



İşletme Araştırmaları Dergisi
Journal of Business Research-Turk
10/4 (2018) 502-519

Journal Of
Business Research
Turk
www.isarder.org

Araştırma Makalesi

Konut Finansmanında Yeni Bir Finansal Araç Olarak Gayrimenkul Sertifikaları ve Muhasebeleştirilmesi*

Real Esitate Certificate as a New Financial Instrument in Housing Finance And its Accounting

Erdal YILMAZ

Ondokuz Mayıs Üniversitesi
Turizm Fakültesi, Turizm İşletmeciliği
Bölümü, Samsun, Türkiye
orcid.org/0000-0002-2491-446X
eyilmaz@omu.edu.tr

Cemal ALTINKESER

Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi
ALTSO Meslek Yüksekokulu
Alanya, Türkiye
orcid.org/0000-00030824-9700
cemalaltinkeser19@gmail.com

Özet

Nüfus artışı ve hızlı kentleşme konut ihtiyacını artırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için devlet ve özel sektör çeşitli arayışlara girmektedir. Bu ihtiyacın karşılanmasındaki en önemli hususlardan biri de konutların finansmanıdır. Son yıllarda konut finansmanı için kullanılan yöntemlerden birisi Gayrimenkul Sertifikasıdır. Gayrimenkul Sertifikaları, yeni inşa edilecek veya yapımı devam eden gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden, nominal değeri eşit sermaye piyasası aracıdır. Gayrimenkul sertifikaları, ihraççılara sermaye piyasası aracılığıyla finansman olanağı sağlar. Gayrimenkul sertifikasının ihracı ve Borsa’da işlem görebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu’na ve Borsa İstanbul’a eş zamanlı olarak başvuru yapılması gerekmektedir. Bu çalışmanın temel amacı, konut finansmanında yeni bir finansal araç olan gayrimenkul sertifikalarını tanıtmak ve gayrimenkul sertifikalarının muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklerle uygulayıcılara yol göstermektir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Sertifikaları, Konut Finansmanı, Muhasebe.

Gönderme Tarihi 10 Ağustos 2018; **Revizyon Tarihi** 23 Ekim 2018; **Kabul Tarihi** 25 Ekim 2018

Absract

The growth of population and rapid urbanization has increased the need for housing. To meet this need, the state and private sector are in various quests. One of the most important aspects of meeting this need is the financing of housing. In recent years, one of the methods used for housing financing is the Real Esitate Certificate. Real

* Bu çalışma, 28 Nisan - 01 Mayıs 2018 tarihleri arasında Alanya’da düzenlenen III. INES Education and Social Science Congress (ESS - 2018)’de sunulan bildirinin geliştirilmiş halidir.

Önerilen Atıf/ Suggested Citation:

Yılmaz, E., Altinkeser, C. (2018). Konut Finansmanında Yeni Bir Finansal Araç Olarak Gayrimenkul Sertifikaları ve Muhasebeleştirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10 (4), 502-519.

Estate Certificate is a capital market instrument with equal nominal values that represent certain independent units of a real estate project or certain area units of these independent units. These certificates are issued in order to finance real estate projects that are being built or to be built. Real estate certificates provide financing opportunity to issuers via the capital market. In order for the real estate certificate to be issued and traded on the Stock Exchange, it is necessary to apply to the Capital Markets Board and the Stock Exchange Istanbul simultaneously. The aim of this study is to introduce real estate certificate as a new financial instrument in housing finance and explaining accounting of real estate certificate for applicators.

Keywords: *Real Estate Certificate, Housing Finance, Accounting*

Received 10 August 2018; Received in revised form 23 September 2018; Accepted 25 September 2018

1. GİRİŞ

İnşaat sektörü Türkiye’de her zaman ekonominin önemli sektörleri arasında yer almış, 2000’li yıllarla birlikte önemi gittikçe artmış ve ekonominin lokomotifi haline gelmiştir. Gerek sağladığı istihdam imkanları gerekse yarattığı katma değer açısından ekonomilerde bir kaldıraç rolü üstlenen inşaat sektörün önemi oldukça yüksektir. Çünkü günümüzde artık inşaat sadece bir yapı üretimi olarak değil, çevre dostu, sosyal sorumluluk sahibi, toplumsal hayatı doğrudan etkileyen, şeffaf ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir (Ergül, 2007). Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan veriler incelendiğinde, 2005-2015 yılları arasında en çok istihdam sağlanan sektörler sırasıyla; hizmetler, inşaat, sanayi ve tarım sektörleri olmuştur (TÜİK, 2016). 2005 yılında 1 Milyon kişiye iş olanağı sağlayan sektör 2015 yılına gelindiğinde 2 Milyon kişiye istihdam sağlar hale gelmiştir (Emlak Konut GYO, 2017). İnşaat sektörünün diğer sektörler üzerinde güçlü etkisi vardır. Aynı zamanda istihdam seviyesi ve diğer makro ekonomik değişkenlere de etkide bulunmaktadır. Taşınmaz ve konut piyasalarının ülkemiz gündeminde olmasının; nüfus artışı, kentleşme, iç göç, imar planı değişiklikleri, kentsel rant, doğal afet riski, kentsel dönüşüm, konut sahipliğine/kiracılığına yönelik harcamalar ve konut (finansmanı) sorununun yapısalılığı gibi çeşitli nedenleri bulunmaktadır (Coşkun, 2013:10).

İnşaat sektörünün finansmanında çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Projelerin finansmanında özkaynakların yeterli olmadığında yabancı kaynaklardan finansman yoluna gidilmektedir. Ancak, kredi taleplerinde kredi kuruluşlarının istediği teminatlar inşaat şirketleri için sıkıntı yaratabilmektedir. (Doğaner ve Özdemir, 2017:188). Konut finansmanındaki arayışlar çerçevesinde yürürlüğe giren son finansman modellerinden bir tanesi de gayrimenkul sertifikaları olmuştur.

