

İSTİSNA UYGULAMALARI VE ASGARİ KURUMLAR VERGİSİ ÖRNEKLERİYLE GYO'LARDA VERGİLEME

Vergi düzenlemelerini içeren [7524 sayılı Kanun](#) ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının vergilemesinde önemli değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu değişiklikler Kurumlar Vergisi Kanununun (KVK) aşağıdaki üç maddesinde yapılmıştır.

- 5/1-d maddesindeki yatırım ortaklık ve fonlarının kazanç istisnası
- 5/1-a maddesindeki iştirak kazançları istisnası
- 32/C maddesindeki yurtiçi asgari kurumlar vergisi

Son değişikliklere göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarının hangi kazançlarının istisna olduğu, hangi kazançlarının dağıtılması halinde ortağın iştirak kazancının istisna olduğu ve hangi kısmının asgari kurumlar vergisine tabi olduğu bu yazımızın konusunu oluşturmaktadır.

1- GYO ve GYF KAZANÇ İSTİSNASI (KVK 5/1-d)

Gayrimenkul yatırım fonlarının ve ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-d maddesinin (4) numaralı bendine göre istisna idi. Ancak 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesi ile KVK 5/1-d'ye aşağıdaki ifade eklenmiştir.

“Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.”

Yani tüm yatırım ortaklıkları ve fonlar için istisnanın kullanılması için “sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin” dağıtılması şartı geldi. Burada GYO ve GYF'lerin tüm kârlarının değil, taşınmazlarından elde edilen kazançlarının %50'sinin dağıtılması şart koşuldu. Örneğin 70 Milyon TL gayrimenkullerinden geliri, 30 Milyon TL faiz geliri olan bir GYO'nun 35 Milyon TL kar payı dağıtması halinde 100 Milyon TL olan tüm kârı istisnadan faydalanacaktır. Ancak 34 Milyon TL kâr dağıtılması halinde 100 Milyon TL'nin tamamı vergiye tabi olacaktır.

2- İŞTİRAK KAZANÇLARI İSTİSNASI (KVK 5/1-a)

Bilindiği üzere kurumların iştiraklerinden elde ettikleri kazançlar, iştirakte zaten vergilendiği için, bir defa vergileme prensibi dolayısıyla, tekrar vergilenmeyecek ve istisna olacaktır. Yani aynı kazanç iki defa vergilenmez. Uzun süredir girişim sermayesi GYF ve GYO hisse senetlerinden kar payları KVK 5/1-a-3 kapsamında iştirak kazancı istisnasına tabidir. KVK KVK 5/1-a-5 maddesine ise girişim sermayesi GYF ve GYO ları dışındaki “diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.” hükmü eklenmiş ve çıkarılmıştır. Bu durum iştirak kazançları istisnasının mantığına aykırı değildir. Zira 5/1-d fon kazanç istisnası nedeniyle ilk aşamada vergi alınmayan kazançların dağıtıldığı ikinci aşamada kâr payını alanın vergilenmesi gerekir. Ama girişim sermayesi yatırım fon ve ortaklıklarına özel olarak iki aşamada da istisna sağlanmıştır.

7524 sayılı Kanununun 32’nci maddesiyle yukarıdaki ifade artık “diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen (d) bendindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç, kâr payları bu istisnadan yararlanamaz” şeklinde değiştirilmiştir. Bu düzenleme de zaten yukarıda açıkladığımız üzere aynı kazancın mükerrer vergilenmemesi için konulan 5/1-a iştirak kazançları istisnasının amacından çıkarak hiçbir aşamada vergi alınmaması gibi bir sonucu doğurmaması için gerekli ve yerinde bir düzenlemedir. Ancak 5/1-d fon kazanç istisnasından yararlanamayan kısım GYO içerisinde vergileneceği için GYO’dan kar dağıtımını alan şirkette tekrar vergilenmeyerek iştirak kazançları istisnasına tabi tutulması gerektiği de Kanunda özel olarak vurgulanmıştır.

5/1-d fon kazanç istisnasından yararlananlar için, bir aşamada vergileme mantığı gereğince dağıtılan kar payı açısından 5/1-a iştirak kazançları istisnasından faydalanılamaz ve vergilenir. Burada önemli bir ayrıntı 5/1-d kazanç istisnası nedeniyle ödenen asgari kurumlar vergisine isabet eden kazanç kısım için iştirak kazançları istisnasından faydalanılabileceğidir.

3- YURTİÇİ ASGARİ KURUMLAR VERGİSİ (KVK 32/C)

7524 sayılı Kanununun 36’ncı maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanununa “Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi” başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar üzerinden %10 oranında yurtiçi asgari kurumlar vergisi hesaplanacaktır. Asgari vergi faaliyete başlanılan üç hesap döneminde uygulanmayacaktır. Bu kapsamda hesaplanacak asgari kurumlar vergisi, kurum kazancına kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten sonraki tutardan istisna ve indirimler (uygulamadan muaf tutulanlar hariç) düşülmeden önceki tutarın %10’undan daha düşük olamayacaktır.

