

SERMAYE ŞİRKETLERİNİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA DÖNÜŞÜMÜ ESNASINDA SAHİBİ OLDUĞU TAŞINMAZLARIN DEĞERLENMESİ SONUCUNDA OLUŞACAK FARKLARIN VERGİ MEVZUATI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

EVALUATION OF IMMOVABLE PROPERTIES ACCORDING TO TAX LEGISLATION DURING
THE TRANSFAORMATION OF COMPANIES INTO REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



Serkan TAŞDÖĞEN*

ÖZ

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ülkemizde son yıllarda günden güne artış göstermektedir. Ortaklığın ciddi şekilde artışını tetikleyen en önemli gelişmelerden bir tanesi, ortaklığa sağlanan vergisel avantajlardır. Yasal düzenlemelerle birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıkları ani şekilde kurulabileceği gibi, nevi değişikliğiyle de faaliyette bulunabilmektedirler. Nevi değiştirerek ortaklığa dönüşen şirketler için ortaklık bünyesine dahil edilen taşınmazların vergi mevzuatı açısından ne şekilde değerlendirileceği önem arz etmektedir. Vergi Usul Kanunu Mükerrer 298. maddesinde yapılan değişikliklerle, yeniden değerlendirme kaldırılmış ve yerine enflasyon düzeltmesi müessesesi getirilmiştir. İlgili kanun maddesinde belirtilen şartlar kapsamına giren mükelleflere enflasyon düzeltmesi yapılması zorunluluğu getirilmiş, şartları sağlamayan mükelleflerin ise enflasyon

ABSTRACT

Real estate investment trusts, which entered into force by the legal regulations of the Capital Market Board, have been quite popular in Turkey. One of the most important factors affecting the increase of the partnerships is the tax advantage provided for this subject. After the legal changes, it is now possible to start instantly with a freshly set up real estate investment trust, or a type change of a company. If it is a type change of a company, then it is important how to value the immovable properties of the company according to the tax legislation. Reiterated Article 298 annulled the re-valuation rules, instead brought the inflation adjustment. Taxpayers transforming into partnership and fulfilling inflation adjustment have to add their positive and negative adjustment results to cost without adding corporate income. Those who do not fulfil inflation adjustment conditions,

* Vergi Müfettiş Yardımcısı

düzeltilmesi yapmasına gerek bulunmadığı hüküm altına alınmıştır. Nevi değiştirerek ortaklığa dönüşen şirketler, ellerinde bulundurdıkları taşınmazları enflasyon düzeltilmesinin yapılmadığı durumlarda, maliyet bedeliyle esas almaları, enflasyon düzeltilmesinin yapılması durumlarında ise düzeltmeyle oluşan olumlu veya olumsuz farkın kurum kazancına dahil edilmeden maliyete eklemesi gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Mükerrer 298, Değerleme

however, do not do anything apart from adjusting their immovable properties according to the cost value.

Keywords: Real estate investment trust, Reiterated Article 298, valuation

1- GİRİŞ

Gayrimenkul sektörü Türkiye'nin lokomotif sektörüdür ve ekonominin canlılığının da önemli bir göstergesidir. Bu durum gayrimenkul sektörüne ilişkin olarak kurulan yatırım ortaklıklarının önemini daha da artırmaktadır. Doğal olarak büyümenin öncü ve itici gücü olan gayrimenkul sektörüne bağlı olarak kurulan yatırım ortaklıklarının ülke ekonomisi, devlet ve yatırımcılar açısından büyük önem taşıdığı açıktır. Türkiye coğrafi konum itibarıyla deprem kuşağında yer alan ülkelerden bir tanesidir. Doğal olarak inşaat sektörünün ilerlemesi, gelişmesi, doğru ve planlı yapılaşma için gayrimenkul yatırım ortaklıkları ciddi bir öneme sahiptir. Bu açıdan bakıldığında zaman ortaklık sayılarının artması ve bu alanda faaliyet gösteren şirketlerin desteklenmesi gerekmektedir. Ülkemizde ise son yıllarda yapılan kanuni değişikliklerle ortaklığın sayısını artıracak bir takım avantajlar ve kolaylıklar sağlanmıştır. Sağlanan bu kolaylıklardan bir tanesi de şirketlerin Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen şartlara uyum dahilinde nevi değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm imkanıdır. İşte makalemizin konusu da burada önemlilik arz ediyor. Şirketlerin bünyesinde bulunan taşınmazların dönüşüm sırasında vergi mevzuatı açısından nasıl değerlendirileceğine dair açıklamalara makalemizin ilerleyen bölümlerinde detaylıca yer verilecektir.

2- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

2.1- Taşınmaz Mal Nedir?

Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallardır. Taşınmaz mallar; arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, iş yeri, konut, villa, fabrika) gibi mülklere dir. Taşınmaz mallar, gayrimenkul olarak da biliniyor. Taşınmaz malların kayıtları kadastro gören yerlerde tapu siciline, kadastro görmeyen yerlerde zabıt defterlerinde tutuluyor. Tapusu olmayan taşınmazların devri ise zilyetlik hükümlerine göre harici senet veya noterde yapılıyor. Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz mülkiyetinin konusu arazileri, tapu kütüğünde ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli hakları ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri kapsıyor. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması Türk Medeni Kanunu'na göre tescil ile olabiliyor. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılıyor. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı oluyor.¹

¹ S. Keskin, (2013), "Taşınmaz Nedir?" <http://emlakkulisi.com/tasinmaz-nedir/161012> Erişim Tarihi: 05 Ekim 2015

2.2- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Nedir?

Sermaye Piyasası Kanunu'nda gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin detaylı hükümler mevcut değildir. Sadece Kanun'un 48. maddesinde yatırım ortaklıklarının genel bir tanımı yapılmış ve kuruluş veya dönüşüm işlemlerinin Kurulca belirlenen esaslar dahilinde yapılacağından bahsedilmiştir. Mezkur Kanun'un 49. maddesinde ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında uygun görülen varlıkların aynı sermaye olarak konulabileceğinden, bu varlıkların değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasların Kurulca belirleneceğinden, ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı sermaye karşılığı ihraç edecekleri payları yine kurulca belirlenen esaslar dahilinde halka arz edebileceklerinden bahsedilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının tanımı ise Sermaye Piyasası Kanunu 48 ve 49. maddelerine dayanılarak çıkarılan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Genel Tebliğinde² detaylıca açıklanmıştır. Tebliğde 2014 yılında yapılan değişiklikle³ Gayrimenkul yatırım ortaklığı tanımı daha da genişletilerek *"Bu tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları"* şeklinde tarif edilmiştir.

Doktrinde ise bu tanımı daha sade dille anlatanlar olmuştur. Mehmet Bahtiyar'a göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları *"Ortaklıklarının tasarruflarını gayrimenkullere ilişkin değerlere yatırarak bir portföy oluşturmak ve işletmek suretiyle, bir yandan riskin dağılmasını, diğer yandan uzman ve güvenilir yönetimle tasarrufların nemalandırılmasını sağlayan kayıtlı sermayeli anonim ortaklıklardır."*⁴ şeklinde tanımlanmıştır.

2.3- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Ne İş Yapar, Amaçları Nedir?

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının amaçları portföyde çeşitlilik yaparak yatırım riskini en aza indirmektir.⁵ Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyünde bulunan gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadır. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.⁶

2.4- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Nasıl Kurulur?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket ola-

² Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde "tebliğ" adıyla anılacaktır.

³ Tebliğ-No: III-48.1a-3, Değişik Madde: 23.01.2014 tarih 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁴ Mehmet Bahtiyar, Makaleler, Beta Yayınevi, C I, İstanbul, 2008, s. 225

⁵ Ayşe Sumer, Türk Sermaye Piyasası Hukuku ve Seçilmiş Mevzuat, Alfa Yayınevi, İstanbul, 2003, s. 56