Gayrimenkul sertifikası; bağımsız bir gayrimenkulün küçük birimlere (sertifikalara) bölünerek satılmasına ve yeteri miktarda sertifikayı biriktirenlerin tapu devriyle bağımsız bölüm sahibi olunmasına imkân sağlayan menkul kıymetler olup, varlığa dayalı bir yatırım aracıdır. Projenin başlangıcında veya inşa sürecinde sertifikaları alanlar, gelecekteki olası fiyat artışlarından dolayı avantajlı duruma geçebilmektedir. Bu sertifikalar, yeni başlayacak veya devam eden gayrimenkul projelerine uygulanabilmekte, bitmiş projelere uygulanmamaktadır (Gayrimenkul Sertifikaları Broşürü, 2017). Bu çalışmada, konut finansmanında yeni bir araç olan

gayrimenkul sertifikalarının tanıtımı ve modelin işleyişi ile ilgili bilgiler verildikten sonra, gayrimenkul sertifikalarının ihraççı ve yatırımcı açısından muhasebeleştirilmesine yönelik örneklerle yer verilecektir.

2. Gayrimenkul Sertifikalarının Hukuki Yapısı

Sermaye Piyasası Kurulunun 20/7/1995 tarihli ve 22349 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III, No: 19) bu konudaki ilk düzenlemedir. Bu dönemde 1996 yılında Emlak Bankası’nın İstanbul/Ataşehir’deki 380 konutluk projesinin finansmanı için ihraç edilebilmiştir ve başkaca uygulama imkânı bulamamıştır (Coşkun, 2013:217). Daha sonra bu tebliği yürürlükten kaldıracak olan ve Sermaye Piyasası Kanunu’nun 128. Maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 130. Maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak 5 Temmuz 2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği ile birlikte bu alanda yeni mevzuat düzenlemesi yapılmıştır. 3 Ağustos 2016’da Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair VIII- 128.2a Tebliği, 7 Mart 2017’de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği’nde (VII-128.2.) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2b) ve 29 Kasım 2017 Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VI-128.2)’Nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2c) ile alandaki mevzuata son hali verilmiştir. Bu düzenlemelerle gayrimenkul sertifikalarının nitelikleri belirlenmiş ve gayrimenkul sertifikalarının ihracında uyulması gereken esaslara yer verilmiştir. Tebliğde gayrimenkul sertifikaları “ihraççıların 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 menkul kıymet” olarak tanımlanmıştır. Tebliğe göre bu sertifikalar hakla arz yoluyla veya doğrudan nitelikli yatırımcılara satılması söz konusudur. Ancak halka arz edilse de, edilmese de sertifikaların borsada işlem görmesi zorunludur. Söz konusu Tebliğler ile gayrimenkul sertifikaları ile ilgili belirlenen hususlar özet olarak aşağıda belirtilmiştir.

2.1. Gayrimenkul Sertifikasına İlişkin Genel Esaslar

Gayrimenkul sertifikaları, aşağıdaki esaslar çerçevesinde ihraç edilebilir (Resmi Gazete 2013, Resmi Gazete 2016, Resmi Gazete 2017a, Resmi Gazete 2017b).

✓ Bağımsız bölümleri temsilen ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarının bağımsız bölüme denk gelen sertifika sayısının sertifika ihraç edilmeden önce belirlenmelidir. Eğer gayrimenkul sertifikası bağımsız bir bölüm için değil de bir bütünü temsil ediyorsa (binanın tamamı veya bir blok gibi) ve bu bütünün tamamlanması durumunda ancak kullanılabilir hale gelecekse sertifikalar bütünün bir kısmı için değil tamamı için çıkarılmalıdır. Eğer bağımsız bölümlere ilişkin belli bir alan birimini temsilen ihraç yapılırsa, bağımsız bölümler arasında blok, cephe, kat gibi farklılıklardan dolayı şerefiye talebi söz konusu olabilir.

✓ Bir bağımsız bölümün gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmesi durumunda, bu bölümler üzerinde yükümlülüklerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydının veya önemli bir ihtilafın bulunmaması gerekmektedir.

✓ Gayrimenkul sertifikası ihraç tutarının ne kadar olacağı, değerlendirme raporunda belirtilen tutarlar esas alınarak ihraççı tarafından belirlenir. **Ancak Gayrimenkul**

sertifikası ihraç tutarı, gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin hazırlanmış değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde ellisini aşamaz.

✓ Sertifikalar, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde veya yurt dışında nitelikli yatırımcıya satılabilir. Ancak ihraç edilen tüm gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunludur. Gayrimenkul sertifikaları proje bitim tarihinden önce tekrar satılmamak üzere ihraççı tarafından talep eden yatırımcılardan borsada oluşan fiyat üzerinden geri alınabilir.

✓ Eğer ihraççı gayrimenkul projesini tamamlamak için başka finansman unsurlarını kullanacaksa, sadece gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmeyen bağımsız bölümleri teminat olarak verilebilir.

2.2. İhraççı veya Arsa Sahibine İlişkin Esaslar

Bir gayrimenkul projesi için gayrimenkul sertifikası ihraç edecek olan ihraççının (Resmi Gazete 2013, Resmi Gazete 2016, Resmi Gazete 2017a, Resmi Gazete 2017b);

✓ Daha önce proje toplam tutarının en az yarısı kadar büyüklükteki bir projeyi tamamlamış olması gerekir.

✓ Gayrimenkul projesinin gerçekleştirileceği arsanın mülkiyetine münferiden sahip olması ve arsa tapusunun kat irtifakı tapusuna çevrilmesi veya arsa üzerinde ihraççı lehine kat irtifakı tesis edilmiş olması

✓ Özkaynaklar toplamının, ödenmiş ve çıkarılmış sermayesinden daha fazla olması

✓ Kredi notunun yatırım yapılabilir seviyede olduğuna dair derecelendirme kuruluşlarından uzun vadeli kredi notunu alması gerekmektedir.

2.3. İhraçtan Elde Edilen Fonların Kullanılmasına İlişkin Esaslar

✓ İhraç edilen gayrimenkul sertifikaları karşılığında toplanan fonlar yetkili kuruluş tarafından bir bankada açılan hesapta biriktirilir ve ihraççı adına sermaye piyasası araçlarında değerlendirilir.

