

**TARİH : 01.06.2026**

**KONU ;**

**25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile**

**Getirilen Düzenlemelere İlişkin Bilgi Notu.**

**Interwise Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**



[www.interwise.com.tr](http://www.interwise.com.tr)

24 Mayıs 2026 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde değişiklik yapılarak aşağıdaki maddelerde düzenlemeler yapılmıştır.

### 1-Yatırım Fon ve Ortaklıklarının Taşınmaz Kazançlarında Kar Dağıtımı

Türkiye’de kurulu bulunan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarının istisna kapsamındaki kazançlarına yönelik düzenlemelerde, taşınmazlardan elde edilen gelirler bakımından uygulanacak kar dağıtım şartına ilişkin detaylara yer verilmiştir.

Kar dağıtım yükümlülüğünün hesaplanmasında esas alınacak taşınmaz kazancı; taşınmazlardan sağlanan gelirlerden, bu faaliyetlerle doğrudan bağlantılı giderler ile maliyet unsurlarının düşülmesi suretiyle belirlenecektir. Taşınmaz faaliyetlerinden veya işletmenin tüm faaliyetlerinden zarar doğması halinde ise kar dağıtım şartı aranmayacaktır.

Bununla birlikte, taşınmaz faaliyetlerinin kâr üretmesine rağmen diğer faaliyetlerin zarar etmesi ve toplam kurum kazancının taşınmaz faaliyetlerinden elde edilen kârdan daha düşük seviyede gerçekleşmesi durumunda, toplam kazancın %50’sinin dağıtılması istisna uygulaması açısından yeterli kabul edilecektir. Ayrıca, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için dağıtılan avans kâr payları da kar dağıtım şartının yerine getirilip getirilmediğinin tespitinde dikkate alınacaktır.

Tebliğ kapsamında; ortak kullanılan genel giderlerin ve müştereken kullanılan sabit kıymetlere ait amortismanların faaliyetlere dağıtımı, kanuni yedek akçelerin hesaplama etkisi ile sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir kârın, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit edilen kâr ile karşılaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar örnek uygulamalarla açıklanmıştır.

Öte yandan, mevzuat gereği portföylerine veya aktiflerine taşınmaz dahil etme imkânı bulunmayan ve inşaat projesi gerçekleştirilemeyen fon ve yatırım ortaklıkları açısından kar dağıtım şartı uygulanmayacaktır.

### 2-İstisna Uygulamalarında Kar ve Zararların Birlikte Değerlendirilmesi

Tebliğde Kurumlar Vergisinde yer alan istisnalar iki temel başlıkta ele alınmıştır.

**2.1-Faaliyet Esaslı İstisnalar;** bir hesap döneminde aynı istisna konusundaki tüm faaliyetlerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda oluşan kazançlara ilişkindir. Bu kapsama giren istisnaların bazıları aşağıdaki gibidir.

- Yatırım fon ve ortaklıklarının kazanç istisnası (taşınmazlardan elde edilen kazançlar hariç) (5/1-d)
- Yurt dışı şube kazançları istisnası (5/1-g)
- Yurt dışı inşaat, onarım, montaj ve teknik hizmetler kazanç istisnası (5/1-h)
- Eğitim ve öğretim kazanç istisnası (5/1-ı)
- Risturn kazanç istisnası (5/1-i)
- Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesinde yönetici şirketlere ilişkin kazanç istisnası (5/A)
- Sınai mülkiyet hakları satış kazancı istisnası (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)

	<b>Merkez Ofis:</b> Şenlikköy Mh. 6 Ekim Sk. No:13/A Demiröz Villa Florya/Bakırköy/İstanbul <b>Bursa Ofis:</b> Altınşehir Mh. Özlüce Bulvarı, Altay-Özlüce Sitesi, No:44 Ofis No: 124 Nilüfer/Bursa	 VERGİ   DENETİM   DANIŞMANLIK	 <a href="mailto:info@interwise.com.tr">info@interwise.com.tr</a>
			 0 (212) 572 94 73
			 <a href="http://www.interwise.com.tr">www.interwise.com.tr</a>

h) Teknoloji geliştirme bölgelerinde elde edilen kazanç istisnası (4691 sayılı Kanun geçici madde 2)

1) Araştırma altyapılarının Ar-Ge ve yenilik faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarda istisna (6550 sayılı Kanun geçici madde 1/a)

Faaliyet esaslı istisnalarda, bir hesap döneminde aynı istisna konusundaki tüm faaliyetler birlikte değerlendirilir; istisna kapsamındaki faaliyetlerden doğan zararlar yine bu kapsamdaki kazançlardan mahsup edilir. Yatırım fon ve ortaklıkları istisnası (taşınmaz kazançları hariç), yurt dışı şube kazançları, yurt dışı inşaat-onarım-montaj ve teknik hizmet kazançları, eğitim-öğretim kazançları, serbest bölge ve teknoloji geliştirme bölgesi kazançları bu gruba örnek gösterilebilir.

**Tebliğdeki örnek aşağıda ver almaktadır;**

**Örnek:** (A) A.Ş. teknoloji geliştirme bölgesinde farklı projeler kapsamında yazılım, tasarım ve Ar-Ge faaliyetleri yürütmektedir. Şirket, 2025 hesap döneminde 1. Ar-Ge projesinden 2.500.000 TL kazanç elde etmiş, 2. 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 projelerden doğan zararların bu kapsamdaki kazançlardan mahsup edilmesi gerekmekte olup, söz konusu faaliyetten elde edilen (2.500.000 - 1.000.000) 1.500.000 TL kazanç, 4691 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilecek ve bu tutar beyannamenin ilgili istisna satırına yazılacaktır.

