

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen AŞ.'nin dönüşüm öncesi döneme ait kâr dağıtımında stopaj hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-125[15-13/3]-826
Tarih	31.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 38418978-125[15-13/3]-826 31/07/2013

Konu : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen AŞ.'nin dönüşüm öncesi döneme ait kâr dağıtımında stopaj

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketinizin 19.01.2013 tarihli ve 308 sıra nolu yönetim kurulu kararı ile 2013 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi kararının alındığı belirtilerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra 2012 yılı kârının ortaklarınıza dağıtılması sırasında gelir vergisi tevkifatının hangi oran üzerinden yapılacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde, Türkiye'de kurulu gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 15 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, emeklilik yatırım fonlarının kazançları hariç olmak üzere, Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yazılı kazançlardan, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olup söz konusu oran 03.02.2009 tarihli ve 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 0 olarak belirlenmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (6/b) alt bendi ve Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin ikinci fıkrası ile 30 uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca tam mükellef kurumlar tarafından, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara, vergiden muaf kişi ve kurumlara, dar mükellef gerçek kişiler ile Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri vergi kesintisine tabi tutulacaktır. 03.02.2009 tarihli ve 2009/14592, 14593 ve 14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca kar payları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranları % 15 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, 08/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 4 üncü maddesinde; gayrimenkul yatırım ortaklığı, 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.

Ayrıca aynı Tebliğin 6 ncı maddesinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak ani usulde kurulabildikleri gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine uygun olarak değiştirerek, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle de kurulabileceği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun yada faaliyet konusu farklı olan şirketlerin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümlerinin Sermaye Piyasası Kurulunca uygun görülmesi gerektiği belirtilmiş olup, 9 uncu maddesinde de ani usulde kurulacak veya dönüşecek olan ortaklıkların, kuruluş veya dönüşüm işlemlerinin şekli ve esasları hakkında açıklamalar yapılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizin ana sözleşme değişikliği yaparak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmeden önceki hesap dönemlerine ilişkin faaliyetlerinden elde ettiği kazançların, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç olarak kabul edilmesi mümkün olmadığından, 2012 yılına ait kârınızın yukarıda sayılan kişi ya da kurumlara dağıtılması halinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılması 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. — 15.09.2026