✓ Sertifikalar ihraç edilip bedeli bankada toplandıktan sonra, sağlanan fon tutarının %25'lik bölümü inşaat başlamadan önce doğrudan; %65'lik bölümü inşaat ilerleme raporlarında belirlenen oranlar ölçüsünde ve geriye kalan %10'luk bölümü ise tüm edimler yerine getirildikten sonra ihraççının hesabına yetkili kuruluş tarafından aktarılır. Eğer bağımsız bölümler başka bir kişi veya kurum tarafından tamamlanmışsa, bu fonlar aynı şekilde ilgili kişi veya kuruma aktarılır.

✓ Ancak bir banka tarafından sertifika itfa bedellerinin ve muhtemel cezai şartın gayrimenkul sertifikası yatırımcılarına ödenmesine ilişkin teminat verilmişse veya projenin bitirilmesi için bir sigorta yaptırılmışsa, gayrimenkul projesinin tamamlanması için sigorta yaptırılmışsa, gayrimenkul sertifikası ihracından sağlanan fonların tamamı doğrudan ihraççı hesabına aktarılabilir.

2.4. Asli Edimlerin Kullanılması İle İlgili Hükümler

Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin tebliğde asli edim “ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına mülkiyetin tesis edilmesi ve bağımsız

bölümün teslim edilmesi” olarak tanımlanmıştır. Tebliğlerde asli edimlerle ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmiştir:

✓ Yatırımcılar asli edim kullanım süresi içerisinde, asli edim taleplerini ihraççıya veya yetkili kuruluşa iletir.

✓ Yatırımcıların asli edim talep etmesi halinde, almak istedikleri bağımsız bölümler için gereken sertifikaları ihraççının hesaplarına göndermesi gerekir. İhraççı ise izahname veya ihraç belgesinde yer alan hususlara göre gayrimenkul sertifikası yatırımcısı adına ilgili bölüm mülkiyetinin devri ilgili işlemleri yapmak durumundadır.

2.5. Tali Edimlerin Kullanılması İle İlgili Hükümler

Tebliğde tali edim “ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine payları ile orantılı olarak dağıtılması” olarak tanımlanmıştır. Tebliğlerde tali edimlerle ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmiştir:

✓ Yatırımcının asli edim kullanım süreleri içerisinde asli edim talebinde bulunması gerekir. Süresi içerisinde bu talebini iletmeyen veya gerekli diğer şartları yerine getirmeyen yatırımcıların tali edim talebinde buldukları kabul edilir. Gayrimenkul sertifikalarının tali edime konu olan bağımsız bölümleri, edimlerle ilgili talepler alınmasından vade sonuna kadarki süre içerisinde ihraççı tarafından satılabilir.

✓ Tali edime konu bağımsız bölümler satıldıktan sonra elde edilen tutar, tali edime konu bölümlerin tamamı satılıncaya kadar sermaye piyasası yatırım araçlarında değerlendirilir. Bağımsız bölümlerin tümünün satışının tamamlanmasını takip eden 2 iş günü içerisinde yatırımcıların hesaplarına sahip oldukları gayrimenkul sertifikası oranında aktarılır.

3. Gayrimenkul Sertifikaları Yoluyla Finansmanın Süreci

Varlığa dayalı bir finansal enstrüman olan gayrimenkul sertifikaları ihraççılar açısından büyük projelerin finansmanında kullanılmak üzere fon toplama aracı olurken, yatırımcılar açısından da yüksek fiyatlı gayrimenkullere düşük tutarlı sertifikalar alarak sahip olabilme imkanı sağlamaktadır. Gayrimenkul Sertifikaları ile ilgili sürecin işleyişi aşağıda belirtilmiştir.

1. Bir gayrimenkul projesi için gayrimenkul sertifikaları ihraç edecek ihraççı, gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin satış değerlerinin yüzde ellisini geçmeyecek düzeyde mevzuata uygun olarak gayrimenkul sertifikası ihraç eder. Bu sertifikalar belirli bir alan birimini (m², dm², vb.) veya parasal bir birimi ifade edecektir. Sertifikalar halka arz yolu ile ihraç edilebileceği gibi, nitelikli yatırımcılara doğrudan satılabilir.

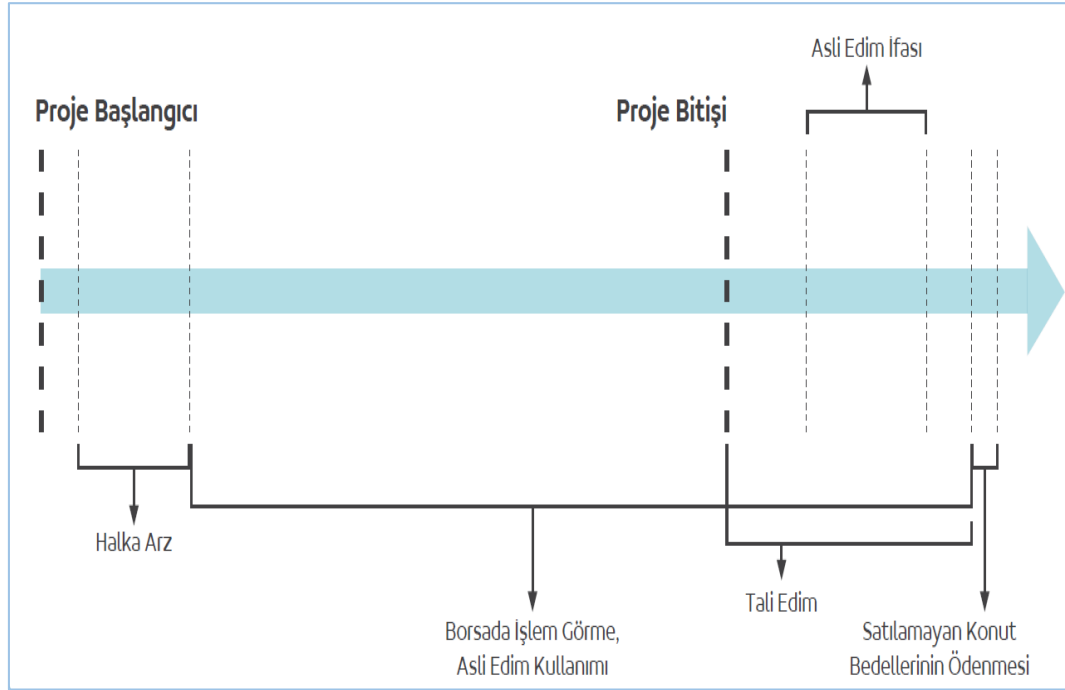
2. Gayrimenkul sertifikası ihracı için ihraççı bilgi dokümanının düzenlenmesi ve SPK tarafından onaylanması gerekir. İhraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özet ile birlikte geçerli bir izahnameyi içerir. Ardından sertifikaların borsada işlem görebileceğine ilişkin borsa görüşü alınır.