**2.2-İşlem Bazında Uygulanan İstisnalar ise;** hesap dönemi içerisindeki her bir işleme bağlı olarak ayrı ayrı doğan kazançlara ilişkindir. Bu kapsama giren istisnaların bazıları aşağıdaki gibidir.

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

İşlem esaslı istisnalarda ise kazanç ve istisna her bir işlem bazında ayrı ayrı belirlenir; bir işlemdeki zarar diğer işlemdeki istisna kazancından mahsup edilmez. İştirak kazançları, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı, emisyon primi, sat-kirala-geri al ve varlık kiralama kazançları bu gruba girmektedir.

**Tebliğdeki örnek aşağıda yer almaktadır;**

**Örnek:** (B) A.Ş. aktifinde yer alan iki ayrı taşınmazı bankaya olan borcuna karşılık alacaklı bankaya 2025 hesap döneminde satmıştır. Söz konusu satış işlemlerinin birincisinden 3.500.000 TL kazanç elde etmiş, ikincisinden ise 1.500.000 TL zarar doğmuştur.

	<b>Merkez Ofis:</b> Şenlikköy Mh. 6 Ekim Sk. No:13/A Demiröz Villa Florya/Bakırköy/İstanbul <b>Bursa Ofis:</b> Altınşehir Mh. Özlüce Bulvarı, Altay-Özlüce Sitesi, No:44 Ofis No: 124 Nilüfer/Bursa	 VERGİ   DENETİM   DANIŞMANLIK	 <a href="mailto:info@interwise.com.tr">info@interwise.com.tr</a>
			 0 (212) 572 94 73
			 <a href="http://www.interwise.com.tr">www.interwise.com.tr</a>

Buna göre, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi kapsamında her bir satış işleminden doğan kazanç veya zarar ayrı ayrı dikkate alınacak olup, birinci taşınmaz satışından kaynaklı 3.500.000 TL kazanç kurumlar vergisinden istisna edilecek, ikinci taşınmaz satışından doğan 1.500.000 TL zarar ise beyannamenin kanunen kabul edilmeyen gider satırına yazılacaktır.”

### 3-Nakdi Sermaye İndirimi ile İlgili Düzenleme

Nakdi sermaye artışı indirimi, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 10/1-ı maddesi kapsamında, sermaye şirketlerinin nakit olarak artırdıkları sermaye tutarı üzerinden TCMB'ce ilan edilen faiz oranı dikkate alınarak hesaplanan tutarın belirli şartlarla kurum kazancından indirilmesine imkân tanıyan bir kurumlar vergisi indirimidir.

Dördüncü geçici vergi döneminin yeniden uygulanmaya başlamasının ardından, Tebliğin ilgili bölümünde indirimin “sadece yıllık hesap dönemi itibarıyla” kullanılabilmesine ilişkin ifade bulunması, indirimin dördüncü geçici vergi döneminde dikkate alınıp alınamayacağı konusunda uygulamada tereddüt yaratmıştı. 25 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile Kurumlar Vergisi Mükellef için 4.Dönemde Nakit Sermaye Artışı İndirimi uygulaması konusunda yaşanan tereddütler tebliğ metnine “dördüncü geçici vergilendirme dönemi” de eklenmesi ile giderilmiştir.

25 Seri No.lu Tebliğ ile ilgili bölümdeki “sadece” ibaresinden sonra gelmek üzere “dördüncü geçici vergilendirme dönemi ile” ibaresi eklenmiş; böylece indirimin dördüncü geçici vergilendirme dönemi ile yıllık hesap dönemi itibarıyla kullanılabilmesi açıkça düzenlenmiştir.

Düzenleme sonrasında madde metni aşağıdaki gibidir;

“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.”

### 4. Asgari Kurumlar Vergisinden İndirilen Yatırıma Katkı Tutarının Tespiti

Asgari kurumlar vergisinden indirilecek yatırıma katkı tutarının tespitinde 2/8/2024 tarihinden önce mevcut yatırım teşvik belgelerinde kayıtlı yatırım tutarının dikkate alınacağı, bu tarihten sonra belgede yapılan revizelerle oluşan artışların ise hesaplamaya dahil edilmeyeceği düzenlenmiştir. Teşvik belgesini 2/8/2024 tarihinden önce alıp sonrasında revize eden mükellefler, asgari vergiden indirilecek tutarı; 2/8/2024 öncesi yatırıma katkı tutarını esas alarak (birinci yöntem) veya 2/8/2024 öncesi ve sonrası belgelere isabet eden katkı tutarlarına oranlama yaparak (ikinci yöntem) tespit edebilecektir. Revize sonrası artışa isabet eden katkı tutarının asgari vergiden indirilemeyeceği, her iki yöntemde de kullanılan yatırıma katkı tutarının aynı kalmakla birlikte asgari vergiden indirilen kısım bakımından farklılaşacağı tabiidir.

Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

**Bilgilerinize sunarız.**

	<b>Merkez Ofis:</b> Şenlikköy Mh. 6 Ekim Sk. No:13/A Demiröz Villa Florya/Bakırköy/İstanbul	 VERGİ   DENETİM   DANIŞMANLIK		<a href="mailto:info@interwise.com.tr">info@interwise.com.tr</a>
	<b>Bursa Ofis:</b> Altınşehir Mh. Özlüce Bulvarı, Altay-Özlüce Sitesi, No:44 Ofis No: 124 Nilüfer/Bursa			0 (212) 572 94 73
				<a href="http://www.interwise.com.tr">www.interwise.com.tr</a>