

Yeni Sistemde GYO/GYF Vergilemesi

7524 sayılı yasayla yapılan düzenlemeler çerçevesinde 1.1.2025 tarihinden başlamak üzere GYO/GYF'lerin vergilemesinde önemli değişiklikler oldu.

Bu düzenlemelerle temel olarak;

- GYO ve GYF'lerin Kurumlar Vergisi Yasasının 5/1-d maddesinde yer alan istisna hükmünde değişiklik yapılarak istisnadan yararlanabilmek için dönem **kar**larının en az %50'sini **dağıtma zorunluluğu** getirildi.
- İkinci olarak da 7524 sayılı yasayla Türkiye'de yerleşik tüm kurumlara olduğu gibi GYO ve GYF'lere de **Asgari Kurumlar Vergisi yükümlülüğü** getirildi.

Bu notta 1.1.2025 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe girecek söz konusu düzenlemeler sonrasında GYO ve GYF'lerin vergilendirilmesine ilişkin genel bir bilgilendirmeye kısa soru ve cevaplarla yer vermeye çalışacağız.

1) GYO ve GYF'lere getirilen düzenleme ne zaman yürürlüğe giriyor?

GYO/GYF'lerin istisnadan yararlanmak için kar dağıtmaları zorunluluğu ve Asgari Kurumlar Vergisi (AKV) hesaplama zorunluluğu 1.1.2025 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giriyor.

Dolayısıyla mevcut istisna uygulaması içinde bulunduğumuz 2024 yılı kazançları için mevcut şekliyle (yani herhangi bir kar dağıtma zorunluluğu olmaksızın) devam edecek ve 2024 yılı kazançları için AKV yükümlülüğü de söz konusu olmayacak.

2) Yeni sistemde GYO/GYF istisnası nasıl uygulanacak?

Kurumlar vergisi yasasına eklenen ve 1.1.2025'ten itibaren uygulanacak hüküm çerçevesinde GYO ve GYF'ler kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmek gayrimenkul kaynaklı dönem karlarının en az %50'lik kısmını ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesi vermeleri gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar ortaklarına dağıtmak zorunda olacaklar.

Bu şekilde ve sürede dağıtım sağlayan GYO/GYF'ler için kurumlar vergisi istisnası devam edecektir.

3) Gayrimenkulden elde edilen kazanç ne demek?

GYO ve GYF'lerin kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmeleri için dağıtmaları zorunlu olan karları sadece gayrimenkulden elde ettikleri karları olacak. Bilindiği gibi sermaye piyasası mevzuatına tabi olan GYO/GYF'ler bu mevzuatın izin verdiği alanlara yatırım yapıp gelir elde edebiliyorlar. Temel olarak GYO ve GYF'lerin kazanç elde

edecekleri alanlar gayrimenkul olmakla birlikte mevzuatın izin verdiği ölçüde gayrimenkul dışında da kazanç elde etmeleri mümkün.

Kurumlar vergisi yasaının ilgili istisna maddesine eklenen hükümlerle, söz konusu kurumların istisnadan yararlanabilmek için dağıtımları zorunlu olan karlarının sadece gayrimenkul kaynaklı olanları olarak belirlenmiş.

Kar dağıtımına (ve aşağıda ayrıca belirteceğimiz üzere AKV'ne) esas olacak **Taşınmaz Kaynaklı Kazanç** Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 28/09/2024 tarihinde yayımlanan 23 seri No'lu "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliđ"de aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır. Buna göre;

Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları "taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan";

- Taşınmaz alım-satım kazançları,
- Kira gelirleri,
- Taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar,
- Taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler,
- Taşınmaz işletme gelirleri

gibi DOĞRUDAN TAŞINMAZLARDAN ELDE EDİLEN KAZANÇLARININ anlaşılması gerekmektedir.

Dolayısıyla 1.1.2025'ten sonra hem kar dağıtımında hem de AKV hesabında GYO ve GYF'lerin sadece bu kazançları dikkate alınacaktır.

4) GYO ve GYF'ler gayrimenkul kazançlarını hangi mali tabloya göre hesaplayacaklar?