3. Yatırımcılar, halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarından hedeflerine ve bütçelerine uygun olarak belirledikleri sayıda satın alır. Satın alınan sertifikalar borsada

tekrar satılabileceği gibi projenin bitim tarihine kadar yeni alınacak sertifikalarla birlikte biriktirilir.

4.Elinde gayrimenkul mülkiyetini teslim alacak kadar sertifikası olanlar başvurusunu yaparak tapunun devrini isteyebilirler. Sertifikalarını tamamladıkları halde henüz gayrimenkul projesi bitmemişse, asıl edim için başvurup, sertifikalarının bloke edilmesi karşılığında talep ettikleri daire için satış vaadi sözleşmesi imzalayabilirler. Projenin bitirilmesinden sonra, satış vaadi sözleşmesi bulunanlara gayrimenkulün tapusu devredilir.

5.Asli edim talep etmeyen yatırımcılar proje bitimi ile tali edim talep etmiş sayılır. Asli edime konu olmayan bağımsız bölümler belirli bir süre içerisinde açık artırma ile satılırlar ve gelirleri tali edim talep eden sertifika sahiplerine dağıtılır. Tali edimde satılmayan konutlar son üç ayda borsada oluşan fiyattan, bu fiyat sağlıklı değilse değerlendirme raporunda belirtilen fiyattan yatırımcılara payları oranında sertifika bedelleri ödenir (BİST 2017).



Şekil 1. Gayrimenkul Sertifikası Zaman Çizelgesi Örneği

Kaynak: BİST Gayrimenkul Sertifikaları Broşürü, 2017.

4. Gayrimenkul Sertifikalarının Muhasebeleştirilmesi

Yeni bir finansal araç olan gayrimenkul sertifikalarının ihraççı açısından ve yatırımcı açısından muhasebeleştirilmesi ile ilgili bilgiler ve muhasebe kayıtları aşağıda belirtilmiştir.

4.1. İhraççı Açısından Gayrimenkul Sertifikalarının Muhasebeleştirilmesi

İhraç eden açısından gayrimenkul sertifikaları fon sağlamak için çıkarılan ve sermaye piyasalarından sağlanan bir borçlanma aracıdır. Sermaye piyasalarından sağlanan yabancı kaynaklar Tek Düzen Hesap Planında (TDHP) vadelerine bağlı olarak 40 Mali Borçlar veya 30 Mali Borçlar hesap gruplarında izlenir. Gayrimenkul

sertifikaları, özelliği gereği bir yıldan daha uzun vadeli olarak ihraç edildiğinden öncelikle 40 Mali Borçlar grubunda izlenmeli, vade bitiminden önceki dönemin sonunda 30 Mali Borçlar hesap grubuna aktarılmalıdır. İhraç edilen gayrimenkul sertifikaları 407 Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler Hesabının altında yer alacak bir tali hesapta izlenmesi uygun olacaktır.

Örnek 1:

a- XYZ İnşaat A.Ş., Ankara Eryaman'da inşa edeceği bir konut projesinin finansmanı için gayrimenkul sertifikası çıkarmayı planlamaktadır. Bunun için gerekli yasal prosedür tamamlanmıştır. İnşa edilecek konutlarla ilgili değerlendirme raporunda belirtilen toplam değer %50'sine denk gelen 100.000.000 TL'lik gayrimenkul sertifikası ihraç edilebilmesi için 3 yıl vadeli, nominal değeri 100 TL olan 1.000.000 adet sertifika bastırılmış ve satılması için aracı kuruma teslim edilmiştir.

940 İHRAÇ EDİLECEK MENKUL KIYMETLER 940.01 İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikaları	100.000.000	
941 İHRAÇ ED. MEN.KIY. ALACAKLI HES. 941.01 İhraç Ed.Gayrimenkul Sertifikaları Alc. Gayrimenkul sertifikalarının bastırılması		100.000.000

b- Aracı kurum, gayrimenkul sertifikalarının tamamının satıldığını, komisyon ücreti olarak 300.000 TL kesildikten sonra kalan tutarın mevzuat gereği işletmenin banka hesabına blokeli olarak bildirmiştir.

102 BANKALAR HESABI 102.20 Gayrimenkul Sertifikası Blokeli Hesabı	99.700.000	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ 407 ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER 407.01. Çıkarılmış Gayrimenkul Sertifikaları Gayrimenkul sertifikalarının satılması	300.000	100.000.000

c- Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin tebliğ ile ilgili yapılan 27.11.2017 tarihli Resmi Gazete yayınlanan değişiklik gereği sertifika satışından elde edilen tutarın % 25'i doğrudan ihraççının hesabına aktarılması gerektiğinden 25.000.000 TL XYZ İnşaat A.Ş.'nin hesabına aktarılmıştır.

102 BANKALAR HESABI 102.10 TL Vadesiz Hesap	25.000.000	
102 BANKALAR HESABI 102.20 Gayrimenkul Sertifikası Blokeli Hs. Gayrimenkul sertifika bedelinin %25'nin ihraççı hesabına aktarılması		25.000.000

d- Gayrimenkul sertifika bedelinin %65'i proje bitiminden önce inşaat ilerleme raporuna göre ihraççının hesabına aktarılması gerekir.

102 BANKALAR HESABI 102.10 TL Vadesiz Hesap	65.000.000	
102 BANKALAR HESABI 102.20 Gayrimenkul Sertifikası Blokeli Hs. Gayrimenkul sertifika bedelinin %65'nin ihraççı hesabına aktarılması		65.000.000

e- 3 yıl vadeli olarak çıkarılan gayrimenkul sertifikalarının vadesi 2.yılın sonunda kısa vadeli olacağından 407 Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler hesabından 306 Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler hesabına aktarılır.

