

KURUMLAR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ'NDE (SERİ NO: 1) DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 25) YAYIMLANDI

Sirküler No: 2026/29
İstanbul, 02.06.2026

24.05.2026 tarih ve 33263 sayılı Resmî Gazete’de, (1) Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nin ilgili bölümlerinde değişiklik yapan “**25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği**” yayımlanmıştır.

Tebliğde;

- *Türkiye’de kurulu fonlar ve yatırım ortaklıklarının kazanç istisnası uygulamalarına,*
- *İstisna uygulamalarında kar ve zarar mahsubuna,*
- *Nakdi sermaye artışına ilişkin faiz indiriminin dördüncü geçici vergilendirme döneminde uygulanmasına,*
- *Asgari kurumlar vergisinden indirilecek yatırıma katkı tutarının hesaplanmasına*

ilişkin açıklamalara ve uygulama örneklerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda, (1) Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nde yapılan değişiklikler aşağıda bölümler halinde açıklanmıştır.

1) Türkiye’de Kurulu Girişim Sermayesi Yatırım Fonları ve Gayrimemenkul Yatırım Ortaklarının Kazançlarına İlişkin İstisna Uygulaması

(1)Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nin “5.5. Türkiye’de kurulu fonlar ile yatırım ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna” başlıklı bölümünde;

“1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere 7524 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır”

hükmü yer almaktadır.

01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe giren *“25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği”* ile (1) Seri No.lu Tebliğde aşağıda belirtilen değişiklikler yapılmıştır.

1.1) Avans Kâr Paylarının Kâr Dağıtımında Dikkate Alınması

01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin avans kâr payları, kâr dağıtımının hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Böylece, fiili kâr dağıtımı esas alınmış olmaktadır.

1.2) Kâr Dağıtımına Esas Taşınmaz Kazancının Tespiti

Kâr dağıtımına esas taşınmaz kazancı,

- ✓ Taşınmazlardan elde edilen hasılatın,
- ✓ Bu faaliyet nedeniyle yüklenilen gider ve maliyet unsurlarının düşülmesi

sonucu bulunan tutardır.

Taşınmazlara ilişkin faaliyetin veya toplamda tüm faaliyetlerin zararlı sonuçlanması halinde, istisna uygulamasında kâr dağıtım şartı aranmayacaktır.

1.3) Toplam Kazancın Taşınmaz Kazancından Az Olması Halinde Kâr Dağıtımı

- ✓ Taşınmazlara ilişkin faaliyetlerin kârla, diğer faaliyetlerin ise zararlı sonuçlanması ve
- ✓ Toplam kazancın taşınmazlardan elde edilen kazançtan düşük olması halinde,

kazancın yarısının dağıtılması istisna açısından yeterli olacaktır.

Örnek 1: (MB) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2025 yılında;

- ✓ Taşınmazlarla ilgili faaliyetinden 1.000.000 TL kâr elde etmiş,
- ✓ Diğer faaliyetleri ise 600.000 TL zararla sonuçlanmıştır.

Bu durumda; Ortaklığın 2025 yılında 400.000 TL kazancı bulunmakta olup, bu tutar, taşınmazlardan elde edilen kazançtan (1.000.000 TL) düşük olması nedeniyle, kazancının yarısı olan (400.000 x %50) 200.000 TL'nin dağıtımı, istisnanın uygulanması için yeterli olacaktır. *(Kar dağıtımına konu tutarın tespitinde kanuni yedek akçeler ihmal edilmiştir).*

1.4) Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımı

Taşınmazlara ilişkin faaliyetler ile bu kapsama girmeyen işlerin birlikte yürütülmesi halinde, müşterek genel giderlerin, bu faaliyetlerle ilgili olarak cari yılda oluşan maliyetlerin birbirine oranı esas alınarak dağıtılması gerekmektedir.