⁶ Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ne iş yapar? <http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&showmenu=yes&menuid=16&pid=2> "Erişim Tarihi: 15 Kasım 2015"

rak ani usulde kurulabildikleri gibi, daha önce kurulmuş şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu Kanunu'na ve bu Kanun'a ilişkin olarak çıkarılan tebliğde yer alanyasal düzenlemelere uygun olarak değiştirerek, ortaklığa dönüşmeleri de mümkündür. Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun veya dönüşümünün Kurulca uygun görülmesi gereklidir. Her iki kuruluş şeklinde de gayrimenkul yatırım ortaklıkları kayıtlı sermayeli olarak kurulurlar. Böylece, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, esas sözleşmede tespit edilen kayıtlı sermaye miktarına kadar yeni paylar çıkarmak suretiyle yönetim kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın sermaye artırabilir. Ayrıca, esas sözleşme ile yetkili kılınması şartıyla, ortaklık yönetim kurulu, imtiyazlı ve itibari değerinin üzerinde pay çıkarabilir, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını sınırlandırabilir ve imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilir.⁷

Burada önemle üzerinde durulması gereken ayrıntılardan bir tanesinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının sadece anonim şirket şeklinde kurulabileceğidir. Ortaklığın gerek kuruluş, gerekse dönüşümde bu işlemler için Sermaye Piyasası Kurulunun iznini alması gereklidir. Bunun yanı sıra ilk kez kurulanlar ayrıca Gümrük ve Ticaret Bakanlığının iznini almak zorundadırlar.⁸

2.5- Şirketlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm Şartları Nelerdir?

Önceki bölümlerde belirtildiği üzere anonim ortaklıklar esas sözleşmelerini kanun ve tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler. Dönüşüm başvurularının kurulca uygun görülebilmesi için ortaklığın aşağıda belirtilen şartları sağlaması gerekmektedir:

- a) *Anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurusu,*
- b) *Dönüşümde mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 30.000.000 TL'den az olmaması,*
- c) *(b) bendinde belirtilen sermaye miktarının;*
 - 1) *60.000.000 TL'den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10'unun,*
 - 2) *60.000.000 TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 6.000.000 TL'lik nakit karşılığı çıkarılmış olması veya son hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında dönen varlıklar grubu altında yer alan nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerinin toplamının bu bentte belirtilen oran ya da tutar kadar olması,*
- ç) *Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması veya unvanını bu ibareyi içerecek şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmuş olması,*
- d) *Mevcut ortakların bu Tebliğde öngörülen şartlara haiz olması,*
- e) *Mevcut esas sözleşmesini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmuş olması,*
- f) *Genel müdür ile yönetim kurulu üyelerinin bu Tebliğde öngörülen şartları taşımaları, genel müdürün dönüşüm başvurularında belirlenmiş ve esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescili tarihi itibarıyla tescil tarihini takip eden altı ay içinde atanmış olması,*

⁷ <http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&showmenu=yes&menuid=16&pid=2> "Erişim Tarihi: 15 Kasım 2015"

⁸ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Genel Tebliği, (2013), Md. 6/2

- g) Portföyünde yer alan/alacak varlıkların niteliklerinin ve ortaklık aktif toplamı içinde sahip oldukları ağırlıkların bu Tebliğde belirtilen niteliklere ve sınırlamalara uygun olması,
- h) Başlangıç sermayesinin veya çıkarılmış sermayesinin %25'i oranındaki paylarının, bu Tebliğde belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz edileceğinin kurula karşı taahhüt edilmiş olması,
- ı) Sermayesinin, son iki yıl içinde, varlıkların rayiç değere taşınması suretiyle oluşan fonlardan artırılmamış olmasızorunludur.

Diğer yatırım ortaklıklarının ve halka açık ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurularında, ikinci fıkranın (g) bendinde yer alan, portföydeki varlıkların ortaklık aktif toplamına oranının bu Tebliğdeki sınırlamalara uygun hale getirilmesi şartının, dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden en geç altı ay içerisinde sağlanması gerekir. Söz konusu süre içinde gerekli uygunluğu sağlamayan ortaklıkların, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakları ortadan kalkar. Ortaklıklar, ilgili sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmemesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.”⁹

2.6- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm İşlemleri Nasıl Yapılır?

Dönüşecek olan ortaklıkların şekli ve esasları Kurulca belirlenecek kuruluş veya dönüşüm başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte Kurula başvuruları zorunludur.

