

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşecek anonim şirketin halka arzından ortağın elde edeceği gelirin değer artış kazancı olarak vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[mük. 80-13/5]-545
Tarih	30.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 38418978-120[mük. 80-13/5]-545

30/05/2014

Konu : Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşecek anonim şirketin halka arzından ortağın elde edeceği gelir

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ortağı bulunduğunuzMüteahhitlik Turizm ve İşletmecilik Anonim Şirketi'nin hisse senetlerinin 2010 yılında bastırıldığı ve 19/01/2013 tarihli yönetim kurulu kararı gereği adı geçen şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürüleceği belirtilerek, söz konusu dönüşüm işlemi nedeniyle İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında gerçekleştirilecek halka arz sonucu sahibi olduğunuz hisse senetlerinin satışından elde edeceğiniz gelirin değer artışı kazancı olarak vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

08/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 6 ncı maddesinde, ortaklıkların ani usulde kurulabileceği,

ayrıca mevcut ortaklıkların esas sözleşmelerini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirerek, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilecekleri belirtilmiş, 9 uncu maddesinde, ani usulde kurulacak veya dönüşecek olan ortaklıkların, kuruluş veya dönüşüm işlemlerinin şekli ve esasları hakkında açıklamalar yapılmıştır.

Anılan Tebliğde, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, bu Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, 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 Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak ani usulde kurulabildikleri gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş şirketlerin esas sözleşmelerini Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmeleri de mümkündür. Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun veya dönüşümünün Kurulca uygun görülmesi gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülmesi halinde, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına kuruluş izni için başvurulmakta olup Bakanlığın kuruluş iznini vermesinin ardından kuruluşun ticaret siciline tescili yapılmaktadır.

Bu açıklamalara göre, ortağı olduğunuz anonim şirketin Sermaye Piyasası Kuruluna başvurarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi işlemi, esas sözleşme değişikliği ile gerçekleştirileceğinden, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 uncu maddesi çerçevesinde bir devir veya nev'i değişikliğinden söz edilemeyecektir.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazancı" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinde, "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

1. 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.

...

4. Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

...

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla, esas sözleşme değişikliği suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşecek olan Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik Anonim Şirketi'ne ait hisse senetlerinin halka arz dolayısıyla 2013 yılında satılmasından elde edilen gelirin, söz konusu hisse senetlerinin iki yıldan fazla süreyle elde tutulması nedeniyle, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi söz konusu değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026