407 ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER 407.01 Çıkarılmış Gayrimenkul Sertifikaları	100.000.000	
306 ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER 306.01 Çıkarılmış Gayrimenkul Sertifikaları Gayrimenkul sertifikalarının vadesinin 1 yılın altına düşmesi		100.000.000

f- Yatırımcılar asli edim kullanım süresi içerisinde almak istedikleri bağımsız bölümler için ihraççı şirketin hesabına nominal değeri 95.000.000 TL olan gayrimenkul sertifikasını aktardıklarından bağımsız bölümlerin mülkiyetlerinin devri yapılmıştır. Ayrıca %18 KDV tutarı işletmenin banka hesabına yatırılmıştır. Bu durumda ihraççı şirket açısından mülkiyet devri bir satış olarak değerlendirilir. Alınan gayrimenkul sertifikaları da borcun azaltılması şeklinde itfa edilmiş olur.

306 ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER 306.01 Çıkarılmış Gayrimenkul Sertifikaları	95.000.000	
102 BANKALAR HESABI 600 YURTİÇİ SATIŞLAR HESABI 391 HESAPLANAN KDV Gayrimenkul sertifikalarının satılması	17.100.000	95.000.000 17.100.000

Mülkiyet devri yapılan bağımsız bölümlerin maliyetinin 70.000.000 TL olduğu varsayılırsa satışın maliyeti kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

620 SATILAN MAMUL MALİYETİ 620.01 Gayrimenkul sert.karşılığı satılan bölüm mal. 152 MAMULLER HESABI 152.01. Gayrimenkul Sert.Karş. üretilenler Gayrimenkul sertifikaları karşılığı devredilen bağımsız bölümlerin maliyet kaydı	70.000.000	70.000.000
941 İHRAÇ EDİLECEK MENKUL KIYMETLER 941.01 İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikaları Alc. 940 İHRAÇ ED. MEN.KIY. ALACAKLI HES. 940.01 İhraç Ed.Gayrimenkul Sertifikaları Gayrimenkul sertifikalarının itfa edilmesi	100.000.000	100.000.000

g- Bağımsız bölüm alacak kadar gayrimenkul sertifikası biriktirmeyen yatırımcıların ellerindeki nominal değeri 5.000.000 TL olan gayrimenkul sertifikaları, borsa değeri olan 6.000.000 TL üzerinden geri alınarak itfa edilmiştir. Nominal değeri ile borsa değeri arasındaki fark ihraççı şirket açısından finansman gideri niteliği taşır.

306 ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER 306.01 Çıkarılmış Gayrimenkul Sertifikaları 780 FİNANSMAN GİDERLERİ 102 BANKALAR HESABI Çıkarılmış gayrimenkul sertifikalarının geri alınarak itfa edilmesi	5.000.000 1.000.000	6.000.000
---	------------------------	-----------

- Bağımsız bölüm alacak kadar gayrimenkul sertifikası biriktirmeyen yatırımcıların ellerindeki nominal değeri 5.000.000 TL olan gayrimenkul sertifikaları, borsa değeri olan 4.000.000 TL üzerinden geri alınarak itfa edilmesi durumunda aşağıdaki gibi kayıt yapılacaktır:

306 ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER 306.01 Çıkarılmış Gayrimenkul Sertifikaları 102 BANKALAR HESABI 679 DİĞ.OLAĞAN DIŞI GELİR VE KAR. Gayrimenkul sertifikalarının geri alınması	5.000.000	4.000.000 1.000.000
--	-----------	------------------------

4.2. Yatırımcılar Açısından Gayrimenkul Sertifikalarının Muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul sertifikalarını yatırım amacıyla edinen yatırımcıların yapacakları muhasebe kayıtları Tekdüzen Muhasebe Sistemi (TDMS) ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ve Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standartları (BOBİ RFS) açısından bazı farklılıklar arz edecektir. Aşağıda TDMS'ye göre ve özellik arz eden durumlarda TFRS-BOBİ RFS'ye göre muhasebeleştirme örnekleri verilmiştir.

4.2.1. TDMS'ne göre Gayrimenkul Sertifikalarının Muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul sertifikalarını bağımsız bölüm alan veya kısa vadeli olarak borsadaki fiyat farklılıklarından faydalanmak için satın alan yatırımcıların muhasebe kayıtları satın alma amacına göre değişecektir. Satın alınan sertifikalar bir finansal varlık olup; kısa vadeli olarak borsadaki fiyat farklılıklarından faydalanmak için alınan gayrimenkul sertifikaları 11 Menkul Kıymetler hesap grubunda izlenecektir. Ancak uzun vadeli olarak biriktirilecek gayrimenkul sertifikaları ile bağımsız bir bölüm edinmek amacıyla gayrimenkul sertifikaları alınıyorsa, bu sertifikalar 24 Mali Duran Varlıklar hesap grubunda izlenmesi gerekir.

Örnek 2: Bağımsız bölüm edinmek amacıyla gayrimenkul sertifikalarının alınması

a- ABC Ticaret İşletmesi, yapılacak olan alışveriş merkezindeki bağımsız bir bölümü edinmek amacıyla, ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarından 10.000 adedini 200 TL birim fiyatla borsadan satın almış, bedeli bankadaki hesaptan ödenmiştir. Banka söz konusu sertifikaların alınması için işletmenin hesabından 3.000 TL komisyon ücretini tahsil etmiştir.

248 DİĞER MALİ DURAN VARLIKLAR		2.000.000	
248.01 Gayrimenkul Sertifikaları			
653 KOMİSYON GİDERLERİ		3.000	
102 BANKALAR HESABI			2.300.000
Gayrimenkul sertifikalarının satın alınması			

b- Alışveriş merkezi projesinin yapımı tamamlanmış, işletme elindeki gayrimenkul sertifikalarını ihraççı şirkete devrederek bağımsız bölümün mülkiyetini almış, %18 KDV tutarını bankadaki hesaptan ödemiştir.

102 BİNALAR		2.000.000	
191 İNDİRİLECEK KDV		360.000	
248 DİĞER MALİ DURAN VARLIKLAR			2.000.000
248.01 Gayrimenkul Sertifikaları			
102 BANKALAR			360.000
Gayrimenkul sertifikalarının satılması			

Örnek 3. Geçici yatırım amacıyla gayrimenkul sertifikalarının alınması

a- Bir işletme geçici yatırım amacıyla borsadan tanesini 100 TL'den 1.000 adet gayrimenkul sertifikası almış, bedeli 500 TL komisyon ücreti ile birlikte bankadan ödenmiştir.