Kurul, başvuruyu Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygunluk yönünden inceler. Kurulca başvurunun uygun görülmesi halinde; dönüşümde esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ve sermayenin bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak ödenmiş olduğunu gösterir belgeler ve gerekli diğer belgelerle birlikte Bakanlığa başvurulur.

Dönüşüm işlemlerinde esas sözleşme değişikliğinin onaylanacağı genel kurulun, konuya ilişkin Kurul izninin tebellüğ edildiği tarihi müteakip en geç 30 gün içinde gerçekleştirilmesi ve genel kurul kararının genel kurul toplantısını takip eden en geç 15 gün içerisinde ticaret siciline tescil ettirilmesi zorunludur.

Ortaklıklar; dönüşüme ilişkin genel kurul kararının ticaret siciline tesciline ve Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilanına ilişkin belgeleri, ilan tarihini takip eden altı iş günü içinde Kurula gönderirler.¹⁰

3- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ VERGİSEL AVANTAJLARI

90'lı yıllarda hayatımıza giren ve son yıllarda sayılarında önemli bir artış gözüken Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı gayrimenkul yatırım ortaklıkları 2015 yılı itibarıyla otuzu aşmaktadır.¹¹ Ortaklıklarının son yıllarda artış göstermesinin en önemli nedenlerinden bir tanesi hiç şüphesiz ortaklığa sağlanan vergisel avantajlardır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının a-3 bendine göre “Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde ettikleri kar payları kurumlar vergisinden müs-

⁹ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Genel Tebliği, (2013), Md. 6/2

¹⁰ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Genel Tebliği, (2013), Md. 8

¹¹ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Tarih Bazında Bilgiler <http://www.spk.gov.tr/apps/MutualFundsPortfolioValues/YOIInfosFP.aspx?ctype=GYO&submenuheader=null> “Erişim Tarihi: 10 Kasım 2015”

tesnadır” hükme yer almaktadır. Görüldüğü üzere ortaklıkların kazançları herhangi bir şekil, süre ve şarta bağlanmaksızın Kurumlar Vergisinden istisna kılınmıştır. Mezkur Kanun’un 15. maddesinin 3. fıkrasında ise *“Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının elde ettiği kazançlardan dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 vergi kesintisi yapılır.”* hükmü yer almaktadır.

Kanun’un Geçici 1. maddesinde ise; *“Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur.”* hükmü yer almaktadır.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu 94. maddesinin 6. fıkrasının (a) bendinde ise *“dağıtılsın veya dağıtılmasın gayrimenkul yatırım ortaklıklarının elde ettikleri kazançların %0 oranında vergi tevkifatına tabi tutulur”* hükme yer almaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun IV-21 bendinde ise *“Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri”* damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için Katma Değer Vergisi Kanunu’nda ise herhangi bir istisna bulunmamakla birlikte, ortaklıkların tapuda yaptıkları gayrimenkul iş ve işlemleri üzerinden tapu harçları istisnaları da bulunmamaktadır.

4- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA DÖNÜŞÜM ESNASINDA SAHİBİ OLUNAN TAŞINMAZLARIN DEĞERLENMESİ

Son yıllarda yapılan mevzuat değişiklikleriyle şirketlere gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm imkanının sağlandığından ve dönüşüm için hangi şartların gerekliliğinden bahsetmiştik. Dönüşüm sonrasında şirketlerin sahibi olduğu taşınmazların vergi mevzuatı açısından ne şekilde değerlendirileceği önem arz etmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu 19’uncu maddesinde;

“(1) Bu Kanunun uygulanmasında aşağıdaki şartlar dahilinde gerçekleşen birleşmeler devir hükmündedir:

- a) Birleşme sonucunda infisah eden kurumla birleşilen kurumun kanunî veya iş merkezlerinin Türkiye’de bulunması.*
- b) Münfesih kurumun devir tarihindeki bilânço değerlerinin, birleşilen kurum tarafından bir bütün halinde devralınması ve aynen bilânçosuna geçirilmesi.*