Örnek 2: (B) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 yılında;

- ✓ Taşınmaz faaliyetine ilişkin maliyeti 9.000.000 TL,
- ✓ Diğer faaliyetleri nedeniyle oluşan maliyeti 1.000.000 TL,
- ✓ Müşterek genel giderleri ise 500.000 TL'dir.

Bu durumda; toplam maliyet 10.000.000 TL olup, kâr dağıtımına esas taşınmaz kazancı,

$$\begin{aligned} & - (9.000.000 / 10.000.000) = 0,90 \\ & - 500.000 \times 0,90 = 450.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

450.000 TL'lık müşterek genel gider dikkate alınmak suretiyle tespit edilecektir.

1.5) Sabit Kıymetlere İlişkin Amortismanların Dağıtımı

Taşınmaz faaliyetleri ile bu kapsama girmeyen faaliyetlerde müştereken kullanılan tesisat, makine ve ulaştırma vasıtalarının amortismanlarının, bunların herbir işte kullanıldıkları gün sayısına göre dağıtımının yapılması gerekmektedir.

Hangi işlerde ne kadar süreyle kullanıldığı tespit edilemeyen sabit kıymetlere ilişkin amortismanların ise müşterek genel giderlerle birlikte dağıtımına tabi tutulmalıdır.

1.6) Kâr Payının Öngörülen Sürede Dağıtılmaması

Fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmekte olup, öngörülen sürede dağıtılmaması durumunda, istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

1.7) Taşınmaz Geliri Bulunmayan Fon ve Ortaklıklarda Kâr Dağıtımı

Faaliyet alanı gereği portföyüne veya aktifine taşınmaz dahil edemeyen ve inşaat projeleri yapamayan, dolayısıyla taşınmaz geliri bulunmayan fon ve ortaklıklar için kâr dağıtımı şartı aranmamaktadır.

1.8) İstisnadan Yararlanmak İçin Dağıtılması Gereken Kazancın Tespiti

Dağıtılması gereken kazancın tespitinde, kurumların Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayırması zorunlu olan kanuni yedek akçeleri dikkate alınabilecek ve taşınmaz gelirlerine isabet eden kanuni yedek akçe tutarı düşüldükten sonraki kazancın %50'si dağıtımına konu edilecektir.

Kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmadığından, kâr paylarının sermayeye eklenerek kâr dağıtım şartının sağlanması mümkün değildir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir kâr esas alınarak dağıtım yapılabilecektir.

1.9) Dağıtılabilir Kârın VUK Kapsamında Tespit Edilen Kâr Tutarını Aşmaması

Net dağıtılabilir kârın, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlar kapsamında tespit edilen kâr tutarını aşmaması gerekir.

SPK mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir kârın, Vergi Usul Kanunu kapsamında tespit edilen kârdan daha düşük olması halinde, SPK mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir kâr dikkate alınacaktır.

Örnek 3: (CY) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 yılında taşınmazlardan elde ettiği kazancı 8.000.000 TL olup,

- ✓ SPK piyasası mevzuatı uyarınca net dağıtılabilir kârı 7.000.000 TL,
- ✓ VUK'na göre belirlenen net dağıtılabilir karı ise 5.000.000 TL'dir.

Buna göre; ilgili mevzuatında aksi bir durum olmadıkça, Ortaklığın net dağıtılabilir kârı olarak 5.000.000 TL esas alınacak ve bu tutarın tamamı taşınmazlardan elde edilen kazanç kabul edilerek, istisnadan yararlanmak için yarısının dağıtılması gerekecektir.”

2) İstisna Uygulamalarında Kâr ve Zararların Değerlendirilmesi

(1) Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin “5.17. Kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara isabet eden giderlerin diğer kazançlardan indirilememesi” başlıklı bölümünden sonra gelmek üzere gelmek üzere, “5.18. *İstisna uygulamalarında kar ve zararların değerlendirilmesi*” başlıklı bir bölüm eklenerek, kurumlar vergisi istisnaları için iki uygulama esasları getirilmiştir.

a) *Faaliyet Esaslı İstisnalar*

Kurumlar vergisi yönünden istisnanın belirli bir faaliyete özgülenmesi durumunda, bunun bir bütün halinde değerlendirilmesi ve kazancın bu bütünlük çerçevesinde tespit edilmesi gerekmektedir.