Kanuna göre 5/1-a bendindeki iştirak kazançları istisnası ve taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında 5/1-d bendinde sayılan fon kazanç istisnası asgari vergi uygulamasından muaftır. Yani GYO’ların istisna kazançlarından taşınmaz geliri yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacak ama taşınmaz dışındaki gelirleri asgari vergiye tabi olmayacaktır.

Kullanılan 5/1-d fon kazanç istisnasının taşınmazlardan gelen kısmına asgari vergi hesaplanınca, asgari vergiye isabet eden kısım için bu kazanç kendisine dağıtılan ortak tarafından 5/1-a iştirak kazançları istisnası kullanılabilir. Yani hesaplanan yurtiçi asgari kurumlar vergisi oranı genel kurumlar vergisi orandan düşük olduğu için, iştirak kazançları istisnası iştirak kazançlarının tamamı için kullanılamaz.

GYO 5/1-d fon kazanç istisnasından faydalanamadığı zaman, kendisine bu kar dağıtılan ortak 5/1-a iştirak kazançları istisnasından faydalanır. İştirak kazançları istisnası asgari kurumlar vergisine tabi değildir.

4- ÖRNEK:

Yazımızın daha iyi anlaşılabilmesi için örnekler üzerinden gidilecektir. (A) Ortak AŞ altında kurulu 1. 2. 3. 4. 5. ve 6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'lerin her birinin 100 TL gelirleri olduğu varsayılmaktadır. Bu 100 TL gelirin içerisindeki taşınmaz kazancı tutarı ve süresinde dağıtılan tutarlar ile ikinci yılda dağıtılan tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Kazancın tamamının ya süresinde ya da süresinden sonraki ikinci yılda dağıtıldığı varsayılmaktadır.

4.A- VERİLER

Veriler	1. AŞ	2. AŞ	3. AŞ	4. AŞ	5. AŞ	6. AŞ
Toplam kâr	100	100	100	100	100	100
-Taşınmaz kazancı	100	100	70	70	70	70
Süresinde dağıtılan kâr	100	0	100	0	40	20
2. yıl dağıtılan kâr	0	100	0	100	60	80

Aşağıdaki ilk tabloda 1. 2. 3. 4. 5. ve 6. Şirketlerin 5/1-d fon ve ortaklık kazanç istisnasından yararlanıp yararlanamayacağı ile asgari kurumlar vergisi müessesesinden nasıl etkileneceği yer almaktadır.

Aşağıdaki ikinci tabloda ise (A) Ortak AŞ'nin aldığı kâr paylarının 5/1-a iştirak kazançları istisnasına tabi olup olmadığı ile asgari kurumlar vergisinden nasıl etkileneceği gösterilmiştir. Tabloda yapılan hesaplamalar kendi altlarında ayrıca açıklanmıştır.

Aşağıdaki üçüncü tabloda ise birinci ve ikinci tablolara göre hesaplanan vergi yüklerinin toplamı yer almaktadır.

4.B- GYO VERGİ HESABI

GYO Vergi Hesabı	1. AŞ	2. AŞ	3. AŞ	4. AŞ	5. AŞ	6. AŞ
Toplam Kâr	100	100	100	100	100	100
GYO Kazanç İstisnası (5/1-d)	100	0	100	0	100	0
Matrah	0	100	0	100	0	100
-Ödenecek Vergi (30%)	0	30	0	30	0	30
-Asgari KV Farkı	10	0	7	0	7	0
Ödenecek Toplam Vergi	10	30	7	30	7	30
Dağıtılabilir Kâr (1. ve 2.Yıl)	90	70	93	70	93	70

5/1-d GYO Kazanç İstisnası Açısından

1. 3. ve 5. A.Ş.'ler gayrimenkul kazançlarının en az %50'sini süresinde dağıttığı için 100 TL toplam kârın tamamı 5/1-d fon kazanç istisnasından faydalanır. Ancak 2. 4. ve 6. şirketler gayrimenkul kârlarını süresinden sonra dağıttığı için toplam kazançlarının tamamı kurumlar vergisine tabidir.

Asgari Kurumlar Vergisi Açısından

Asgari kurumlar vergisi farkı istisna ve indirimlerden çıkmaktadır. Ancak 5/1-d fon kazanç istisnası gayrimenkul kazançları dışında asgari vergiye tabi değildir. Bu nedenle 1. 3. ve 5. şirketlerin gayrimenkul kazançları üzerinden asgari vergi ödemeleri gerekir. 1. Şirket $100 * \%10 = 10$ TL, 3. ve 5. şirketler ise $70 * \%10 = 7$ TL asgari vergi öderler.

