

Sirküler No : 2026/50

01.06.2026, Bursa

Konu : 25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Yapılan Açıklamalar

24.05.2026 tarih ve 33263 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile 7524 ve 7566 sayılı Kanunlarla Kurumlar Vergisi Kanunu ve Gelir Vergisi Kanununda yapılan bazı düzenlemelere ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Söz konusu Tebliğ ile; gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıklarına ilişkin kurumlar vergisi istisnasında uygulanacak %50 kâr dağıtım şartları, istisna uygulamalarında kar ve zararların değerlendirilmesi, nakdi sermaye artışı indiriminin uygulanacağı dönemler ve yurt içi asgari kurumlar vergisi kapsamında yatırıma katkı tutarının hesaplanmasına ilişkin örnekli açıklamalara yer verilmektedir. Tebliğde yer verilen düzenlemelere ilişkin özet açıklamalarımıza aşağıda yer verilmiştir.

A. Gayrimenkul Yatırım Fon ve Ortaklıklarında Kar Dağıtım Şartına İlişkin Açıklamalar

7524 sayılı Kanun ile 01/01/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, taşınmazlara yatırım yapan fon ve ortaklıkların kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmeleri; sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar ortaklarına dağıtmaları koşuluna bağlanmıştır. Konuyla ilgili 25 Seri No.lu Tebliğ ile bu uygulamaya ilişkin detaylı açıklamalara yer verilmiştir.

A.1. Kar dağıtımına esas taşınmaz kazancının hesaplanması

Tebliğe göre, kar dağıtımına esas taşınmaz kazancı hesaplanırken; taşınmazlardan elde edilen hasıllardan, bu faaliyet nedeniyle yüklenilen gider ve maliyet unsurlarının düşülmesi sonucu bulunan kazanç dikkate alınacaktır. Taşınmazlara ilişkin faaliyetin veya toplamda tüm faaliyetlerin zararlı sonuçlanması halinde ise istisna uygulamasında kar dağıtım şartı aranmayacaktır. Öte yandan, taşınmazlara ilişkin faaliyetlerin kârla, diğer faaliyetlerin ise zararlı sonuçlanması ve toplam kazancın taşınmazlardan elde edilen kazançtan düşük olması halinde, toplam kazancın yarısının dağıtılması istisna açısından yeterli kabul edilecektir.

Tebliğde yer verilen örneğe göre;

- Taşınmaz faaliyetlerinden 1.000.000 TL kazanç,
- Diğer faaliyetlerden ise 600.000 TL zarar..

doğduğu durumda, toplam kazancın 400.000 TL olduğu ve bu tutarın yarısı olan 200.000 TL’nin dağıtılmasının istisna uygulaması açısından yeterli olacağı açıklanmaktadır.

A.2. Müşterek genel giderlerin ve amortismanların dağıtımı

Tebliğe göre, taşınmaz faaliyetleri ile bu kapsama girmeyen faaliyetlerin birlikte yürütülmesi halinde müşterek genel giderlerin, ilgili faaliyetlere ilişkin cari yıl maliyetlerinin birbirine oranı esas alınarak dağıtılması gerekmektedir. Tebliğde yer verilen örnekte, taşınmaz faaliyetlerine ilişkin maliyetlerin toplam maliyetler içerisindeki oranı dikkate alınarak müşterek genel giderlerin taşınmaz faaliyetlerine isabet eden kısmının hesaplanacağı açıklanmaktadır. Ayrıca, taşınmaz faaliyetleri ile diğer faaliyetlerde müştereken kullanılan tesisat, makine ve ulaştırma vasıtalarına ilişkin amortismanların kullanım gün sayılarına göre dağıtılması gerektiği; kullanım süresinin tespit edilememesi halinde ise söz konusu amortismanların müşterek genel giderlerle birlikte dağıtımına tabi tutulacağı belirtilmektedir.

A.3. Net dağıtılabilir kar ve kar dağıtım şartı

Tebliğde ayrıca;

- Faaliyet alanı gereği portföyüne veya aktifine taşınmaz dahil edemeyen ve inşaat projeleri yapamayan fon ve ortaklıklar bakımından kar dağıtım şartının aranmayacağı,
- Avans kar paylarının kar dağıtımının hesabında dikkate alınacağı,
- Karın sermayeye eklenmesinin kar dağıtımını sayılmayacağı, açıklanmaktadır.

Dağıtılması gereken kazancın tespitinde, Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılması zorunlu olan kanuni yedek akçelerin dikkate alınabileceği ve taşınmaz gelirlerine isabet eden kanuni yedek akçe tutarı düşüldükten sonra kalan kazancın %50'sinin dağıtımına konu edileceği belirtilmektedir.

Kar dağıtımına esas alınacak tutarın belirlenmesinde ise sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir karın esas alınacağı; ancak bu tutarın Vergi Usul Kanununa göre tutulan kayıtlara göre belirlenen kar tutarını aşamayacağı ifade edilmektedir.

Tebliğde yer verilen örnekte, sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir karın, Vergi Usul Kanununa göre belirlenen kardan yüksek olması halinde Vergi Usul Kanununa göre belirlenen tutarın esas alınacağı açıklanmaktadır.

B. İstisna Uygulamalarında Kar ve Zararların Değerlendirilmesi

Tebliğ ile Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'ne "İstisna uygulamalarında kar ve zararların değerlendirilmesi" başlıklı yeni bir bölüm eklenmiştir. Bu kapsamda Tebliğde, kurumlar vergisi yönünden istisnaların;

- **Belirli bir faaliyete özgülenen istisnalar**
- **İşlem bazında uygulanan istisnalar**

olarak iki ayrı şekilde ele alındığı görülmektedir.

