

Gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarının değerlemesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	62030549-125[6-2019/165]-469352
Tarih	16.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-125[6-2019/165]-469352

16.06.2021

Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Değerlemesi Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden;

- Aktifinize kayıtlı gayrimenkullerin aracı bir kurum ile anlaşma yapılarak, %100 olarak şirketinize ait olan gayrimenkul yatırım fonuna devredildiği ve şirket aktifinden çıkarıldığı,

- Karşılığında 281.166.557 adet gayrimenkul yatırım fonu katılma payı alındığı ve aktife kaydedildiği,
- Söz konusu yatırım fonu katılma paylarının ortalama maliyetinin 0,9879-TL olduğu ve borsada işlem görmediği,
- Fon katılma paylarının değerinin gün bazında değiştiği ve 31/12/2018 tarihi itibarıyla bir adet katılma payının değerinin 1,04-TL olduğunun tespit edildiği, dolayısıyla, bu farktan dolayı aktifinizdeki gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarının 14.646.777,62 TL değer kazandığı,
- Ancak aracı kurum ile yapılan anlaşma gereği 5 yıl bahse konu fon katılma paylarının satışının yapılamayacağı

hususlarından bahisle, mezkûr fonların söz konusu değer farkının dikkate alınarak değerlemeye tabi tutulup tutulmayacağı, dolayısıyla oluşan 14.646.777,62-TL farkın kurumlar vergisi açısından vergiye tabi kazancın hesabında dikkate alınıp alınmayacağı hakkında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 258 inci maddesinde, "*Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tesbitidir.*",
- 259 uncu maddesinde, "*Değerlemede, iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlarda haiz oldukları kıymetler esas tutulur.*",
- 279 uncu maddesinde, "*Hisse senetleri ile fon portföyünün en az % 51'i Türkiye'de kurulmuş bulunan şirketlerin hisse senetlerinden oluşan yatırım fonu katılma belgeleri alış bedeliyle, bunlar dışında kalan her türlü menkul kıymet borsa rayici ile değerlendirir. Borsa rayici yoksa veya borsa rayicinin muvazaalı bir şekilde olduğu anlaşılırsa değerlemeye esas bedel, menkul kıymetin alış bedeline vadesinde elde edilecek gelirin (kur farkları dahil) iktisap tarihinden değerlendirme gününe kadar geçen süreye isabet eden kısmının eklenmesi suretiyle hesaplanır. Ancak, borsa rayici bulunmayan, getirisi ihraç edenin kar ve zararına bağlı olarak doğan ve değerlendirme günü itibarıyla hesaplanması mümkün olmayan menkul kıymetler, alış bedeli ile değerlendirilir.*"

hükümleri yer almaktadır.

Bunun yanı sıra, alış bedeli, bir iktisadi kıymetin satın alınması karşılığında ödenen veya borçlanılan bedeli ifade etmekte olup, sadece iktisadi kıymetin alış değerini kapsamakta, alışla ilgili diğer masrafları kapsamamaktadır.

Öte yandan, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 52 nci ve 54 üncü maddelerine dayanılarak yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'ün;

- (3/1) maddesinde, "Katılma payı"nın, yatırımcının sahip olduğu hakları taşıyan ve fona katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracı olduğu,

- 4 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasında, gayrimenkul yatırım fonunun, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkarda belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri ile gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığı olduğu, bununla birlikte, fonun, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunduğu; (1) numaralı fıkrasında, fonların, bu fıkarda, sayılan varlık, hak ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacı dışında herhangi bir işle uğraşamayacağı,

- (6/3) maddesinde, fonun ihraç belgesinin, fonun niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren belge olduğu,

- (13/8) maddesinde, katılma payları karşılığı yatırımcılardan toplanan parayla, ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yatırım yapılmasının zorunlu olduğu,

- (15/2) maddesinde, fon birim pay değerinin en az yılda bir kere hesaplanması ve nitelikli yatırımcılara bildirilmesinin esas olduğu, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç belgesinde yer verileceği, Kurulun katılma payı fiyatının hesaplanma sıklığına ve açıklanmasına ilişkin olarak bu Tebliğde belirtilen haller dışında da farklı esaslar belirleyebileceği,

- (19/1-a) maddesinde, fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşmasının zorunlu olduğu

belirtilmiştir.

Ayrıca, ...Yatırım Fonu İhraç Belgesinin "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde, Fon'a ilişkin olarak günlük fiyat açıklanacağı ifade edilmiştir.

Bu çerçevede, somut durumda;

1- Aktifinizde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkul yatırım fonuna devri karşılığında alınan gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarının, alış bedeli üzerinden kayıtlara intikal ettirmeniz,

2- Borsada işlem görmediği belirtilen, bahse konu yatırım fonu katılma paylarının, değerleme günlerinde, fon tarafından değerleme günü itibariyle ilan edilen değerleri itibariyle değerlemeye tabi tutmanız ve oluşan farkı ilgili dönem kar/zarar hesaplarına intikal ettirmeniz

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. — 18.09.2026