2. 4. ve 6. şirketler fon kazanç istisnasından faydalanmadığı için asgari kurumlar vergisi farkı ödememezler. Zira 100 TL matrah üzerinden ödedikleri %30 kurumlar vergisi aynı 100 TL matrah üzerinden ödenmesi gereken %10 asgari kurumlar vergisinin üzerinde kalacaktır. Yani asgari kurumlar vergisi 10 TL olacak ve ama hesaplanan vergi 30 TL olacağı için ödenecek asgari kurumlar vergisi farkı 0 TL olacaktır.

4.C- ORTAK (A) A.Ş. VERGİ HESABI

Ortak Şirketin Vergi Hesabı	1. AŞ	2. AŞ	3. AŞ	4. AŞ	5. AŞ	6. AŞ
Ortak Şirketin GYO'dan İştirak Kazancı	90	70	93	70	93	70
İştirak Kazancı İstisnası (5/1-a)	36	70	26,04	70	26,04	70
Matrah	54	0	66,96	0	66,96	0
-Vergi (%25)	13,50	0	16,74	0	16,74	0
-Asgari KV Farkı	0	0	0	0	0	0
Ödenecek Toplam Vergi	13,50	0	16,74	0	16,74	0

5/1-a İştirak Kazançları İstisnası Açısından

2. 4. ve 6. şirketler 5/1-d kazanç istisnasından faydalanmadığı için bunlardan dağıtılan kârları alan (A) ortak A.Ş. açısından bu kârlar 5/1-a iştirak kazanç istisnasına tabidir.

1. 3. ve 5. şirketler açısından ise iştirak kazançlarının ödenen asgari vergi oranı / genel kurumlar vergisi oranına isabet eden kısmı iştirak kazançları istisnasına tabidir. Yani 1. şirket için 90 TL iştirak kazancınının 10/25 oranındaki 36 TL'lik kısmı, 3. ve 5. Şirketler için ise 93 TL iştirak kazancınının 7/25 oranındaki 26,04 TL'lik kısmı istisnadır.

Asgari Kurumlar Vergisi Açısından

Ortağın aldığı kâr paylarından yukarıda gösterilen tutarlar iştirak kazanç istisnasına tabidir. İştirak kazançları istisnası ise asgari kurumlar vergisine tabi değildir. Yani asgari kurumlar vergisi matrahı iştirak kazançları istisnası düşülerek bulunur. Bu nedenle 6 şirketin tamamında da vergi matrahları ile asgari kurumlar vergisi matrahları aynıdır. Bu matrahlar üzerinden %25 kurumlar vergisi ödendiği için, %10 asgari kurumlar vergisi daha düşük olacak ve fark çıkmayacaktır. Örneğin 1. şirkette asgari kurumlar vergisi $54 * \%10 = 5,4$ TL olup, zaten 13.5 TL kurumlar vergisi hesaplandığı için, asgari kurumlar vergisi farkı hesaplanmaz.

4.D- TOPLAM VERGİ YÜKÜ

Yukarıdaki iki tablodaki vergi yüklerinin toplamı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Toplam Vergi Yükü	1. AŞ	2. AŞ	3. AŞ	4. AŞ	5. AŞ	6. AŞ
GYO Kurumlar Vergisi	0	30	0	30	0	30
GYO Asgari Kurumlar Vergisi	10	0	7	0	7	0
Ortak Kurumlar Vergisi	13,50	0	16.74	0	16.74	0
Ortak Asgari Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0
=Toplam Vergi Yükü	23,5	30	23.74	30	23.74	30

5- SONUÇ

Yukarıdaki toplam vergi yükü hesabında görüleceği üzere; 1. 3. ve 5. senaryolarda vergi yükü daha düşüktür. Bu şirketlerde toplam vergi yükünün düşüklüğüne ilaveten, vergilerin büyük kısmı kâr dağıtımını alan ortakta doğmaktadır. Yani verginin çoğu takip eden yılda ödenmekte olup, paranın zaman değeri avantajı da mevcuttur.

1. 3. ve 5. şirketler gayrimenkul kârının en az %50'sini dağıtan ve bu nedenle 5/1-d kazanç istisnasından faydalanan şirketlerdir. Dolayısıyla fon ve ortaklıkların “*sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması*” tavsiye edilir. Zira artık eski uygulamada olduğu gibi kâr dağıtılmadığı sürece vergi ödememe yaklaşımı ortadan kalkmış oldu. Yeni dönemde elde edilen taşınmaz gelirlerinin ortaklara dağıtılması vergisel açıdan daha avantajlı bir konuda geldi.