Bu konuda yukarıda sözü edilen tebliğe bir açıklama bulunmamakla birlikte söz konusu istisna düzenlemesinin Kurumlar Vergisi Yasası ile ilgili olmasından dolayı bu kazancın hesabında Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerinin geçerli olacağı düşünülmektedir.

Bilindiği üzere VUK hükümleri çerçevesinde gayrimenkuller "maliyet değeri" ile değerlendirilmekte, başka bir ifade ile, enflasyon düzeltmesi uygulanan dönemler hariç gayrimenkulün değerinde meydana gelen artışlar söz konusu gayrimenkul elden çıkarılana kadar VUK mali tablosuna yansıtılmamaktadır. Enflasyon düzeltmesi uygulanan dönemlerde ise bu gayrimenkullerin dönem başı maliyet değeri belirlenen enflasyon endeksi kadar artırılacak, bu artış dönem kar ve zararını etkilemektedir.

Ayrıca, unutmayalım ki, mevcut mevzuata göre GYO/GYF'ler 2024 ve 2025 yıllarında VUK hükümleri çerçevesinde enflasyon düzeltmesi yapacak olmakla birlikte düzeltme

sonucu oluşacak kar/zarar dönem sonuç hesapları ile ilişkilendirilmeyecektir. Dolayısıyla 2025 yılı için kar dağıtımı ve/veya AKV hesabında gayrimenkullerin enflasyondan gelen farkının da hesaplamada dikkate alınmayacağı düşünülmektedir. Bu konuda Bakanlıkça yapılacak açıklamalar takip edilmelidir.

Birer sermaye piyasası kurumu olan GYO ve GYF'ler SPK mevzuatı çerçevesinde mali tablo hazırlamaktadırlar. SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde dağıtılacak dönem karının hesaplamasında VUK ve SPK düzenlemesine göre oluşan karların düşük olanı dağıtım için dikkate alınmaktadır. Bu çerçevede GYO ve GYF'lerin kar dağıtımı ve AKV hesaplamasında dikkate alınacak gayrimenkulden elde edilen kazanç da söz konusu mali tablolara göre oluşan en düşük kazanç olarak hesaplanacaktır.

5) Kar Dağıtım Şartı Sağlan(a)mazsa GYO/GYF vergilemesi ne şekilde yapılacak?

GYO/GYF'ler taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarını

- Verilen yasal sürede hiç dağıtmaz,
- %50'den az oranda dağıtır
- Verilen yasal süreden sonra dağıtırsa

Kurumlar Vergisi Yasası'nda yer alan istisnadan yararlanma hakkını kaybederler.

Mevcut mevzuata göre Kurumlar Vergisi beyannamesi izleyen yılın Nisan ayı sonuna kadar vergi dairesine verilmek ve ilk taksidi bu sürede ikinci taksidi de Haziran ayı sonuna kadar ödenmek zorundadır. 1.1.2025'ten itibaren yürürlüğe girecek olan GYO/GYF istisnası şartlarına eklenen %50 kar dağıtımı zorunluluğu süresi olarak da "ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayı izleyen ikinci ay sonu" belirlendiğinden kar dağıtımı şartını süresinde VE %50 şartını sağlayacak şekilde yerine getirmeyen GYO/GYF'ler Kurumlar Vergisi istisnasından yararlanamayacakları için KV beyanlarını ya baştan istisnasız verecek ya da istisnalı olarak verdikleri KV beyannamesini düzelteceklerdir.

İstisnadan yararlanamayan GYO/GYF'lerin ilgili dönemdeki tüm kazançları (VUK hükümlerine göre) Kurumlar vergisine tabi tutulacağından böyle bir durumda taşınmaz kaynaklı kazanç ayrımı söz konusu olmayacak GYO/GYF'nin tüm kazancı şu anda sermaye piyasası kurumları için geçerli olan %30 oranında vergilenecektir.

2026 Nisan ayında KV beyannamesini istisnadan yararlanacak şekilde vermesine rağmen Haziran ayı sonuna kadar %50 dağıtım şartını sağlayamayan GYO/GYF'ler Nisan ayında verdikleri 2025 yılı Kurumlar Vergisi beyanlarını düzeltmek, tüm kazançları üzerinden %30 vergi hesaplamak ve gecikme faizi ödemek durumunda kalacaklardır.