Bu anlamda, faaliyet esaslı istisnalar; bir hesap döneminde aynı istisna konusundaki tüm faaliyetlerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda oluşan kazançları kapsamaktadır.

Buna göre, bir faaliyetten elde edilen kazanç ile aynı konudaki başka bir faaliyetten doğan zararın mahsup edilmesi sonucu kalan net kazanç kurumlar vergisinden istisna edilecektir.

Faaliyet esaslı istisnalar, belirli faaliyet alanlarına tanınmış olup, bu kapsama giren başlıca istisnalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İstisna İşlemi	İlgili Mevzuat
a) Yatırım Fon ve Ortaklıklarının Kazanç İstisnası (<i>Taşınmazlardan elde edilen kazançlar hariç</i>)	<i>KVK (Md.5/1-d)</i>
b) Yurt dışı şube kazançları istisnası	<i>KVK (Md.5/1-g)</i>
c) Yurt Dışı İnşaat, Onarım, Montaj ve Teknik Hizmetler Kazanç İstisnası	<i>KVK (Md.5/1-h)</i>
ç) Eğitim ve Öğretim Kazanç İstisnası	<i>KVK (Md.5/1-i)</i>
d) Risturn kazanç istisnası	<i>KVK (Md.5/1-i)</i>
e) Yabancı Fon Kazançlarının Vergilendirilmesinde Yönetici Şirketlere İlişkin Kazanç İstisnası	<i>KVK (Md.5/A)</i>
f) Sınai Mülkiyet Hakları Satış Kazancı İstisnası	<i>KVK (Md.5/B)</i>
g) Türk Uluslararası Gemi Siciline Kayıtlı Gemilerin İşletilmesinden Sağlanan Kazanç İstisnası	<i>4490 sayılı Kanun (Madde:12)</i>
ğ) Serbest Bölgelerde Elde Edilen Kazanç İstisnası	<i>3218 sayılı Kanun (Geçici Md.3)</i>

h) Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Elde Edilen Kazanç İstisnası	4691 sayılı Kanun (Geçici Md.2)
ı) Araştırma Altyapılarının Ar-Ge ve Yenilik Faaliyetlerinden Elde Ettikleri Kazançlarda İstisna	6550 sayılı Kanun (Geçici Md.1/a)

Örnek 1: Teknoloji geliştirme bölgesinde farklı projeler kapsamında yazılım, tasarım ve Ar-Ge faaliyetlerini yürüten (CK) Şirketi, 2025 hesap döneminde;

- ✓ 1 numaralı Ar-Ge projesinden 2.500.000 TL kazanç elde etmiş,
- ✓ 2 numaralı Ar-Ge projesinden ise 1.000.000 TL zarar doğmuştur.

Buna göre, teknoloji geliştirme bölgesinde yürütülen faaliyetler hesap döneminde bir bütün olarak değerlendirileceğinden, istisna kapsamındaki;

- ✓ 1 numaralı projeden doğan 2.500.000 TL'lık kazançtan
- ✓ 2 numaralı projeden kaynaklı 1.000.000 TL'lık zarar

mahsup edilerek kalan 1.500.000 TL net kazanç,

4691 sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilecek ve bu tutar beyannamenin ilgili istisna satırına yazılacaktır.

b) İşlem Esaslı İstisnalar

İşlem bazında uygulanan istisnalar, hesap dönemi içerisindeki her bir işleme bağlı olarak ayrı ayrı doğan kazançlara ilişkindir.

Buna göre; her bir işleme ait istisnalar ayrı ayrı değerlendirilerek, bir işlemten doğan kazançtan, başka bir işlemten doğan zarar mahsup edilmeyecektir.

Bu durumda, zararlar sonuçlanan işlem ise (KKEG) olarak dikkate alınmalıdır.

İşlem esaslı başlıca istisnalar aşağıda gösterilmiştir.

İstisna İşlemi	İlgili Mevzuat
a) İştirak Kazançları İstisnası	KVK (Md.5/1-a)
b) Yurtdışı İştirak Kazançları İstisnası	KVK (Md.5/1-b)
c) Yurtdışı İştirak Hissesi Kazançları İstisnası	KVK (Md.5/1-c)
ç) Emisyon Primi Kazancı İstisnası	KVK (Md.5/1-ç)
d) Taşınmaz, İştirak Hisseleri ve Fon Satış Kazancı İstisnası	KVK (Md.5/1-e),
e) Bankalara, Finansal Kiralama Şirketlerine, Finansman Şirketlerine ya da TMSF'ye Borçlu Durumda Olanların Taşınmaz veya İştirak Hisselerinin Satış Kazancı İstisnası	KVK (Md.5/1-f)
f) Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerine Yönelik Kazanç İstisnası	KVK (Md.5/1-j)

g) Varlık Kiralama İşlemlerinden Elde Edilen Kazanç İstisnası	KVK (Md.5/1-k)
ğ) Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu Kapsamında Düzenlenen Ürün Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Doğan Kazanç İstisnası	GVK. (Geçici Madde:76)

Örnek 2: Aktifinde yer alan iki ayrı taşınmazı 2025 hesap döneminde satmış olan (ST) Şirketi;

- ✓ Birincisinden 3.500.000 TL kazanç elde etmiş,
- ✓ İkincisinden ise 1.500.000 TL zarar doğmuştur.

Buna göre, Kurumlar Vergisi Kanununun (Md.5/1-f) bendi kapsamında her bir satış işleminden doğan kazanç veya zarar ayrı ayrı dikkate alınacağından,

- ✓ Birinci taşınmaz satışından kaynaklanan 3.500.000 TL kazanç kurumlar vergisinden istisna edilecek,
- ✓ İkinci taşınmaz satışından doğan 1.500.000 TL zarar ise beyannamenin KKEG gider satırına yazılacaktır.

3) Nakdi Sermaye Artışına İlişkin Faiz İndiriminden Dördüncü Geçici Vergi Döneminde de Yararlanılması

(1) Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "10.6. Sermaye artırımında indirim" başlıklı 10.6.5.1. bölümünde yer alan "İndirim tutarının hesaplanmasında TCMB tarafından yararlanılan yıl için en son açıklanan ticari krediler faiz oranı dikkate alınacağından, sadece yıllık hesap dönemi itibarıyla bu indirimden yararlanılması mümkün bulunmaktadır" ifadesinin;

"İndirim tutarının hesaplanmasında TCMB tarafından yararlanılan yıl için en son açıklanan ticari krediler faiz oranı dikkate alınacağından, sadece **dördüncü geçici vergilendirme dönemi ile yıllık hesap dönemi itibarıyla bu indirimden yararlanılması mümkün bulunmaktadır**"

şeklinde değiştirilmesi sonucu, mükelleflere, nakdi sermaye artışına ilişkin faiz indiriminden dördüncü geçici vergilendirme döneminde de yararlanma imkanı getirilmiştir.

4) Asgari Kurumlar Vergisinden Indirilecek Yatırıma Katkı Tutarı

“25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği” ile (1) Seri No.lu Kurumlar Vergisi Tebliği’ne eklenen “32.5.7. *Asgari kurumlar vergisinden indirilen yatırıma katkı tutarının tespiti*” başlıklı bölümde, asgari kurumlar vergisinden indirilen yatırıma katkı tutarının tespitinde;

- ✓ 2/8/2024 tarihinden önce mevcut yatırım teşvik belgelerinde kayıtlı olan yatırım tutarının dikkate alınacağı,
- ✓ 2/8/2024 tarihinden sonra yatırım teşvik belgesinde gerçekleştirilen revizeler sonucundaki artışların hesaplama dahil edilmeyeceği,
- ✓ Teşvik belgesini 2/8/2024 tarihinden önce alan ve 2/8/2024 tarihinden 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,

ifade edilmektedir

Örnek: (YT) Şirketinin 02.08.2024 tarihinden önce aldığı yatırım teşvik belgesinde kayıtlı yatırım tutarı 10.000.000 TL, yatırıma katkı oranı ise %30’dur.