(2) Kurumların yukarıdaki şartlar dahilinde tür değiştirmeleri devir hükmündedir [...]” hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre şirketlerin Sermaye Piyasası Kuruluna başvurarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi işlemi, esas sözleşme değişikliğiyle gerçekleştirileceğinden, 5520 sayılı Kanunun 19’uncu maddesi çerçevesinde bir devir veya nev’i değişikliğinden söz edilmeyecektir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2. maddesinde sermaye şirketlerinin Kurumlar Vergisi mükellefi olduğundan, aynı Kanun’un 6’ncı maddesinde, Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu’nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerin uygulanacağından bahsetmektedir. Görüldüğü üzere Kurumlar Vergisi Kanunu’nda kazancın tespiti için Gelir Vergisi Kanunu’na atıfta bulunulmuştur.

Gelir Vergisi Kanunu 38. maddesinde ise ticari kazancın tespit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanunu’nun değerlemeye ait hükümlerine uyulacağı hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 269. maddesinde gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği ve gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatının, tesisat ve makinelerin, gemiler ve diğer taşıtlarla gayrimaddi hakların gayrimenkuller gibi değerlendirileceği hükmüne bağlanmıştır. Mezkur Kanun'un 5024 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen Mükerrer 298. maddesinde ise enflasyon düzeltmesi müessesesi getirilmiş ve yeniden değerlendirme uygulaması kaldırılmıştır.

Söz konusu Mükerrer 298. maddenin A fıkrasında ise mali tablolarda yer alan parasal olmayan kıymetlerin hangi şartlar halinde enflasyon düzeltmesine tutulacağından bahsedilmiştir. Söz konusu maddeye göre *"Kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde %10'dan fazla olması halinde mali tablolarını enflasyon düzeltmesine tabi tutarlar. Enflasyon düzeltmesi uygulaması iki şartın birlikte gerçekleşmemesi halinde sona erer."* ifadesi yer almaktadır.

Yine mezkur Kanun'un Mükerrer 298. maddesinin A bendinde; enflasyon düzeltmelerinin, ilgili kıymetlere ait fark hesaplarına ve enflasyon düzeltme hesabına kaydedileceği; enflasyon düzeltmesine tâbi tutulan değerlerin elden çıkarılması halinde, bunlara ilişkin enflasyon düzeltme farklarının maliyet addolunacağı, matrahın tespitinde, kanunen kabul edilmeyen giderler, istisnalar ve geçmiş yıl malî zararlarının enflasyon düzeltmesine tâbi tutulmuş tutarlarıyla dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır. Elden çıkarmaktan maksat ise söz konusu iktisadi kıymetlerin satış işlemi nedeniyle aktiften çıkarılmasıdır.

Yukarıda yer alan hükümler ve açıklamalara göre 5024 sayılı Kanunla getirilen ve Vergi Usul Kanunu'nun Mükerrer 298'inci maddesinde yer alan enflasyon düzeltmesi işlemi yürürlüğe girerek yeniden değerlendirme müessesesi kaldırılmış olduğundan ötürü kanun maddesinde yer alan şartlara haiz olan mükelleflerin enflasyon düzeltmesi haricinde başka bir değerlendirme işlemi yapmasınagerek olmayacağı anlaşılmaktadır.

Nitekim konuyla alakalı anonim şirket olarak faaliyetine devam eden bir mükellef gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşürken bünyesinde bulunan taşınmazların değerlendirilmesi sonucunda oluşacak farkların vergi mevzuatı karşısındaki durumu hakkında İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığından izahat talebinde bulunmuş, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının ise vermiş olduğu özeldede,¹² gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği, 5024 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen mükerrer 298. maddesi gereği enflasyon düzeltmesi müessesesi ihdas edilerek yeniden değerlendirme uygulamasının kaldırıldığından bahsederek kanunun ilgili şartlarına haiz olan mükelleflerin enflasyon düzeltmesi haricinde herhangi bir işlem yapmasına gerek olmadığını, enflasyon düzeltmesi sonucunda oluşacak farkların ise maliyet addolunacağı, dönüşüm esnasında sahibi olduğu taşınmazların vergi kanunları haricinde herhangi bir mevzuata veya mahkeme, bilirkişi vb. marifetiyle değerlendirilmesi halinde bu işlemin vergi usul mevzuatı açısından değerlendirme işlemi olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı hususunda görüş bildirmiştir.