6) GYO/GYF'lerin Asgari Kurumlar Vergisi Yüklümlülüğü Nasıl Yerine Getirilecek?

7524 sayılı yasa ile Türkiye'de yerleşik tüm kurumlar vergisi mükellefleri için 1.1.2025 tarihinden başlamak ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, yurt içi Asgari Kurumlar Vergisi (AKV) yükümlülüğü getirilmiştir. Bu yükümlülük yeni bir vergi olarak değil, kapsama giren kurumlar vergisi mükelleflerinin belirlenen dönem kazançları üzerinden ödemeleri gereken "en az" kurumlar vergisinin %10 olması şeklinde düzenlenmiştir.

Yukarıda Söz konusu yükümlülük kapsamına GYO/GYF'ler de dahil olmakla birlikte, bu iki kurumlar vergisi mükellefinin AKV hesaplama yöntemi diğerlerinden farklıdır. GYO ve GYF'ler AKV'ni sadece yukarıda 3. maddede geniş olarak açıkladığımız, taşınmaz kaynaklı kazançları üzerinden hesaplayacaklardır.

1.1.2025 tarihinden itibaren GYO ve GYF'ler 3, 6 ve 9 ay'lık taşınmazlardan kaynaklı kazançları üzerinden %10 oranında AKV hesaplayıp, ödeyeceklerdir. Böylece, yıl sonunda %50'lik kar dağıtım şartını süresinde yerine getiren GYO/GYF'ler için ödenen bu %10'luk vergi nihai Kurumlar Vergisi olarak değerlendirilecektir.

%50'lik kar dağıtım şartını süresinde yerine getirmeyen GYO/GYF'ler için ise yukarıda 5. Maddede belirttiğimiz şekilde doğacak %30'luk Kurumlar Vergisi ödenirken, geçici vergi dönemlerinde ödenmiş olan %10'luk AKV'lerinin mahsubu, doğal olarak, yapılacaktır.

7) Yeni kurulacak GYO ve GYF'lerin AKV Açısından bir avantajı var mı?

Evet! 1.2025'ten itibaren yürürlüğe girecek olan değişikliklerden biri de AKV ile ilgili bir geçiş dönemi hükmü. 7524 sayılı yasayla Kurumlar vergisi Kanunu'na eklenen 32/C maddesinin 5. fıkrasına göre ilk defa faaliyete başlayan kurumlar açısından faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca AKV uygulanmayacaktır.

Tüm kurumlar vergisi mükellefleri için geçerli olan bu hüküm GYO ve GYF'ler için de uygulanacaktır. Buna göre örneğin 2025 yılında kurulan bir GYO 2025, 2026 ve 2027 yıllarında AKV ödemeyecektir. Benzer şekilde örneğin 2024 yılında kurulan bir GYF de 2025 ve 2026'da AKV ödemeyecektir.

8) 2025 sonrası hissedarların vergi yükünde değişiklik olacak mı?

%10'luk AKV sebebiyle GYO ve GYF'lerin Kurumlar Vergisi ödememe dönemi 2025 yılı sonundan itibaren bitmektedir. 1.1.2025'ten itibaren kar dağıtım şartını belirlenen sürede gerçekleştirirse bile GYO ve GYF'ler taşınmaz kaynaklı kazançları üzerinden %10 Kurumlar vergisi ödeyecek olmaları sebebiyle, 2024 ve öncesi döneme göre ortaklarına

dağıtılabilecekleri kazançlarının taşınmaz kaynaklı olan kısmı %10 oranında azalmış ve söz konusu iki kurumun toplam vergi yükü artmış olacaktır.

9) 1 Şubat 2025 sonrası GYF katılma payı sahiplerinin vergi yükünde ek bir değişiklik olacak mı?

1 Şubat 2025 tarih ve 32800 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 31 Ocak 2025 tarih ve 9487 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yapılan tevkifat düzenlemeleri içinde Gayrimenkul Yatırım Fonları’ndan yapılacak tevkifat (stopaj) oranı da değiştirildi.