118 DİĞER MENKUL KIYMETLER	100.000	
118.01 Gayrimenkul Sertifikaları		
653 KOMİSYON GİDERLERİ	500	
		100.500
102 BANKALAR HESABI		
Gayrimenkul sertifikalarının satın alınması		

b- Satın alınan gayrimenkul sertifikaları nakit ihtiyacından dolayı tanesi 90 TL'den 1.000 adet gayrimenkul sertifikası satılmıştır. Satış için banka 400 TL komisyon tutarını kesmiş, kalan tutarı işletmenin bankadaki hesabına aktarmıştır.

102 BANKALAR HESABI	89.550	
653 KOMİSYON GİDERLERİ	450	
655 MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARI	10.000	
		100.000
118 DİĞER MENKUL KIYMETLER		
118.01 Gayrimenkul Sertifikaları		
Gayrimenkul sertifikalarının satılması		

4.2.2. TFRS'ye Göre Gayrimenkul Sertifikalarının Muhasebeleştirilmesi

TFRS 9 menkul kıymetleri, TMS 39'da olduğu gibi üç şekilde sınıflandırmaktadır. Bu sınıflandırma şekilleri aşağıdaki gibidir (TFRS 9, Paragraf: 4.1.1);

- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar
- İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar

Yapılan bu sınıflandırmalar, ilgili menkul kıymetin yönetimi için işletmelerin uyguladıkları yönetim modeli, başka bir ifadeyle finansal varlıkları yönetme modeli ile bu finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akışları dikkate alınarak yapılmaktadır (TFRS 9, Paragraf: 4.1).

TFRS 9 Standardı uyarınca, bir finansal araç ya itfa edilmiş maliyet bedeli ile ya da gerçeğe uygun değere tabi olarak sınıflanır (TFRS 9, prf.4.1.1).

İlk Ölçüm: Ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlığı veya finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür (TFRS 9, prf.5.1.1).

Sonraki Dönemlerde Ölçüm: Bilanço aktifinde finansal varlık ve pasifinde borcu olan ticaret işletmeleri bu araçları bilanço döneminde yani sonraki ölçümünde ise ya gerçeğe uygun değerinden ya da itfa edilmiş maliyetinden değerlemelidirler. Bu değerlendirme yöntemlerinden biri diğerinin alternatifi değildir. Bir finansal aracın normal şartlarda itfa edilmiş maliyetinden ölçülemediği (değerlendirilemediği) durumda gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi gerekir (Akbulut, 2012:43).

TFRS'ye göre; bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür: (TFRS 9, prf. 4.1.2)

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre; bir finansal varlık itfa edilen maliyet üzerinden ölçülemediği sürece gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gayrimenkul sertifikaları anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren bir menkul kıymet olmadığı için itfa edilmiş maliyet üzerinden değil, gerçeğe uygun değer ile ölçülür. Bu nedenle söz konusu finansal varlıklar ilk kayda alınırken işlem fiyatından muhasebeleştirilecektir. Alım satım amacıyla alınan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişiklikler sonuç hesaplarına atılacağından işlemi gerçekleştirirken katlanılan maliyetleri aracın gerçeğe uygun değerine eklemeye gerek yoktur (Akbulut, 2012:126). Dolayısıyla spekülasyon amaçla alınan gayrimenkul sertifikalarının muhasebeleştirilmesinde hem TDMS açısından hem de TFRS açısından işlem maliyetleri sonuç hesaplarına atılarak muhasebeleştirilir. Ancak uzun vadeli olarak, bağımsız bölüm edinmek amacıyla gayrimenkul sertifikalarının alınması durumunda, satın alıma ilişkin işlem maliyetleri menkul kıymetin maliyetine eklenir.

Örnek 4: Geçici Yatırım Amacıyla Gayrimenkul Sertifikası Alımı (TFRS'ye Göre Çözüm)

a- 20.10.2017 tarihinde XYZ A.Ş., elindeki nakit fazlalığını değerlendirmek için borsadan tanesini 35 TL'den 10.000 adet gayrimenkul sertifikası almıştır. Alınan sertifika bedeli ve 600 TL işlem maliyeti işletmenin bankadaki hesabından ödenmiştir.

TFRS 9 standardına göre alım satım amacıyla menkul kıymet alımı sırasında katlanılan işlem maliyetleri sonuç hesaplarında gösterilir.

118 DİĞER MENKUL KIYMETLER 118.01 GUD kar veya zarara Yansıtılan Gayri Men.Srt.	350.000	
653 KOMİSYON GİDERLERİ 102 BANKALAR HESABI	600	350.600
Gayrimenkul sertifikalarının satın alınması		

b- 31.12.2017 tarihinde gayrimenkul sertifikalarının borsadaki değeri 38 TL'dir.

TFRS 9'a göre geçici yatırım amacıyla alınan menkul kıymetler gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmaktadır.

Satın alınan gayrimenkul sertifikalarının gerçeğe uygun değerinde ((38 TL – 35 TL)*10.000) 30.000 TL'lik olumlu fark dönem sonunda kâr olarak kaydedilecektir.

118 DİĞER MENKUL KIYMETLER 118.01 Gayrimenkul Sertifikaları	30.000	
649 DİĞ.OLAĞAN GELİR VE KARLAR 649.01 GUD Artış Karları		30.000
Gayrimenkul sertifikalarının gerçeğe uygun değer farkı		

Gayrimenkul sertifikaların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkacak olumsuz fark zarar hesaplarında izlenmelidir.

c- 15.03.2018 tarihinde işletme sahip olduğu 10.000 adet gayrimenkul sertifikalarını banka aracılığı ile tanesini 40 TL'den borsada satmıştır. Banka 1.000 TL komisyon kestikten sonra kalan tutarı işletmenin hesabına aktarmıştır.

Gayrimenkul sertifikalarının değeri 350.000(alış bedeli)+30.000 (GUD artışı) =380.000 TL'dir.

