

**Sirküler No: 2026-15**

**KONU: 25 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Hk.**

Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 25), 24 Mayıs 2026 tarihli ve 33263 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 25) ile, Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'de çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Tebliğde özellikle; gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarında kar dağıtım şartına ilişkin açıklamalar, kurumlar vergisi istisnalarında kar ve zarar mahsup uygulamaları, geçici vergi dönemlerine ilişkin açıklamalar ve yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulamasında yatırım teşvik belgelerine ilişkin hesaplama esasları hakkında önemli düzenlemelere yer verilmiştir.

**- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Fonlarda Kar Dağıtım Şartına İlişkin Açıklamalar**

Tebliğ ile, yatırım fon ve ortaklıklarının taşınmaz kazançlarına ilişkin istisna uygulamasında kar dağıtım şartına yönelik detaylı açıklamalar yapılmıştır.

Bu kapsamda;

1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin avans kar paylarının da kar dağıtımının hesabında dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Taşınmaz kazancının tespitinde, taşınmazlardan elde edilen hasıllattan ilgili gider ve maliyetlerin düşülmesi gerektiği açıklanmıştır.

Taşınmaz faaliyetinin zararlar sonucunda halinde kar dağıtım şartının aranmayacağı ifade edilmiştir.

ADANA		İSTANBUL		GAZİANTEP	
2000 Evler Mah.76066 Sok.Fonte İş Merkezi A Blok No:2 İç Kapı No:8 Seyhan/ADANA		Yenibosna Merkez Mah.Kavak Sok.No:11 İç Kapı No:33 Behçelievler/İSTANBUL		Mücahitler Mah.52008 Nolu Cad.No:2 İç Kapı No:17 Şehitkamil/GAZİANTEP	
E-Posta	<a href="mailto:adaba@realteymm.com.tr">adaba@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:istanbul@realteymm.com.tr">istanbul@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:gaziantep@realteymm.com.tr">gaziantep@realteymm.com.tr</a>
Telefon	0 (322) 459 84 63	Telefon	0 (212) 662 15 55(pbx)	Telefon	0 (342) 324 62 41-42-43 (pbx)
Faks	0 (322) 459 84 66	Faks	0 (212) 662 15 53	Faks	0 (342) 324 62 63

Taşınmaz faaliyetinin karlı, diğer faaliyetlerin zararlı olması halinde ise toplam kazancın %50'sinin dağıtılmasının yeterli olacağı belirtilmiştir.

Ayrıca;

Müşterek genel giderlerin maliyet oranına göre dağıtılması,  
Ortak kullanılan amortismanların kullanım süresine göre paylaşılması,

Kanuni yedek akçelerin dağıtılabilir kar hesabında dikkate alınabilmesi,

Karın sermayeye eklenmesinin kar dağıtımı sayılmaması hususlarında da açıklamalara yer verilmiştir.

Tebliğde konuya ilişkin çeşitli sayısal örnekler de bulunmaktadır.

Tebliğ ile, yatırım fon ve ortaklıklarının taşınmaz kazançlarına ilişkin istisna uygulamasında kar dağıtımı şartına yönelik detaylı açıklamalar yapılmıştır.

Bu kapsamda;

1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin avans kar paylarının da kar dağıtımının hesabında dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Taşınmaz kazancının tespitinde, taşınmazlardan elde edilen hasıllardan ilgili gider ve maliyetlerin düşülmesi gerektiği açıklanmıştır.

Taşınmaz faaliyetinin zararlı sonuçlanması halinde kar dağıtım şartının aranmayacağı ifade edilmiştir.

Taşınmaz faaliyetinin karlı, diğer faaliyetlerin zararlı olması halinde ise toplam kazancın %50'sinin dağıtılmasının yeterli olacağı belirtilmiştir.

