

Gayrimenkul Yatırım Fonları ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının Vergilendirilmesi:

7524 sayılı ‘‘Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükümünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’’ ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine eklenen paragraf ile **gayrimenkul yatırım fonları ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının** kazançlarının Kurumlar Vergisi’nden istisna olabilmesi, söz konusu sermaye piyasası kurumlarının sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların **en az %50’sinin**, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

7524 sayılı Kanun ile 5520 sayılı Kanun’a eklenen 32/C maddesi ile yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. Bu kapsamda, asgari Kurumlar Vergisi oranı %10 olarak belirlenmiş olup, **gayrimenkul yatırım fonları ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları** da sahip oldukları **taşınmazlardan elde edilen kazançlar** açısından **asgari kurumlar vergisine tabi** olacaklardır.

5520 sayılı Kanun’un 32/C maddesinin beşinci fıkrası uyarınca; ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren **üç hesap dönemi** boyunca **asgari kurumlar vergisi uygulanmayacaktır.** Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No:23)’in 32.5.3 maddesi uyarınca; birleşme, devir, tür değişikliği ile kısmi ve tam bölünme suretiyle kurulan şirketler ilk defa faaliyete başlayan şirket olarak kabul edilmeyecektir.

Asgari Kurumlar Vergisi uygulaması ile gayrimenkul yatırım fonları ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisinden istisna olması için **kar payı dağıtım şartı, 1/1/2025** tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanacaktır.

Tam mükellef gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ile gayrimenkul yatırım ortaklığı payı yatırımları ve bu sermaye piyasası kurumlarının vergilendirilmesine ilişkin özet tablolar aşağıda yer almaktadır:

Gayrimenkul Yatırım Fonları:

Yatırımcılar için:

Vergiye Doğuran Olay	Tam Mükellef Gerçek Kişi	Tam Mükellef Tüzel Kişi
Değer Artış Kazancı	%0	Kurumlar Vergisine Tabi
Kar Payı Dağıtımı	%10 Stopaj	
Fona İade	Stopaj Nihai Vergi (Ayrıca beyan edilmez.)	
Üçüncü Kişiye Devir		
	2 yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma payları için Stopaj Oranı : %0	

Gayrimenkul Yatırım Fonları için:

Sahip olunan taşınmazlardan elde edilen kazançlar için asgari kurumlar vergisi oranı: %10 (1/1/2025 tarihinden sonraki kazançlar için)

Kazançların Kurumlar Vergisi’nden istisna olabilmesi için sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların **en az %50’sinin**, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır.

Fon'un unvanının ticaret siciline tescili tarihi esas alınarak **üç hesap dönemi** boyunca **asgari kurumlar vergisi uygulanmayacaktır.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları:

Yatırımcılar için:

Vergiye Doğuran Olay	Tam Mükellef Gerçek Kişi	Tam Mükellef Tüzel Kişi
Kar Payı Kazancı	%0 Stopaj Beyan sınırını aşması halinde, kar payının yarısı beyan edilecektir.	Kurumlar Vergisine Tabi
Alım Satım Kazancı	%0 Stopaj Stopaj nihai vergi Ayrıca beyan edilmez	Kurumlar Vergisine Tabi En az iki tam yıl süre ile aktifte yer alanlardan elde edilen kar özel fonda 5 yıl süreyle tutulur ise, %50'si matraha dahil edilmez.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için:

Sahip olunan taşınmazlardan elde edilen kazançlar için asgari kurumlar vergisi oranı: %10 (1/1/2025 tarihinden sonraki kazançlar için)

Kazançların Kurumlar Vergisi'nden istisna olabilmesi için sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların **en az %50'sinin**, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır.

Fon'un unvanının ticaret siciline tescili tarihi esas alınarak **üç hesap dönemi** boyunca **asgari kurumlar vergisi uygulanmayacaktır.** Birleşme, devir, tür değişikliği ile kısmi ve tam bölünme suretiyle kurulan şirketler ilk defa faaliyete başlayan şirket olarak kabul edilmeyecektir.

Genel Müdürlük

Eski Büyükdere Caddesi İz Plaza Giz No:9 Kat:II Maslak 34485 Sarıyer/İstanbul I +90 (212) 365 10 00

Akasya İrtibat Bürosu Ankara İrtibat Bürosu Antalya İrtibat Bürosu Bodrum İrtibat Bürosu Kadıköy İrtibat Bürosu