş ve bu görevi de başarı ile yerine getirmektedir. Yine bilindiği üzere ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler gayrimenkulu en cazip yatırım haline getirmiştir. Tüm bu nedenlerle gayrimenkul hem inşaat şirketleri ve finansman kurumları için; hem de yatırımcılar için cazip hale gelmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı gayrimenkullerin menkulleştirilmesi yöntemiyle konut finansmanının sağlanması konusunda aracılık etmektedir. Ülkemizde inşaat sektörünün gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerle finansmanında Medeni Kanun hükümleri çerçevesinde düzenlenebilecek ipotekli borç senedi, gayrimenkul karşılık gösterilerek senet ihracı ve irat senedi gibi Sermaye Piyasası araçları yanında, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, konut sertifikası, gayrimenkul yatırım fonu ve gayrimenkul yatırım ortaklığı gibi araçlar düzenlenebilmektedir.

Bu nedenlerden dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına olan ilgi artarak devam etmekte ve ekonomik konjktürün bu şekilde seyir etmesiyle giderekte artması beklenilmektedir. Bu yazımızda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının oluşturulmasına ilişkin olarak son SPK Tebliği ile yapılan değişiklikler açıklanarak, vergilendirilmeleri konusu kısaca açıklanılmaya çalışılacaktır.

II- İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları aşağıda belirtilen mevzuat hükümleri ile düzenlenmiştir.

- 3794 sayılı Kanun'la değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili madde hükümleri,

- 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VI, No 7 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu tebliğe ek 23.01.1996 tarih ve 22532 sayılı resmi

(*) Eski Vergi Denetmeni

gazete'de yayımlanan Seri VI, No 8 sayılı tebliğ,

- 08.11.1998 tarih ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Seri VI, No 11 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- 21.10.1999 tarih ve 1999 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Seri VI, No 12 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- 08.06.2000 tarih ve 24073 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Seri VI, No 13 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

III-TANIM

Gayrimenkul yatırım Ortaklıkları; sermaye Piyasası Kanunları ile belirlenmiş esaslar dahilinde;

- Gayrimenkuller (Bina arsa ve arazi),

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

- Gayrimenkul projelerine,

- Gayrimenkul üzerindeki haklara (intifa hakkı gibi),

- Sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen,

- Belirli projeleri gerçekleştirmek

üzere adi ortaklık kurabilen Sermaye Piyasası kurumlarıdır.

IV-SON YASAL DÜZENLEMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bilindiği üzere Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ani şekilde ve dönüşüm şeklinde kurulabiliyorlardı. Ani şekilde kuruluş da aynı sermaye koyulamazken, ani şekilde kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıkları kayda alınma başvurusu öncesinde, dönüşüm şeklinde ise kayda alınma öncesinde sermaye artırımlarını aynı şekilde yapma imkanı verilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının dönüşüm şeklinde kurulabilmesi nedeniyle aynı sermayeli bir anonim şirketin kurulması ardından ise; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi yasal olarak mümkündü. Bu durumda Sermaye Piyasası mevzuatında aynı sermayenin başlangıçta koyulması engellenmiş olmasına rağmen muvazaa yolu ile bu durum aşılabilmekte idi. Bu durum uygulamada pek çok sakıncayı da beraberinde getirmekteydi. Her şeyden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı ile, Türk Ticaret Kanunu'nun hükümleri birbirleri ile çelişmekte ve uygulamada hangi mevzuat hükümlerine uygun işlem yapılacağı sorun yaratmaktaydı.

Seri VI, 13 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile yukarıda açıklanan

tartışmalı konu netleştirilmiştir. Yapılan yasal düzenleme ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının, kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, TTK Hükümleri çerçevesinde aynı sermaye koyabilecekleri belirtilmiştir. Yine aynı tebliğ hükümleri ile aynı sermaye koymanın esasları açıklanmıştır.