Ayrıca;

Müşterek genel giderlerin maliyet oranına göre dağıtılması,  
Ortak kullanılan amortismanların kullanım süresine göre paylaşılması,

ADANA		İSTANBUL		GAZİANTEP	
2000 Evler Mah.76066 Sok.Fonte İş Merkezi A Blok No:2 İç Kapı No:8 Seyhan/ADANA		Yenibosna Merkez Mah.Kavak Sok.No:11 İç Kapı No:33 Behçelievler/İSTANBUL		Mücahitler Mah.52008 Nolu Cad.No:2 İç Kapı No:17 Şehitkamil/GAZİANTEP	
E-Posta	<a href="mailto:adaba@realeymm.com.tr">adaba@realeymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:istanbul@realeymm.com.tr">istanbul@realeymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:gaziantep@realeymm.com.tr">gaziantep@realeymm.com.tr</a>
Telefon	0 (322) 459 84 63	Telefon	0 (212) 662 15 55(pbx)	Telefon	0 (342) 324 62 41-42-43 (pbx)
Faks	0 (322) 459 84 66	Faks	0 (212) 662 15 53	Faks	0 (342) 324 62 63

Kanuni yedek akçelerin dağıtılabilir kar hesabında dikkate alınabilmesi,

Karın sermayeye eklenmesinin kar dağıtımını sayılmaması hususlarında da açıklamalara yer verilmiştir.

Tebliğde konuya ilişkin çeşitli sayısal örnekler de bulunmaktadır.

## **-İstisna Uygulamalarında Kar ve Zararların Değerlendirilmesine İlişkin Yeni Açıklamalar**

Tebliğ ile Kurumlar Vergisi Genel Tebliğine "İstisna uygulamalarında kar ve zararların değerlendirilmesi" başlıklı yeni bölüm eklenmiştir.

Düzenlemede;

Faaliyet esaslı istisnalarda aynı faaliyet kapsamındaki tüm iş ve işlemlerin birlikte değerlendirilmesi gerektiği,  
İşlem bazlı istisnalarda ise her işlemin ayrı değerlendirilmesi gerektiği açıklanmıştır.

### **Faaliyet Esaslı İstisnalar**

Faaliyet bazlı değerlendirilecek istisnalara örnek olarak aşağıdaki uygulamalar sayılmıştır:

Teknoloji geliştirme bölgeleri kazanç istisnası,  
Serbest bölge kazanç istisnası,  
Yurt dışı şube kazanç istisnası,  
Eğitim ve öğretim kazanç istisnası,  
Sınai mülkiyet hakları kazanç istisnası.

Örnek uygulamada, teknoloji geliştirme bölgesindeki bir projeden doğan zararın aynı kapsamdaki diğer proje kazançlarından mahsup edilmesi gerektiği açıklanmıştır.

ADANA		İSTANBUL		GAZİANTEP	
2000 Evler Mah.76066 Sok.Fonte İş Merkezi A Blok No:2 İç Kapı No:8 Seyhan/ADANA		Yenibosna Merkez Mah.Kavak Sok.No:11 İç Kapı No:33 Behçeleler/İSTANBUL		Mücahitler Mah.52008 Nolu Cad.No:2 İç Kapı No:17 Şehitkamil/GAZİANTEP	
E-Posta	<a href="mailto:adaba@realteymm.com.tr">adaba@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:istanbul@realteymm.com.tr">istanbul@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:gaziantep@realteymm.com.tr">gaziantep@realteymm.com.tr</a>
Telefon	0 (322) 459 84 63	Telefon	0 (212) 662 15 55(pbx)	Telefon	0 (342) 324 62 41-42-43 (pbx)
Faks	0 (322) 459 84 66	Faks	0 (212) 662 15 53	Faks	0 (342) 324 62 63

## İşlem Esaslı İstisnalar

İşlem bazında değerlendirilecek istisnalara ise;

İştirak kazançları istisnası,  
Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası,  
Sat-kirala-geri al işlemlerine ilişkin istisna  
örnek gösterilmiştir.

Örnek uygulamada, iki ayrı taşınmaz satışından birinin kazançlı diğerinin zararlı olması halinde, zararın istisna kazançtan mahsup edilmeyeceği ve kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacağı belirtilmiştir.

## Geçici Vergi Dönemlerine İlişkin Düzenleme

Tebliğin "10.6.5.1." numaralı bölümünde yapılan değişiklikte, ilgili hükümde yer alan uygulamanın yalnızca geçici vergi dönemleri için değil, dördüncü geçici vergilendirme dönemi bakımından da geçerli olduğu açıklığa kavuşturulmuştur.

