



T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı

İVEDİ

Sayı : 91378753-120.06.08[75]-E.39450
Konu : Gayrimenkul Sertifikası İhracı

31.03.2017

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(Konut Kredileri Dairesi Başkanlığı)
Atakent Mah. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı/K.Çekmece/İSTANBUL

İlgide kayıtlı yazınızda,

1- Gayrimenkul sertifikasının halka arz veya nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç edilerek bir fon toplandığı ve toplanan fonun nemalandırılmasından doğan vergisel yükümlülüklerin neler olduğu, ödenmesine ilişkin hususlar, vergi sorumlusunun kim olduğu, ödeme dönemleri,

2- Gayrimenkul sertifikasının Borsa İstanbul'da işlem göreceği belirtilmiş olup, yatırımcıların gayrimenkul sertifikalarını alım satımları sırasında elde edecekleri kazançların gelirin unsurlarından hangisinin kapsamında değerlendirileceği, vergi, stopaj vb. yükümlülüklerine tabi olup olmayacağı,

3- Gayrimenkul sertifika sahiplerinin yeterli miktarda sertifikayı toplayarak veya izahnamede uygun görülmesi halinde belirli bir miktar sertifika topladıktan sonra kalanı için nakit veya banka kredisi kullanarak istediği bir gayrimenkulün mülkiyetini tercih etmesinin asli edim olduğu ve bu süreç içinde gayrimenkul satış sözleşmesi imzalanması durumunda oluşan vergiler (damga vergisi vb.); kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis etmek suretiyle ifa işleminin gerçekleşmesi durumunda söz konusu olacak vergi ve harçlar (tapu harcı, KDV vb.); tapuda yapılacak işlemler için yatırımcı ve ihraççı tarafından ödenmesi gereken tapu masraf ve harçları ve ödenecek tutarların belirlenmesinde kullanılacak matrahların nasıl belirleneceği,

4- Gayrimenkul sertifika sahiplerinin, yeterli miktarda sertifikayı toplayamaması veya toplasa dahi herhangi bir bağımsız bölümün mülkiyetini talep etmemeleri ve talep edilmeyen gayrimenkullerin proje bitiminde ihraççı tarafından açık artırmalar yoluyla üçüncü şahıslara satılarak elde edilen bedellerin yatırımcılara ellerindeki sertifika adedi nispetinde dağıtılması şeklinde de itfanın gerçekleştiği ve bu durumda yatırımcıların gayrimenkul sertifikasını satmadığı, ihraççının sertifikanın karşılığı olan gayrimenkülü satarak elde ettiği gelir ile sertifikaları itfa ettiği ve bu işlemin borsa dışında gerçekleştiği belirtilmekte olup, bu tür bir işlemin yatırımcılar açısından vergi, stopaj vb. vergisel yükümlülükler doğurup doğurmayacağı, doğar ise matrahların belirlenmesine ilişkin esaslar ile ödemelerin kim tarafından ne şekilde yapılacağı,

hususlarında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konuya ilişkin Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)



GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesinde; menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının elde tutulması ve elden çıkarılmasından sağlanan gelirler ile mevduat faizleri, repo gelirleri ve katılım bankalarından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesine yönelik düzenlemelere yer verilmiş olup, Türkiye'de ihracı gerçekleştirilecek olan gayrimenkul sertifikaları anılan maddenin (13) numaralı fıkrası kapsamında değerlendirilmektedir.

Anılan Kanunun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasında, *"Bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla;*

a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının iftası halinde alış bedeli ile ifta bedeli arasındaki fark,

c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan,

d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

Üzerinden % 15 (2006/10731 sayılı BKK ile 23/7/2006 tarihinden itibaren % 10) oranında vergi tevkifatı yaparlar. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için bu oran % 0 olarak uygulanır.

.....

Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı sahibinin, bu kıymetleri başka bir banka veya aracı kuruma aktarması halinde, söz konusu menkul kıymetlerin alış bedeli ve alış tarihi aktarma yapılan kuruma bildirilir. Aktarmanın başka bir kişi veya kurum adına yapılması halinde, alış bedeli ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlem Maliye Bakanlığına da bildirilir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır."

hükümleri yer almaktadır.

