

Gayrimenkul Sertifikalarının Vergilendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[geç67-2017/297]-596008
Tarih	14.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[geç67-2017/297]-596008 14.08.2020

Konu : Gayrimenkul Sertifikalarının Vergilendirilmesi

İlgi : 06/04/2017 tarih ve 414424 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, gayrimenkul sertifikalarının 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamındaki menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları sınıflandırmasında hangi grup içinde yer aldığı ve söz konusu kazançlar için stopaj oranının ne olduğu hususlarında görüş talep edildiği anlaşılmış olup, Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasında,

"Bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla;

a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d)Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

üzerinden % 15 (2006/10731 sayılı BKK ile 23/7/2006 tarihinden itibaren %10) oranında vergi tevkifatı yaparlar. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değeri artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için bu oran % 0 olarak uygulanır.

...

13) 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.

..."

hükümlerine yer verilmiştir.

19/1/2012 tarihli ve 28178 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 282 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nin "7 Diğer Hususlar" başlıklı bölümün "7.3" alt bölümünde de; "Geçici 67 nci maddenin (1) numaralı fıkrasına göre, üç aylık dönem içerisinde aynı türden menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracı ile ilgili olarak birden fazla alım-satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleşmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınacak olup, aynı tür menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının gruplandırılmasında esas alınmak üzere;

I. Sabit getirili menkul kıymetler,

II. Değişken getirili menkul kıymetler,

III. Diğer sermaye piyasası araçları,

IV. Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları hisse senetleri

adları altında dört sınıf ihdas edilmişti. Bu Tebliğ ile "III. Diğer sermaye piyasası araçları" sınıfı, "III. Diğer menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçları" olarak değiştirilmiştir." açıklaması yer almaktadır.

Ayrıca, 05/07/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nde;

" ...

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 3-

...

i) Gayrimenkul sertifikası: İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymeti,

...

ifade eder.

...

Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslar

MADDE 4-

...

(4) Gayrimenkul sertifikaları yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle veya yurt dışında ihraç edilebilir.

(5) İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi ve ihraççıların Kurula yapılacak onay başvurusunun yanı sıra eş zamanlı olarak bu amaçla borsaya başvurmaları zorunludur.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu çerçevede, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı fıkrası kapsamında, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenlerin söz konusu gayrimenkul sertifikalarından elde ettikleri kazançlar üzerinden % 0 oranında, yukarıda belirlenenler dışında kalan tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlarca gayrimenkul sertifikalarından elde edilen kazançlar üzerinden ise % 10 oranında tevkifat yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, söz konusu tevkifat uygulamasında gayrimenkul sertifikalarının "*Diğer menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçları*" sınıfı içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

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. — 10.09.2026