## Asgari Kurumlar Vergisinde Yatırıma Katkı Tutarının Hesaplanması

Tebliğ ile "Asgari kurumlar vergisinden indirilen yatırıma katkı tutarının tespiti" başlıklı yeni bölüm eklenmiştir.

Düzenlemeye göre;

2/8/2024 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerinde yer alan yatırım tutarları dikkate alınacak,

Bu tarihten sonra yapılan belge revizeleri sonucu oluşan yatırım artışları ise asgari kurumlar vergisi hesabında indirim konusu edilmeyecektir.

Tebliğde ayrıca;

ADANA		İSTANBUL		GAZİANTEP	
2000 Evler Mah.76066 Sok.Fonte İş Merkezi A Blok No:2 İç Kapı No:8 Seyhan/ADANA		Yenibosna Merkez Mah.Kavak Sok.No:11 İç Kapı No:33 Behçelievler/İSTANBUL		Mücahitler Mah.52008 Nolu Cad.No:2 İç Kapı No:17 Şehitkamil/GAZİANTEP	
E-Posta	<a href="mailto:adaba@realteymm.com.tr">adaba@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:istanbul@realteymm.com.tr">istanbul@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:gaziantep@realteymm.com.tr">gaziantep@realteymm.com.tr</a>
Telefon	0 (322) 459 84 63	Telefon	0 (212) 662 15 55(pbx)	Telefon	0 (342) 324 62 41-42-43 (pbx)
Faks	0 (322) 459 84 66	Faks	0 (212) 662 15 53	Faks	0 (342) 324 62 63

Revize edilen yatırım teşvik belgelerinde oranlama yönteminin nasıl uygulanacağı,

Asgari kurumlar vergisi hesabında indirilecek yatırıma katkı tutarının nasıl hesaplanacağı

konularında detaylı örneklere yer verilmiştir.

## **-Sonuç ve Değerlendirme**

Seri No: 25 Tebliği ile özellikle;

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının taşınmaz kazançlarına ilişkin istisna uygulamaları,

Faaliyet bazlı ve işlem bazlı istisnalarda kar-zarar mahsupları,

Asgari kurumlar vergisi uygulamasında yatırım teşvik belgeleri,

Geçici vergi uygulamaları

konularında uygulamaya yön verecek önemli açıklamalar yapılmıştır.

Özellikle taşınmaz kazançlarına ilişkin kar dağıtım şartı ile asgari kurumlar vergisi hesaplamalarına ilişkin düzenlemelerin, 2025 ve izleyen dönem uygulamalarında önemli etkiler doğurması beklenmektedir.

Söz konusu Tebliğe aşağıdaki bağlantılardan ulaşabilirsiniz.

[25 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği \(Seri No: 1\)'Nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ](#)

*Not: Sirkülerde yer alan yorum ve açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup, Realite YMM A.Ş.'ye içerikten kaynaklanan veya içeriğe ilişkin ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.*

ADANA		İSTANBUL		GAZİANTEP	
2000 Evler Mah.76066 Sok.Fonte İş Merkezi A Blok No:2 İç Kapı No:8 Seyhan/ADANA		Yenibosna Merkez Mah.Kavak Sok.No:11 İç Kapı No:33 Behçelievler/İSTANBUL		Mücahitler Mah.52008 Nolu Cad.No:2 İç Kapı No:17 Şehitkamil/GAZİANTEP	
E-Posta	<a href="mailto:adaba@realteymm.com.tr">adaba@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:istanbul@realteymm.com.tr">istanbul@realteymm.com.tr</a>	E-Posta	<a href="mailto:gaziantep@realteymm.com.tr">gaziantep@realteymm.com.tr</a>
Telefon	0 (322) 459 84 63	Telefon	0 (212) 662 15 55(pbx)	Telefon	0 (342) 324 62 41-42-43 (pbx)
Faks	0 (322) 459 84 66	Faks	0 (212) 662 15 53	Faks	0 (342) 324 62 63