Anılan maddenin (12) numaralı fıkrasında ise *"Maddede geçen, "banka" kavramı Bankalar Kanunu kapsamında Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasını, "aracı kurum" kavramı ise Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında Türkiye'de faaliyette bulunan aracı kurumları ifade eder."* hükmüne yer verilmiştir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

<https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr> Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)

Bu hükümlere göre;

a) 3/8/2016 tarihli ve 29790 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan (VII-128.2a) Tebliğ ile 7/3/2017 tarihli ve 30000 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan (VII-128.2b) Tebliğ ile değişik 5/7/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nin, "İhraçtan elde edilen fonların kullanım şekli" başlıklı 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında, "Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fon yetkili kuruluş tarafından, bir banka nezdinde açılan özel bir hesapta toplanır ve vekilin özen borcu çerçevesinde devlet tahvili, hazine bonusu, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen kira sertifikaları, vadeli mevduat veya katılma hesabı olarak veya Kurulca uygun görülecek diğer sermaye piyasası araçlarına yatırılmak suretiyle ihraççı adına değerlendirilir." açıklamasına yer verilmiştir.

Bu kapsamda, gayrimenkul sertifikasına ilişkin toplanan fonun nemalandırılmasından elde edilen kazançlar ihraççıya ait olup, söz konusu kazançların Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesinin genel esasları çerçevesinde vergilendirilmesi gerekmektedir. Örneğin, gayrimenkul sertifikasına ilişkin toplanan fonun nemalandırılmasından elde edilen mevduat faizlerinin vergilendirilmesi, diğer kaynaklardan elde edilen mevduat faizinin vergilendirilmesi ile aynı şekilde olacak ve ödemeyi yapan banka tarafından vadesine ve türüne göre %10 ile %18 arasında değişen oranlarda vergi tevkifatı yapılacaktır.

b) Anılan Tebliğin, "Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslar" başlıklı 4 üncü maddesinin beşinci fıkrasında, "*İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi ve ihraççıların Kurula yapılacak onay başvurusunun yanı sıra eş zamanlı olarak bu amaçla borsaya başvuruları zorunludur.*", aynı maddenin yedinci fıkrasında ise, "*İhraççılar tarafından gayrimenkul sertifikalarının ihracının ve itfasının Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen yatırım hizmet ve faaliyetinde bulunabilecek bankalar ile portföy aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar vasıtasıyla yerine getirilmesi zorunludur.*" açıklamalarına yer verilmiş olup, borsada işlem görecektir olan gayrimenkul sertifikalarının alış bedeli ile satış bedeli arasındaki fark üzerinden banka veya aracı kurumlarca geçici 67 nci madde kapsamında tevkifat yapılması gerekmektedir.

c) Anılan Tebliğin, "Tali edimlerin kullanılması" başlıklı 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "İhraççının tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümleri satmak ve satış tutarını yatırımcılara sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları ile orantılı olarak dağıtmak suretiyle tali edimi yerine getirmesi zorunludur." açıklamasına yer verilmiştir.

Bu çerçevede, tali edimlerin itfa kapsamında değerlendirilmesi gerekmekte olup, İtfa dolayısıyla, yatırımcının gayrimenkul sertifikasını elden çıkarması sonucunda kendisine yapılan ödemeler ile söz konusu sertifikayı alış bedeli arasındaki fark üzerinden geçici 67 nci madde kapsamında tevkifat yapılması gerekmektedir.

DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinin (VII-128.2) 3 üncü maddesinin 1/b fıkrasında, asli edimin, ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde,

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)

ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına mülkiyetin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini; 1/ö fıkrasında, itfa bedelinin, Kurula başvuru sırasında projeye ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporuna göre belirlenen gayrimenkul sertifikası bedelini ifade edeceği; 4 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında, gayrimenkul sertifikası ihraç tutarının, ihraca konu bağımsız bölümler için Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda takdir edilen değer referans alınmak suretiyle ihraççı tarafından belirleneceği, belirlenen ihraç tutarı dahilinde izahnamede belirtilmesi kaydıyla ek satış yapılabileceği, ancak izahnamede ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ek satış dahil toplam tutarının belirtilmesinin zorunlu olduğu, 7 nci maddesinin 6 ncı fıkrasında; asli edimin, izahname veya ihraç belgesinde belirlenen asli edim ifa süresi çerçevesinde proje bitiş tarihinden önce talep edilmesi durumunda, bağımsız bölümün tapuda devir işleminin yapılacağı veya ihraççı ile yatırımcılar arasında asli edimin yerine getirilmesi amacıyla gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ya da alım hakkı sözleşmesi imzalanacağı, bu sözleşmelerin tapu kütüğüne şerh edilmesinin zorunlu olduğu, 8 inci fıkrasında; ihraççının, elinde yeterli sayıda gayrimenkul sertifikası bulunmamasına rağmen asli edimi kullanmak isteyen yatırımcılar için, izahname veya ihraç belgesinde açıklanmak koşuluyla kredi kullanım veya nakit ödeme imkanı sağlayabileceği, "Diğer esaslar" başlıklı 14 üncü maddesinin 1/a fıkrasında ise; projenin gerçekleşmemesi veya bir yıldan daha uzun süre gecikmesi durumlarında, ihraç değerinden aşağı olmamak üzere belirlenecek tutar ve izahname veya ihraç belgesinde öngörülmesi durumunda cezai şartın da ödenmesi suretiyle gayrimenkul sertifikalarının itfa edilmesi ve buna ilişkin esasların izahname veya ihraç belgesinde belirtilmesinin zorunlu olacağı açıklamalarına yer verilmiştir.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceği; 9 uncu maddesinde, Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas alınacağı, belli para teriminin ise, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün "A.Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasının (1) numaralı bendinde, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin, taahhütnamelerin ve temliknamelerin; (8) numaralı bendinde; resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin; (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin binde 9,48 nispetinde damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Kararın 1 inci maddesiyle, bu tablonun "I.Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün "A.Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasının (8) numaralı bendinde yer alan "Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri" ile (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde yer alan "7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri"ne ait damga vergisi oranı sıfır "0" olarak belirlenmiştir.

Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)

bölümünün; (7) numaralı fıkrasında, gayrimenkullerin, aynı hakların ve gemilerin ferağ ve intikal zabıtlarının, (36) numaralı fıkrasında, sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtların, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtların damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, gayrimenkul satışına ilişkin sözleşmelerin 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmesi veya resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi şeklinde düzenlenmesi halinde 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar çerçevesinde söz konusu sözleşmeler için damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanacak olup, bunlar dışında düzenlenecek satış sözleşmelerinin ise mahiyeti itibarıyla ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca,

- Gayrimenkul ve aynı hakların devir ve intikalinin tapu sicil memuru huzurunda düzenlenen resmi senet şeklinde yapılması durumunda, Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/7 fıkrası uyarınca,

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılacak gayrimenkul sertifikası ihracına ilişkin olarak düzenlenecek kağıtların Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/36 fıkrası uyarınca,

damga vergisinden istisna olacağı tabiidir.

Diğer taraftan, damga vergisine tabi bir sözleşme düzenlenmesi halinde, bu sözleşmenin damga vergisi matrahının nasıl hesaplanacağı hususunda, somut olaya ilişkin kağıt örnekleri ile birlikte Başkanlığımız internet sitesinde bir örneği yer alan özelge talep formu kullanılmak suretiyle görüş talep edilmesi durumunda, söz konusu kağıtlara münhasır görüş verilmesi mümkün bulunmaktadır.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN :

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı, 58 inci maddesinde de tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifede belirtilen kişilerin ödemekle mükellef olduğu, 59 uncu maddesinin (a) fıkrasında, genel ve özel bütçeli dairelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin; (j) fıkrasında ise (a) fıkrasında belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağının tapu harcından istisna olduğu belirtilmiş, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20 nci maddesinin (a) bendinde de; gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncüye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)

alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanununun 63 üncü maddesinde, "*Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.*

