

Gayrimenkul Yatırım Fonu Adına Mükellefiyet Tesisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-115940
Tarih	31.01.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130-115940 31.01.2020

Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonu Adına Mükellefiyet Tesisi

İlgi : 10/04/2017 tarih ve 422375 evrak kayıtlı numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda,

-Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın onay ve izni ile kurulan Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Fonu olduğunuzu,

-"Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca bu fonları kurmak ve yönetmek ile ilgili yetkinin ise sadece portföy yönetim şirketlerinde ve gayrimenkul portföy yönetim şirketlerinde olduğu,

-Gayrimenkul yatırım fonlarına ait katılım paylarının herkese açık bir fon olmadığı yalnızca nitelikli yatırımcılara satılabileceği, nitelikli yatırımcıların dilediği zaman fondan ayrılmasına (günlük giriş

çıkışlara) ve internet üzerinden pay alım satımına izin verilmediği,

-Söz konusu yatırımcıların bu fonlara (fonun iç tüzük ve ihraç belgesinde belirtildiği şekilde) belirli dönemlerde katılabileceği ya da ayrılabilceği,

-Katılım paylarının satışında birim fiyatı hesaplanırken portföyde yer alan gayrimenkullerin değerinin SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapıldığı,

-Bu kapsamda Fonunuzun yurt içinde olmak kaydıyla gayrimenkul alım, satım ve kiraya verilmesi gibi gayrimenkullere dair bütün faaliyetlerinin katma değer vergisi (KDV)'ye tabi olması gerektiği belirtilerek; gayrimenkul yatırım fonlarının vergi mükellefiyet tesisi hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

BANKA SİGORTA VE MUAMELELERİ VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "Bankerlerin yapmış oldukları banka muamele ve hizmetleri dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar (kendileri veya başkaları hesabına menkul kıymet alıp satmayı, alım - satıma tavassut etmeyi veya alıp sattıkları menkul kıymet karşılığı borçları ödemeyi taahhüt etmeyi meslek haline getirenlerin bu faaliyetleri dolayısıyla lehlerine kalan paralar ile mevduat faizi vermek veya sair adlarla faiz ve benzeri menfaatler sağlamak üzere devamlı olarak para toplama işiyle uğraşanların topladıkları paralara sağladıkları gelir ve menfaatler üzerinden komisyon, ücret, hizmet karşılığı gibi adlarla aldıkları paralar dahil) da banka muameleleri vergisine tabidir." hükmü ile aynı maddenin üçüncü fıkrasında, "90 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre ikraz işleriyle uğraşanlarla ikinci fıkrada belirtilen muamele ve hizmetlerden herhangi birini esas iş tugal konusu olarak yapanlar bu Kanunun uygulanmasında banker sayılırlar." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun mükellefi belirleyen 30 uncu maddesinde ise BSMV'yi banka ve bankerlerle sigorta şirketlerinin ödeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, 87 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinin B/2- "6802 Sayılı Kanunun 28 inci Maddesinin İkinci Fıkrasında Belirtilen Muamele ve Hizmetleri Esas İş tugal Konusu Olarak Yapanlar" başlıklı bölümünde; "...Emeklilik yatırım fonları, menkul kıymet yatırım fon ve ortaklıkları, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, vadeli işlem aracılık şirketleri ile merkezi kayıt kuruluşu ve vadeli işlem ve opsiyon borsası gibi kuruluşlar, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 32 nci maddesinin verdiği yetki ve izin çerçevesinde menkul kıymetlere ilişkin işlemleri esas faaliyet konusu olarak yapmaktadırlar. Bunların 6802 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen işlemleri BSMV ye tabi olacaktır..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, 3/1/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-52.3) "Yatırımlara ilişkin esaslar" başlıklı 18 inci maddesinde;

"(1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

....

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

ç) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilirler.

d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

...

(2) Kurucu ve portföy yöneticisi fon portföyünün yönetimine ilişkin olarak;

...

e) Altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

f) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

g) Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun son tarihli fon net varlık değeri esas alınır..."

açıklamaları yer almaktadır.

Anılan Tebliğin "Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar" başlıklı 19/1 maddesinin (a) bendinde, "Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur..." açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, gayrimenkul yatırım fonlarının esas iştiğal konusu menkul kıymet ya da sermaye piyasası araçlarının alım/satımı olmadığından, dolayısıyla bu fonların faaliyetleri 6802 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında bulunmadığından, anılan şirket tarafından yapılan faaliyetler BSMV'nin konusuna girmemektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-17/4-e maddesinde, banka ve sigorta muameleleri vergisi kapsamına giren işlemler ve sigorta araçlarının sigorta şirketlerine yaptığı sigorta muamelelerine ilişkin işlemlerinin KDV'den istisna olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; Fonunuz tarafından gayrimenkul alım, satım ve kiralanması kapsamında yapılan işlemler BSMV'ye tabi olmadığından, söz konusu işlemlerin genel esaslar çerçevesinde katma değer vergisine tabi tutulması 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. — 17.09.2026