CKararı ile 1 Şubat 2025 tarihinden itibaren iktisap edilecek yatırım fonu katılma paylarından elde edilen kazançlara uygulanmak üzere tevkifat oranı %10’dan %15’e yükseltildi. Daha açık bir ifade ile, 1 Şubat 2025’ten itibaren iktisap edilen GYF Katılma Paylarından elde edilecek kar payları ya da bu katılma paylarının elden çıkarılmasından elde edilecek kazançlar için uygulanacak stopaj %15 olacak.

CKararı’nda söz konusu katılma belgelerinin iki yıl elde tutulması halinde yararlanılan yüzde sıfır oranındaki stopaj uygulamasının devam edeceği de yer alıyor.

Bu karar, 1 Şubat 2025’ten itibaren edinilecek GYF katılma paylarına uygulanacağından, daha önce iktisap edilmiş olan paylar için ilgili dönemde geçerli olana oran (%0, %7,5 ya da %10) uygulanmaya devam edecek.

Aşağıda yer alan örnek vergi yükü hesabı normal bir AŞ ile GYO ve GYF arasında temel bir karşılaştırma fikri vermesi amacıyla yapılmıştır:

	AŞ	2024 ve öncesi		2025 Ocak ayında		2025 Şubat’tan itibaren	
		GYO	GYF	GYO	GYF	GYO	GYF
Kazanç¹	100	100	100	100	100	100	100
KV²	(25)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
AKV	-	-	-	(10)	(10)	(10)	(10)
Dağıtılabılır Kar³	75	100	100	90	90	90	90
Kar dağıtım Stopajı⁴	7,5	0	(10)	0	(9)	0	(13,5)
Net Dağıtım	67,5	100	90	90	81	90	76,5
HİSSEDAR VERGİLEMESİ^{5,6}							
Alınan Kar Payı (Brüt)	75	100	-	90	-	90	-
Beyan (Menkul Sermaye İradı)	37,5	50	-	45	-	45	-
Gelir Vergisi⁷	(15)	(20)	-	(18)	-	(18)	-
Toplam Vergi Yükü⁸	40	20	10	28	19	28	23,5

1. Kazancın tamamının taşınmaz kaynaklı olduğu varsayılmıştır.
2. 2025 ve sonrası için %50'lik kısmı belirlenen sürede olmak üzere tamamının dağıtıldığı varsayılmıştır.
3. Yasal yedekler anlatım kolaylığı için ihmal edilmiştir.
4. GYF'ler için stopaj oranı olarak 2025 Şubat başına kadar temel oran olan %10, Şubat ayından itibaren %15 alınmıştır. Katılma belgesinin iktisap edildiği tarihe bağlı olarak uygulanan diğer oranlar ve iki yıllık elde tutma süresine bağlı olan %0'lık stopaj oranları burada kullanılmamıştır.
5. Örneğin kolay ve anlaşılabilir olması için GYO/GYF'den kar payı elde eden yatırımcıların Türkiye'de yerleşik gerçek kişi yatırımcılar olduğu varsayılmıştır. Türkiye'de yerleşik kurumsal yatırımcılar için bir sonraki başlıkta kısa açıklama yer almaktadır.
6. GYF katılım belgesinden kar payı elde eden gerçek kişiler için dağıtımda yapılan stopaj nihai vergi olduğundan ayrıca beyana tabi değildir.
7. Gerçek kişi için beyan sınırının aşıldığı ve en yüksek GV tarife oranı olan %40'la vergilendiği varsayılmıştır.
8. Toplam Vergi Yükü teorik bir hesaplama açısından 100 birimlik kazanç üzerinden kurum tarafından Hazine'ye aktarılan (Kurumlar Vergisi/AKV ve stopaj) ve yatırımcı tarafından ödenen (Gelir Vergisi) toplam vergiyi temsil etmektedir.

10) Yeni Dönemde kurumsal yatırımcılar iştirak kazançları istisnasından yararlanacaklar mı?