Satış bedeli ile (400.000) gerçeğe uygun kayıtlı değeri (380.000) arasındaki fark (20.000) menkul kıymet satış karı olarak kaydedilir.

102 BANKALAR HESABI 653 KOMİSYON GİDERLERİ	399.000 1.000	
118 DİĞER MENKUL KIYMETLER 118.01 Gayrimenkul Sertifikaları		380.000
645 MENKUL KIYMET SATIŞ KARI		20.000
Gayrimenkul sertifikalarının satılması		

Örnek 5. Bağımsız Bölüm Edinmek Amacıyla Gayrimenkul Sertifikası Alımı (TFRS'ye Göre Çözüm)

a- DENİZ Ticaret İşletmesi 01.07.2015 tarihinde, yapılacak olan konut sitesindeki bağımsız bir bölümü edinmek amacıyla, ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarından 20.000 adedini 50 TL birim fiyatla borsadan satın almış, bedeli bankadaki hesaptan ödenmiştir. Banka söz konusu sertifikaların alınması için işletmenin hesabından 1.000 TL komisyon ücretini tahsil etmiştir.

Satın alınan bu menkul kıymet geçici yatırım amacıyla (alım satım amaçlı) edinilmediği için TFRS 9 hükümleri çerçevesinde işlem maliyetleri alış bedeline eklenmesi gerekir.

01.07.2015			
248 DİĞER MALİ DURAN VARLIKLAR		1.001.000	
248.01 Gayrimenkul Sertifikaları			
	102 BANKALAR HESABI		1.001.000
	Gayrimenkul sertifikalarının satın alınması		

b- 31.12.2015 tarihinde alınan sertifikaların borsa değeri 60 TL olmuştur. Bu durumda, gayrimenkul sertifikaları spekülasyon amacıyla değil de bağımsız bölüm edinmek amacıyla alındığından, değerlendirme farkı olan 200.000 TL (20.000 x (60 -50)) kar veya zarara aktarılmayacak, gerçeğe uygun değerlendirme farkları diğer kapsamlı gelirden raporlanması gerekecektir.

31.12.2015			
248 DİĞER MALİ DURAN VARLIKLAR		200.000	
248.01 Gayrimenkul Sertifikaları			
	526 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLEME FARK.		200.000
	Gayrimenkul sertifikalarının GUD farkı		

5. Gayrimenkul Sertifikalarının Vergilendirilmesi

Gayrimenkul sertifikaları, Türkiye'de yeni bir finansal araç olmasından dolayı vergisel açıdan nasıl uygulanacağına ilişkin tereddütler ortaya çıkmış ve bu tereddütlerin giderilmesi amacıyla TOKİ tarafından Maliye Bakanlığında bilgi talep edilmiştir. Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı (GİB) 31.03.2017 tarih ve 91378753-120.06.08[75]-E.39450 sayılı özelge ile gayrimenkul sertifikalarının vergilendirilmesine ilişkin görüşlerini ifade etmiştir. İlgili vergi kanunları ve söz konusu özelgeye göre gayrimenkul sertifikalarının vergilendirilmesine ilişkin hususlar aşağıda açıklanmıştır.

5.1. Gelir Vergisi Kanunu Açısından Gayrimenkul Sertifikaları

GİB 31.03.2017 tarih ve 91378753-120.06.08[75]-E.39450 sayılı özelgeye göre, gayrimenkul sertifikaları yatırımcılarının gelir ve kazançlarının GVK Geçici 67. madde uyarınca tevkifat suretiyle vergilendirilmelidir. Bu kapsamda Borsa İstanbul'da

gayrimenkul sertifikası alım satım işlemlerinden sağlanacak kazançlar ile tali edim sonucunda doğacak kazançlar tevkifat yoluyla vergilendirilecektir. Tevkifat oranı ile ilgili bir açıklama yapılmadığından mevcut hükümler uyarınca; sermaye şirketlerinde % 0, gerçek kişilerde ve diğer kurumsal yatırımcılardan %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir.

5.2. Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu Açısından Gayrimenkul Sertifikaları

GİB 31.03.2017 tarih ve 91378753-120.06.08[75]-E.39450 sayılı özelve göre, gayrimenkul sertifikalarının teslimi KDV'den istisnadır. Gayrimenkul sertifikası karşılığında asli edim ile gayrimenkul teslim alındığında, gayrimenkulün emsal bedeli üzerinden KDV hesaplanır.

5.3. Damga Vergisi Kanunu Açısından Gayrimenkul Sertifikaları

Özelge kapsamında, gayrimenkul sertifikası ihracına ilişkin olarak düzenlenecek kağıtların ve asli edimin proje bitiş tarihinden önce talep edilmesi durumunda resmi satış vaadi sözleşmelerinin Damga Vergisi doğurmayacağı ifade edilmiştir. (PWC, 2017:2).

5.4. Harçlar Vergisi Kanunu Açısından Gayrimenkul Sertifikaları

Harçlar Kanununa göre, tapu harcının mükellefi tapuda alım satım işlemini yapan kişilerdir. Tapu harcı, gayrimenkulün iktisap ve devir bedeli üzerinden hesaplanmakta ve bu tutar o gayrimenkulün emlak vergisi değerinden düşük olamamaktadır. Maliye Bakanlığının ilgili özelve göre, gayrimenkul sertifikası yatırımcısının asli edim kapsamında iktisap ettiği gayrimenkul de gerçek satış değeri üzerinden harca tabi tutulacaktır. Ancak, 5766 sayılı Kanun ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen madde uyarınca özel bütçeli idareler kapsamına alınan TOKİ'den 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca harç alınmayacaktır (PWC, 2017:2).

