

TARİH: 24/05/2026

SAYI : 2026/50

TÜRKİYE’DE KURULU FONLAR İLE YATIRIM ORTAKLIKLARININ KAZANÇLARINA İLİŞKİN İSTİSNADA KAR DAĞITIM ŞARTINA YÖNELİK DÜZENLEMELER YAPILDI

24.05.2026 tarihli ve 33263 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile, 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nin ‘5.5. Türkiye’de kurulu fonlar ile yatırım ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna’ başlıklı bölümünde önemli açıklamalar ve ilaveler yapılmıştır.

Bilindiği üzere, 7524 sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1-d maddesinde yapılan değişiklik kapsamında, yatırım fonu ve yatırım ortaklıklarının (emeklilik yatırım fonları hariç) bu istisnadan yararlanabilmeleri için, 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 şartı getirilmiştir.

Yayımlanan Tebliğ ile aşağıda yer verilen düzenlemeler çerçevesinde, uygulamada tereddüt edilen hususlara açıklık getirilmiştir.

1. Avans Kar Paylarının Dikkate Alınması

Tebliğ ile yapılan düzenleme kapsamında; “5.5. Türkiye’de kurulu fonlar ile yatırım ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna” başlıklı bölümünün üçüncü paragrafının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Diğer taraftan, 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin avans kar paylarının da kar dağıtımının hesaplanmasında dikkate alınacağı tabiidir.”

Buna göre 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin olarak ortaklara ödenen **avans kâr payları**, kâr dağıtım şartının hesaplanmasında dikkate alınacaktır.

2. Kar Dağıtımına Esas Taşınmaz Kazancının Hesabı

Kâr dağıtımına esas taşınmaz kazancı hesaplanırken, taşınmazlardan elde edilen hasılat, bu faaliyet nedeniyle yüklenilen gider ve maliyet unsurlarının düşülmesi sonucu bulunan net kazanç dikkate alınacaktır.

Taşınmaz faaliyetleri ile diğer işlerin birlikte yürütülmesi durumunda müşterek genel giderler, bu faaliyetlere ilişkin **cari yılda oluşan maliyetlerin birbirine oranı** esas alınarak dağıtılacaktır.

Müşterek kullanılan tesisat, makine ve ulaştırma vasıtalarının amortismanları, bunların **her bir işte kullanıldıkları gün sayısına** göre; hangi işlerde ne kadar süreyle kullanıldığı tespit edilemeyen sabit kıymetlere ilişkin amortismanlar ise, müşterek genel giderlerle birlikte dağıtımına tabi tutulacaktır.

Örnek: (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'dir. Ortaklığın müşterek genel giderleri ise 500.000 TL'dir.

Bu durumda kar dağıtımına esas taşınmaz kazancı, $[500.000 \times (9.000.000 / 10.000.000)]$ 450.000 TL müşterek genel gider dikkate alınmak suretiyle tespit edilecektir.

3. Zarar Durumunda Kar Dağıtım Şartı

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

Ancak, taşınmazlara ilişkin faaliyetlerin karla, diğer faaliyetlerin ise zararlı sonuçlanması ve toplam kazancın taşınmazlardan elde edilen kazançtan düşük olması halinde, kazancın yarısının dağıtılması istisna açısından yeterli sayılacaktır.

Örnek: (A) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 yılında taşınmazlardan 1.000.000 TL kar elde etmiş olup, Ortaklığın diğer faaliyetleri ise 600.000 TL zararlı sonuçlanmıştır. Böylece anılan Ortaklığın 2025 yılında, $(1.000.000 - 600.000)$ 400.000 TL kazancı bulunmaktadır. (Kar dağıtımına konu edilecek tutarın tespitinde kanuni yedek akçeler ihmal edilmiştir.)

Buna göre, (A) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 yılı kazancının yarısı olan $(400.000 \times \%50)$ 200.000 TL'nin dağıtımı, istisnanın uygulanması için yeterlidir.

4. Taşınmaz Kazancı Bulunmayan Fon ve Ortaklıklar

Faaliyet alanı gereği portföyüne veya aktifine taşınmaz dahil edemeyen ve inşaat projeleri yapamayan fon ve ortaklıkların bahse konu gelirleri bulunmayacağından, bu fon ve ortaklıklar için kar dağıtım şartının aranmayacağı yeniden vurgulanmıştır.

Ancak, herhangi bir şekilde taşınmaz kazancı elde edilmesi hâlinde, kazanç elde eden fon ve ortaklıkların istisnadan yararlanabilmeleri için, söz konusu kazançlara ilişkin kâr dağıtım şartının sağlanması gerekecektir.

5. Kanuni Yedek Akçeler ve Net Dağıtılabilir Kar

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

Karın sermayeye eklenmesi kar dağıtım sayılmadığından, kar paylarının sermayeye eklenmesi suretiyle kar dağıtım şartının sağlanması söz konusu değildir.

Kar dağıtımında sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir karın esas alınacağı, ancak bu tutarın Vergi Usul Kanunu kayıtlarına göre oluşan karı aşamayacağı ifade edilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir karın, Vergi Usul Kanununa göre tutulan kayıtlar kapsamında tespit edilen kardan daha düşük olması halinde, sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir karın dikkate alınacağı açıklanmıştır.

Örnek: (C) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 yılında taşınmazlardan elde ettiği kazancı 8.000.000 TL'dir.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Ortaklığın net dağıtılabilir karı 7.000.000 TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan kayıtlara göre belirlenen net dağıtılabilir karı ise 5.000.000 TL'dir.

Buna göre ilgili mevzuatında aksi bir durum olmadıkça, Ortaklığın net dağıtılabilir karı olarak 5.000.000 TL esas alınacak ve bu tutarın, tamamının taşınmazlardan elde

edilen kazanç kabul edilmek suretiyle istisnadan yararlanmak için yarısının dağıtılması gerekecektir.

Sonuç olarak yatırım fon ve ortaklıklarının (emeklilik fonları hariç) kurumlar vergisi istisnasından (KVK 5/1-d) faydalanmaya devam edebilmeleri için, 2025 yılı başından itibaren elde ettikleri taşınmaz kazançlarını yukarıdaki esaslar çerçevesinde hesaplamaları ve beyanname verme süresini izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları gerekmektedir. Şartın ihlali durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisna hakkı kaybedilecek ve vergi ziyai cezası ile gecikme faizi uygulanacaktır.

Söz konusu Tebliğe aşağıdaki bağlantı yolunu kullanarak ulaşabilirsiniz.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/05/20260524-3.htm>

Saygılarımızla
VİZYON GRUBU