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemde sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 06.06.2008 tarihli ve 26898 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5766 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idareler kapsamına alınmıştır.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, tapu harcının mükellefi tapuda alım-satım işlemi yapan kişiler olup, gayrimenkullerin asli edim kapsamında gayrimenkul sertifikası karşılığında ediniminde tapuda yapılacak devir ve iktisaba ilişkin işlemin, devri gerçekleşen gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek satış bedeli üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendi uyarınca harca tabi tutulması gerekmekte olup, söz konusu devir işleminin TOKİ tarafından yapılması durumunda Harçlar Kanununun 59/j maddesi gereğince TOKİ'den harç aranılmayacağı tabiidir.

Diğer taraftan, noterde bir sözleşme düzenlenmesi halinde, bunun harç matrahının nasıl hesaplanacağı hususunda, somut olaya ilişkin sözleşme örnekleri ile birlikte Başkanlığımız internet sitesinde bir örneği yer alan özelge talep formu kullanılmak suretiyle görüş talep edilmesi durumunda, söz konusu sözleşmelere münhasır görüş verilmesi mümkün bulunmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinin (VII-128.2) "Tanımlar ve kısaltmalar" başlıklı 3 üncü maddesinde gayrimenkul sertifikası, "İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracı" olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu Tebliğin, "Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslar" başlıklı 4 üncü maddesinden;

Gayrimenkul sertifikalarının bir veya birden fazla gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlere ilişkin belirli bir alan birimini temsil ettiği,

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)

- Yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle veya yurt dışında ihraç edilebileceği,

- İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesinin ve ihraççıların Sermaye Piyasası Kuruluna yapılacak onay başvurusunun yanı sıra eş zamanlı olarak bu amaçla borsaya başvurularının zorunlu olduğu,

- İhraççılar tarafından gayrimenkul sertifikalarının ihracının ve itfasının 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 37/1-e maddesinde belirtilen yatırım hizmet ve faaliyetinde bulunabilecek bankalar ile portföy aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar vasıtasıyla yerine getirilmesinin

zorunlu olduğu,

anlaşılmaktadır.

"Arsa sahibi ve ihraççıya ilişkin esaslar" başlıklı 5 inci maddesine göre, gayrimenkul sertifikası ihracı amacıyla kurulmuş anonim ortaklıklar, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri de ihraççı olabilir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

17/4-g maddesinde, Türkiye'de kurulu borsalarda işlem gören sermaye piyasası araçlarının tesliminin KDV'den istisna olduğu,

20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin ise malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

27/1 inci maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre;

1.Gayrimenkul sertifikalarının, Türkiye'de kurulu borsalarda işlem görmek kaydıyla teslimi KDV'den istisnadır.

2.Gayrimenkul sertifikası sahiplerine yapılacak gayrimenkul teslimlerinde (asli edim), gayrimenkul tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, gayrimenkul sertifikası olduğundan teslim konu gayrimenkul için emsal bedel üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir.

3.Gayrimenkul sertifikası sahiplerinin yeterli miktarda sertifikayı toplayamaması veya toplasa dahi herhangi bir bağımsız bölümün mülkiyetini talep etmemesi durumunda ihraççı tarafından gayrimenkulün proje bitiminde açık artırma yoluyla üçüncü şahıslara satışında KDV

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN


Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)

Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV hesaplanması gerekmektedir.

Gayrimenkulün satışından elde edilen bedelin gayrimenkul sertifikası sahiplerine hisseleri oranında dağıtılması ise herhangi bir teslim veya hizmetin karşılığını teşkil etmediğinden KDV'nin konusuna girmemektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

 *e-imzalıdır*

Rıza ÇELEN

Başkan a.

Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

<https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr> Pin: TYTHTFZ2S1KX5QC

Bilgi için: Servet YILMAZÇOBAN

Gelir Uzmanı

Telefon No: (40 Şb.)