1.1.2025'ten itibaren yürürlüğe girecek yeni dönemde kar dağıtımı şartı sağlansa bile GYO/GYF'lerin AKV ödeyecek olmaları, GYO/GYF'lerden kar payı elde edene Türkiye'de yerleşik kurumlar vergisi mükelleflerinin iştirak kazançları istisnasından yararlanıp yararlanamayacakları konusunda soru işaretlerine sebep oldu.

Bilindiği gibi Kurumlar Vergisi Yasasının istisnaları düzenleyen 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde Türkiye'de yerleşik kurumlardan elde edilen kar paylarının, kar dağıtan kurumda vergilenmiş olması nedeniyle kar payı alan, hissedar kurumda tekrar vergilenmesinin önüne geçilmesi amacıyla bir "iştirak kazançları istisnası" düzenlenmiştir. Buna karşılık, GYO ve GYF'lerin kazançları Kurumlar Vergisinden istisna olduğu için bu iki kurumdan kar payı elde eden kurumlar elde ettikleri bu kar payları için iştirak kazançları istisnasını uygulayamamakta, kar paylarını kurum kazancına ilave ederek vergilendirmektedirler.

1.1.2025'ten geçerli olacak hüküm sebebiyle taşınmaz kaynaklı kazançlarının en az %50'lik kısmını yasada belirtilen sürede dağıtmayan GYO/GYF'lerin 2025 ve sonraki yıllara ilişkin kazançları %30 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabi olacağından bu kurumlara iştirak etmiş bulunan kurumsal hissedarlar da, elde ettikleri 2025 ve sonraki yıllara ilişkin kar payları için iştirak kazançları istisnasından yararlanabileceklerdir.

Buna karşılık, 2025 ve sonraki yıllar karlarının taşınmazlardan kaynaklanan kısmının en az %50'lik kısmını yasada belirtilen sürede ortaklarına dağıtan GYO/GYF'lerin Kurumlar Vergisi istisnası devam edecek olsa da yukarıdaki maddelerde detaylı olarak

açıkladığımız AKV uygulaması sebebiyle dağıtılan kazanç üzerinden %10 oranında bir kurumlar vergisi ödendiğinden, bu kurumlardan kar payı elde eden Türkiye’de yerleşik kurumlar vergisi mükelleflerinin dağıtılan kazancın sadece vergilenen kısmına ilişkin bir oranında iştirak kazançları istisnasından yararlanabilecekleri Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 23 seri numaralı Kurumlar vergisi Genel Tebliği’nde açıklanmıştır. Tebliğde yer alan 3 nolu örnekte yararlanılabilecek istisna tutarı için aşağıdaki formülün kullanıldığı görülmektedir:

$$\text{İştirak Kazançları İstisnasına Esas Tutar} = (\text{AKV oranı/Tabi olunan Kurumlar vergisi Oranı}) \times \text{Kar Payı geliri}$$

11) Bireysel Yatırımcılar Açısından GYO’lardan Elde Edilen Kar Paylarının Beyanındaki Kurallarda Bir Değişiklik Var Mı?

Hayır. Söz konusu beyanlarda herhangi bir değişiklik yoktur.

Yukarıda “**2025 sonrası hissedarların vergi yükünde değişiklik olacak mı?**” başlığı altındaki tabloda yer aldığı şekilde gerçek kişi hissedarların;

- GYF’lerden elde ettikleri kar payları için GYF’den dağıtım sırasında yapılan tevkifat (stopaj) nihai vergidir ve bunun daha sonra beyanı gerekmez.
- GYO’lardan elde edilen ve ödenirken yüzde sıfır oranında stopaja tabi tutulan kar payları, menkul sermaye iradı olarak beyana tabidir.
- Söz konusu kar payları
 - Yıllık beyan sınırını (Gelir Vergisi Yasasınının 103. Maddesinde yer alan tarifinin ikinci gelir dilimini) aşmamışsa (2024 yılı için 230.000 TL) beyan edilmez.
 - Yıllık beyan sınırını aşmışsa elde ettikleri kar payının yarısı elde edildiği takvim yılını izleyen yılın Mart ayında bağlı bulunulan vergi dairesine menkul sermaye iradı olarak beyan edilir ve geçerli vergi tarifesine göre hesaplanan vergi ilk taksidi Mart ayı içinde diğer taksidi ise Haziran ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.