Buna göre, aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir. Kurulda aynı sermaye koyulması halinde kurucular mahkemeye başvurarak şirkete konulacak sermayenin değerinin tespit edilmesi için bilirkişi atanmasını talep ederler. Bilirkişi raporu yanında ekspertiz raporu da dikkate alınarak sermaye rakamı netleştirilerek, kurula müracaat edilir. Aynı sermaye artırımı yapılması durumunda Kurul'a yapılacak esas sözleşme ön izin başvurusu öncesinde bilirkişi ve ekspertiz raporlarının hazırlanmış olması gerekir.

Aynı sermaye olarak konulacak gayrimenkullerin değer tespitinde, TTK hükümlerine göre mahkemece yapılan görevlendirme sonucu hazırlanacak bilirkişi raporuna ek olarak, kurul tarafından listeye alınmış ekspertiz kuruluşundan ayrıca ekspertiz raporu alınması şarttır. Hazırlanan raporlarda gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye olarak alınır.

Yukarıda da açıklandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına aynı sermaye koyulması halinde hem TTK hükümlerine göre bilirkişi raporu istenecek, hem de SPK mevzuatına göre işlem yapan 2 ekspertiz şirketinden birisinin hazırlamış olduğu ekspertiz raporu gerekecektir. Bu raporlardan hangisinin değeri düşük ise aynı sermaye olarak esas alınacaktır. Ancak bu durum uygulamada birçok sorunu da beraberinde getirecektir. Bilirkişi raporu ile ekspertiz şirket raporu arasında büyük farklılıkların oluşması halinde kurucular ile SPK arasında ihtilaflar oluşacak ve bu durum itirazlara neden olacaktır.

Bu sorun mahkemenin aynı sermayenin değerini tespit için belirleyeceği bilirkişiyi, SPK mevzuatına uygun ekspertiz şirketi olarak belirlemesi şeklinde aşılabılır. Böylece aynı sermayenin değerini tespit edecek bilirkişi ve ekspertiz aynı kişi (kurum) üzerinde birleşmiş olacak ve düzenlenecek raporlarla ihtilaflar yaratılmamış olacaktır. Yasal olarak öngörülmemiş bu uygulama fiilen gerçekleştirilebilir.

Ancak bu uygulamanın da SPK tarafından belirlenmiş ekspertiz şirketlerinin sayının 2 ile sınırlandırılmış olması bir olumsuzluk olarak dikkate alınabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gay-

rimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayrimaddi varlıklar aynı sermaye olarak koyulamaz.

V- VERGİLENDİRİLMELERİ

Bilindiği üzere Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları anonim şirket olarak kurulabilmektedirler. Dolayısıyla kurumlar vergisi mükellefidirler. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinin 4/d bendinde yapılan düzenleme ile gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıklarının kazançları, kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6/a maddesi hükmü gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığından yapılması gereken stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden istisna olmalarına rağmen, katma değer vergisi mükellefidirler.

VI-SONUÇ

Yeni olmasına rağmen birçok yatırımcı için ilgi odağı olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı modeli, inşaat firmalarının gayrimenkule dayalı

projelerini finanse edebilecekleri bir vergi avantajlı kaynak sağlama yoludur.

Yapılan son yasal düzenlemelerle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı sermaye ile kuruluşuna imkan verilmiş bu şekilde uygulamada var olan sorunlar kısmen çözümlenmiş ancak tam olarak giderilememiştir. Bu nedenle de ekspertiz şirket ile, bilirkişi raporları arasında uyumsuzluk olması ki olacağı kaçınılmaz görülmektedir. SPK ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kurucuları arasında ihtilafa neden olabilecektir.

Bu duruma engel olunması için ya yeni yasal düzenlemenin yapılması veya uygulamanın bilirkişi ve ekspertiz şirketlerinin kişiliklerini birleştirerek bir tumaül oluşturması gerekmektedir.

Yeni bir model olması nedeniyle mevzuat sisteminde sıkça değişiklik yapılan gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşu için bugün pekçok firma izin için Sermaye Piyasası Kurulundan izin beklemektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklığına aynı sermaye kuruluşunun yasal alt yapısının oluşturulmasının ardından bu ilginin artarak devam edeceği beklenilmektedir.