Şirketin 02.08.2024 tarihinden sonra revize edilen yatırım teşvik belgesindeki yatırım tutarı 15.000.000 TL’ye yükselmiştir. Buna göre şirketin,

- ✓ 02.08.2024 öncesi yatırıma katkı tutarı ($10.000.000 \times \%30$) 3.000.000 TL,
- ✓ 02.08.2024 sonrası yatırıma ek katkı tutarı ($5.000.000 \times \%30$) 1.500.000 TL,
- ✓ Toplam yatırıma katkı tutarı ise ($3.000.000 + 1.500.000$) 4.500.000 TL

olacaktır.

2025 hesap dönemi öncesinde yatırıma katkı tutarının 500.000 TL’sini kullanan Şirketin 2025 hesap dönemine ilişkin ticari bilanço karı 3.000.000 TL, kanunen kabul edilmeyen gideri 500.000 TL’dir.

Mükellef kurumun 2025 hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesinde; yatırım teşvik belgesi nedeniyle indirimli kurumlar vergisine tabi matrahı 750.000 TL ve indirimli vergi oranı %5 olup, ayrıca, 2.700.000 TL nakdi sermaye faiz indiriminden yararlanılmıştır.

Mükellef kurumun 2025 hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesinde;

- ✓ *Teşvik belgesine göre alınmayan vergi* $(750.000 \times \%20)$ 150.000 TL
- ✓ *İndirimli orana tabi matrahtan hesaplanan vergi* $(750.000 \times \%5)$ 37.500 TL
- ✓ *Genel orana tabi matrah* $(800.000 - 750.000)$ 50.000 TL
- ✓ *Genel orana tabi matrahtan hesaplanan vergi* $(50.000 \times \%25)$ 12.500 TL
- ✓ *Hesaplanan kurumlar vergisi* $(37.500 + 12.500)$ 50.000 TL
- ✓ *(İndirim öncesi) asgari vergi* $[(3.000.000 + 500.000) \times \%10]$ **350.000 TL**

olarak tespit edilmiştir.

Bu durumda; asgari vergiden, 02.08.2024 tarihinden önceki belgede kayıtlı yatırıma göre hesaplanan yatırıma katkı tutarı öncelikle indirilebilecek veya oranlama yapılarak tespit edilen tutar indirim konusu edilebilecektir.

Buna karşılık; 02.08.2024 tarihinden sonra teşvik belgesine eklenen yatırım tutarına isabet eden yatırıma katkı tutarı ise asgari kurumlar vergisinden indirilemeyecektir.

Yukarıdaki örneğe göre, 2025 hesap döneminde öncelikle asgari vergiden indirilecek tutar; yatırım teşvik belgesi kapsamında indirimli matrah üzerinden hesaplanan ve yatırıma katkı olarak alınmayan vergi tutarı olan 150.000 TL'dir.

Bu durumda, mükellefin 2025 dönemi asgari vergisi $(350.000 - 150.000)$ 200.000 TL olarak belirlenecektir.

Bundan sonraki dönemlerde asgari vergiden indirilecek katkı paylarının hesaplanmasında kullanılan yöntemler ve bu yöntemlere göre yapılan hesaplama detayları Tebliğin ilgili bölümündeki örnekte yer almaktadır.

Revize edilen yatırım tutarına isabet eden katkı tutarı ise indirim konusu yapılamayacaktır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla.

RSM Turkey Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member of RSM International