Buna göre gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm nedeniyle ilgili mevzuata göre yapılan değerlendirmelerden kaynaklanan olumlu veya olumsuz farkların kurum kazancına dahil edilmek suretiyle vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

¹² İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 17.04.2013 tarih ve 978895701-155[9-2012/149]-580 sayılı Özeldes.

5- SONUÇ

Çalışmamızın önceki bölümlerinde yer verilen açıklamalardan da anlaşılacağı üzere Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48 ve 49. maddelerine dayanılarak çıkarılan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Genel Tebliği'nde anonim şirketlerin esas sözleşmelerinde değişiklik yapmaları ve ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesi şartıyla ortaklığa dönüşebilecekleri açıktır. Dönüşüm esnasında şirketlerin sahibi olduğu taşınmazların değerlendirilip, değerlendirilmeyeceği Vergi Usul Kanunu Mükerrer 298. maddesinde belirtilen enflasyon düzeltmesi şartlarının sağlanması koşuluyla gerçekleşecektir. Şartları sağlamayan mükelleflerin herhangi bir işlem yapmasına gerek bulunmazken, enflasyon düzeltmesi yapan mükelleflerin değerledikleri olumlu veya olumsuz farkları yine gayrimenkulün maliyetine ekleyerek, hiçbir şekilde kurum kazancına dahil etmemeleri gerekmektedir.

Nitekim ülkemizde son yıllarda ekonomik göstergelere bakıldığında fiyat endeksi artışlarının çok yüksek düzeylerde seyretmediği gözlemlenmektedir. Bu durumda Vergi Usul Kanunu Mükerrer 298. maddesi gereğince enflasyon düzeltmesi yapılabilmesi için gerekli şartların oluşma zemininin sağlanacağı pekte mümkün bulunmamaktadır. Doğal olarak uzun vade de şirketlerin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşürken maliyet bedeliyle değerledikleri taşınmazlar için ayrıca enflasyon düzeltmesi yapmalarının da söz konusu olmayacağı açıktır.

KAYNAKÇA

- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 10700, 06 Ocak 1961
- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 10703, 10 Ocak 1961
- 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 11751, 11 Temmuz 1964
- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 26205, 21 Haziran 2006
- 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 28513, 30 Aralık 2012
- BAHTİYAR, M. Makaleler, Beta Yayınevi, C I, İstanbul, 2008, s. 225
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak Konferansı Bildirgesi, (15.10.2011), http://www.gyoder.org.tr/img/mcontent/20131021172312_2583gayrimenkulyatirimortakligiolmaksonucbildirgesi.pdf, “Erişim Tarihi: 15 Kasım 2015”
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklık Sayıları ve Ortaklıklar Hakkında Bilgiler, <http://www.spk.gov.tr/apps/MutualFundsPortfolioValues/YOInfosFP.aspx?ctype=GYO&submenuheader=null>, “Erişim Tarihi: 10.11.2015”
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Ne İş Yapar? (02.06.2010) <http://www.spk.gov.tr/index-content.aspx?action=showpage&showmenu=yes&menuid=16&pid=2>, (Çevrimiçi) Erişim Tarihi: “15.11.2015”
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), T.C. Resmi Gazete, 28660, 28 Mayıs 2013
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 17.04.2013 tarih ve 978895701-155[9-2012/149]-580 Sayılı Özelgesi.
- KESKİN, S. (2013), “Taşınmaz Nedir?” <http://emlakkulisi.com/tasinmaz-nedir/161012> “Erişim Tarihi: 05.10.2015”
- SUMER, A. Türk Sermaye Piyasası Hukuku ve Seçilmiş Mevzuat, Alfa Yayınevi, İstanbul, 2003, s. 56
- ŞİRİN, H. (15.08.2015), “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Vergisel ve Finansal Avantajları” <http://www.dunya.com/yorum-inceleme/gayrimenkul-yatirim-ortakliklarinin-vergisel-ve-finansal-avantajlari-271715h.htm>, “Erişim Tarihi: 08 Kasım 2015”