Sonuç

Gayrimenkul sektörü Türkiye'de her zaman ekonominin önemli bir unsuru olmuş, son yıllardaki büyük gelişme ile birlikte önemi giderek artmıştır. Sektörün gelişmesi ile birlikte yeni ve büyük projeler için farklı finansman modelleri arayışına da girilmiştir. Bu modellerden bir tanesi de gayrimenkul sertifikaları olmuştur. Gayrimenkul sertifikaları, henüz başlamamış veya devam eden gayrimenkul projelerine ait bağımsız bölümlerin küçük birimlere ayrılarak satılmasına, yeterli miktarda sertifika sahibi olanlara bağımsız birimin tapusunun devredilmesini sağlayan bir sermaye piyasası aracıdır. Böylece hem sertifika ihraç eden şirketlerin faizsiz fon temin etmeleri sağlanmakta, sertifikaları alanların da faiz ödemediği belirli bir süre içerisinde sertifikaları toplayarak gayrimenkulü edinmeleri sağlanmaktadır. Ayrıca yeterli miktarda sertifika sahibi olmayıp bağımsız bölüm edinemeyen yatırımcıların da sertifikaların borsadaki değer farklarından faydalanma imkânı ortaya çıkmaktadır. Türkiye için yeni olan gayrimenkul sertifikaları 2013 yılında yayınlanan tebliğ ile birlikte bir projede uygulanabilmiştir. Gayrimenkul sertifikaları ile finansmanı sağlanacak projelerin artması, sektörün finansman sorunlarının çözülmesine yardımcı olabilecektir. Bunun için devlet tarafından bazı teşviklerin verilmesi gayrimenkul sertifikalarının kullanımını artırabilir.

Gayrimenkul sertifikalarının muhasebeleştirilmesinde; sertifikaları ihraç eden ihraççı açısından ve sertifikaları satın alan yatırımcı açısından farklılıklar arz etmektedir. Sertifikaları ihraç edenler için ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları sermaye piyasasından sağlanan bir borç niteliği taşımaktadır. Bu nedenle ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları Mali Borçlar Hesap grubunda izlenmektedir. Sertifikaları satın alan yatırımcılar için ise; gayrimenkul edinmek amacıyla satın alınması halinde Mali Duran Varlıklar hesap grubunda, geçici yatırım amacıyla satın alınması halinde ise Menkul Kıymetler hesap grubunda izlenmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- Akbulut A. (2012), TMS/TFRS – Vergi Uygulamaları ve Sonuçları, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Ankara.
- Coşkun Yener (2013), Türkiye’deki Kurumsal Konut Finansman Sisteminin Analizi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara
- Doğaner A. ve Özdemir Z. (2017), Kentsel Dönüşüm İçin Bir Finansman Modeli: Gayrimenkul Sertifikası, International Conference On Eurasian Economies 2017, 186-191
- Emlak Konut (2017), <http://www.emlakkonutdergi.com/2017/05/17/insaat-ve-konut-sektoru-neden-desteklenmeli/>, Erişim Tarihi: 18.04.2018
- Maliye Bakanlığı, Gelirler İdaresi Başkanlığı 31.03.2017 tarih ve 91378753-120.06.08[75]-E.39450
- Nuray E. (2007), İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri’, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227, Ağustos 2007
- PWC (2017), “Gayrimenkul Sertifikalarının Vergilendirilmesi” Türkiye Bankacılık ve Sermaye Piyasaları Bülteni, Sayı: 2017/5
- Resmi Gazete, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2), (2013), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm>, Erişim Tarihi: 15.04.2018
- Resmi Gazete, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2a), (2016), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160803-33.htm>, Erişim Tarihi: 15.04.2018
- Resmi Gazete, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2b), (2017a), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/03/20170307-17.htm>, Erişim Tarihi: 15.04.2018
- Resmi Gazete, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2c), (2017b), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/11/20171129-11.htm>, Erişim Tarihi: 16.04.2018
- TÜİK (2017), İşgücü İstatistikleri, <http://www.tuik.gov.tr/HbPrint.do?id=24635>, Erişim Tarihi: 21.04.2018

Real Esitate Certificate as a New Financial Instrument in Housing Finance And its Accounting

Erdal YILMAZ

Ondokuz Mayıs University
Faculty of Tourism
Samsun, Turkey

orcid.org/0000-0002-2491-446X

eyilmaz@omu.edu.tr

Cemal ALTINKESER

Alanya Alaaddin Keykubat University
ALTSO Vocational School
Alanya, Turkey

orcid.org/0000-00030824-9700

cemalaltinkeser19@gmail.com

Extensive Summary

In the financing of the construction sector, floor response, build-and-sell and pre-sale methods are generally used. In the construction sector, shareholders' resources is considered as a priority. If resources are insufficient projects cant be realize or failure of them could be the subject. In cases where the capital amounts of firms are not sufficient, loans are requested from various institutions and organizations. However, due to the nature of the construction sector, there are shortages of collateral in credit claims. Providing the conditions required to obtain credit, credit interest rates and loan repayment conditions also constitute issues that prevent investment for construction producers. One of the last financing models that came into force within the framework of the search for housing finance has been the real estate certificates.

Certificate of real estate; These are securities that allow an independent real estate to be sold by dividing into small units and to have an independent section with title deed and It's asset-based investment tool. Those who receive certificates at the beginning of the project or during the construction process can become advantageous due to possible future price increases. These certificates can be applied to new or ongoing real estate projects, not applied to finished projects.

The companies that Real estate project on start or continue to dividing the independent departments into small units, namely certificates to sell, to obtain an adequate number of certificate owners who own the independent section through deed title , allow the certificate holders who do not have sufficient certification to benefit from the possible increase in value and a capital market instrument traded in Istanbul stock exchange.

- An asset-based investment instrument, each certificate represents a specific area of the unit (m2, dm2, cm2, etc.) or a monetary unit (1 TL, 10 TL, 100 TL, etc.)

- High-priced real estates in housing projects can be divided into certificates with a value between 0-200 TL, allowing all segments of the society to invest. However, an investor who wants to buy housing from the project can collect the required housing and buy the house he wants.

- Income is a non-interest-based product. The funds collected in the case of induction may be evaluated in accordance with the principles of interest-free finance within the framework of the issuer's preference.

- Funds obtained from the issuance of independent units subject to the issuance of real estate certificates cannot be saved, pledged, guaranteed, secured, cannot be included in the bankruptcy table, and a precautionary measure cannot be issued.

- Not used in the sale of finished projects, only for ongoing or starting projects can be exported.

- It is not fixed income, as in real estate prices, the value of the certificate to be traded in Istanbul stock exchange may increase or decrease according to market conditions.

- It is an investment tool with a maturity, when the project is finished, it is converted into a title deed or converted into cash by the value calculated according to the previously announced method.