Tebliğe göre, istisnanın belirli bir faaliyete özgülenmesi durumunda ilgili faaliyetin bir bütün halinde değerlendirilmesi ve kazancın bu bütünlük çerçevesinde tespit edilmesi gerekmektedir. İşlem bazında uygulanan istisnalarda ise kazanç ve istisnanın her bir işlem bazında belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir.

B.1. Faaliyet esaslı istisnalar

Tebliğde aşağıda yer alan istisnalar, faaliyet esaslı istisnalara örnek olarak verilmiştir:

- Yatırım fon ve ortaklıklarının kazanç istisnası (taşınmazlardan elde edilen kazançlar hariç) (5520 sayılı Kanun madde 5/1-d)
- Yurt dışı şube kazançları istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-g)
- Yurt dışı inşaat, onarım, montaj ve teknik hizmetler kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-h)
- Eğitim ve öğretim kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-ı)
- Risturn kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-i)
- Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesinde yönetici şirketlere ilişkin kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/A)
- Sınai mülkiyet hakları satış kazancı istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/B)
- Türk uluslararası gemi siciline kayıtlı gemilerin işletilmesinden sağlanan kazanç istisnası (4490 sayılı Kanun madde 12)
- Serbest bölgelerde elde edilen kazanç istisnası (3218 sayılı Kanun geçici madde 3)
- Teknoloji geliştirme bölgelerinde elde edilen kazanç istisnası (4691 sayılı Kanun geçici madde 2)
- Araştırma altyapılarının Ar-Ge ve yenilik faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarda istisna (6550 sayılı Kanun geçici madde 1/a)

Tebliğde yer verilen örneğe göre, teknoloji geliştirme bölgesinde yürütülen iki farklı projeden;

- Birinden 2.500.000 TL kazanç,
- Diğerinden ise 1.000.000 TL zarar

doğduğu durumda, istisna kapsamındaki faaliyetlerin bir bütün olarak değerlendirileceği ve net 1.500.000 TL kazancın istisna kapsamında dikkate alınacağı açıklanmaktadır.

B.2. İşlem esaslı istisnalar

Tebliğde işlem esaslı istisnalara ise aşağıdaki istisnalar örnek olarak verilmiştir.

- İştirak kazançları istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-a)
- Yurt dışı iştirak kazançları istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-b)
- Yurt dışı iştirak hissesi satış kazancı istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-c)
- Emisyon primi kazancı istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-ç)
- Taşınmaz, iştirak hisseleri ve fon satış kazancı istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-e)
- Bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya TMSF'ye borçlu durumda olanların taşınmaz veya iştirak hisselerinin satış kazancı istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-f)
- Sat-kirala-geri al işlemlerine yönelik kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-j)
- Varlık kiralama işlemlerinden elde edilen kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/1-k)
- Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu kapsamında düzenlenen ürün senetlerinin elden çıkarılmasından doğan kazanç istisnası (193 sayılı Kanun geçici madde 76)

Tebliğde yer verilen örnekte, aktifinde yer alan iki ayrı taşınmazı bankaya olan borcuna karşılık alacaklı bankaya satan bir şirketin;

- Birinci satış işleminden 3.500.000 TL kazanç,
- İkinci satış işleminden ise 1.500.000 TL zarar

elde ettiği belirtilmektedir.

Tebliğde, her bir satış işleminden doğan kazanç veya zararın ayrı ayrı dikkate alınacağı, birinci taşınmaz satışından doğan 3.500.000 TL kazancın kurumlar vergisinden istisna edileceği, ikinci taşınmaz satışından doğan 1.500.000 TL zararın ise beyannamede kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacağı açıklanmaktadır.

Dolayısıyla Tebliğde, **işlem esası istisnalarda her bir işlemin ayrı değerlendirileceği ve işlemler arasında netleştirme yapılmaksızın işlem bazlı sonucun esas alınacağı yönünde** açıklamalara yer verildiği görülmektedir.

C. Nakdi Sermaye Artışı Üzerinden Hesaplanan Faiz İndirimi

Tebliğ ile nakdi sermaye artışı üzerinden hesaplanan faiz indiriminin uygulanmasına ilişkin bölümde değişiklik yapılmıştır.

Bu kapsamda, indirimden yalnızca yıllık hesap dönemi itibarıyla değil, **aynı zamanda dördüncü geçici vergilendirme dönemi itibarıyla da yararlanılabileceği** açık hale getirilmiştir.

D. Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisinde Yatırıma Katkı Tutarının Tespiti

Tebliğ ile yurt içi asgari kurumlar vergisinden indirilecek yatırıma katkı tutarının hesaplanmasına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Bu kapsamda;

- 2/8/2024 tarihinden önce alınan yatırım teşvik belgelerinde kayıtlı yatırım tutarlarının dikkate alınacağı,
- bu tarihten sonra yatırım teşvik belgesinde gerçekleştirilen revizeler sonucunda oluşan yatırım artışlarının hesaplamaya dahil edilmeyeceği, açıklanmaktadır.

Buna göre, teşvik belgesini 2/8/2024 tarihinden önce alan ve bu tarihten sonra revize eden mükelleflerin, 32/A maddesine göre alınmayan vergilerini **2/8/2024 öncesi yatırıma katkı tutarını dikkate almak veya oranlama yapmak suretiyle** tespit etmelerinin mümkün olduğu belirtilmektedir. Tebliğde yer verilen örnekte, her iki yöntemle göre hesaplamaların nasıl yapılacağı detaylı şekilde açıklanmakta; ayrıca 2/8/2024 tarihinden sonra yatırım teşvik belgesine eklenen yatırım tutarına isabet eden yatırıma katkı tutarının asgari kurumlar vergisinden indirilemeyeceği ifade edilmektedir.

Bilgilerinize sunarız, Saygılarımızla.

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir.