

KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 25), 24 Mayıs 2026 tarihli ve 33263 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Tebliğ; 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun ile 4/12/2025 tarihli ve 7566 sayılı Kanunun 2'nci maddesi kapsamında 1 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde altı kritik alanda değişiklik ve açıklama yapmaktadır.

KV Genel Tebliği Seri No: 25 ile (1) taşınmaz istisnasında kar dağıtımı hesaplama esasları yeniden düzenlenmiş; (2) istisna uygulamalarında faaliyet bütünlüğü ilkesi getirilmiş; (3) geçici vergilendirme döneminde istisna uygulamasına imkân tanınmış; (4) asgari KV'den indirilecek YKT tespitinde iki yöntem açıklanmıştır. Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

1. YASAL DAYANAK VE KAPSAM

Yasal Düzenleme	Kapsam / İlgili Madde
28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun	Taşınmaz istisnası ve KV mevzuatı değişiklikleri
4/12/2025 tarihli ve 7566 sayılı Kanun, Madde 2	İlave KV mevzuatı değişiklikleri
5520 sayılı KVK, Madde 5/1-d	Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası
5520 sayılı KVK, Madde 5/1-e	Taşınmaz satış kazancı istisnası (işlem bazında)
5520 sayılı KVK, Madde 32/A	Yatırım teşvik belgesi — indirimli KV
5520 sayılı KVK, Madde 32/C	Asgari kurumlar vergisi
1 Seri No'lu KV Genel Tebliği	Değişiklik yapılan ana tebliğ

2. MADDE 1 — TAŞINMAZ İSTISNASI: KAR DAĞITIMI HESAPLAMASI (KVK MD. 5/1-D)

Tebliğin 1'inci maddesiyle, 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen taşınmaz kazançlarında kar dağıtımı hesaplamasına yönelik kapsamlı esaslar belirlenmiştir.

KVK Madde 5/1-d — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı Kuralı (1/1/2025 İtibariyle) — 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

"Diğer taraftan, 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin kar paylarının da kar dağıtımının hesaplanmasında dikkate alınacağı tabiidir. Kar dağıtımına esas kazanç hesaplanırken, taşımazlardan elde edilen hasılat, bu faaliyet nedeniyle yüklenilen gider ve maliyet unsurları düşülerek bulunacak kazanç dikkate alınacaktır. Taşımazlara ilişkin faaliyetin yıllık toplam tüm faaliyetleriyle zararlı sonuçlanması halinde, istisna uygulamasında kar dağıtım şartının söz konusu olmayacağı kabul edilir."

KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

2.1. Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımı

Taşınmaz faaliyetleri ile bu kapsama girmeyen faaliyetlerin birlikte yürütülmesi halinde müşterek genel giderlerin dağıtımında şu kural geçerlidir:

- ◆ Müşterek genel giderler, bu faaliyetler ile ilgili olarak cari yılda oluşan maliyetlerin birbiriyle oranı esas alınarak dağıtılmalıdır.
- ◆ Taşınmaz faaliyetlerine ait olmayan makine ve ulaşım vasıtalarının amortismanları; bunların her bir işte kullandıkları gün sayısına göre dağıtılır.
- ◆ Hangi işlerde ne kadar süreyle kullanıldığı tespit edilemeyen sabit kıymetlere ilişkin amortismanlar müşterek genel giderlerle birlikte dağıtımına tabi tutulacaktır.

2.2. Sermaye Piyasası Mevzuatı ile VUK Arasındaki Fark — Hangi Tutar Esas Alınır?

Kar dağıtımına konu edilecek tutarın tespitinde sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir kar ile Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kar arasında fark olabilir. Tebliğ bu konuda net bir kural getirmektedir:

KVK Madde 5/1-d — Sermaye Piyasası ve VUK Farkı — 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

Dağıtılması gereken kazancın tespitinde kurumların Türk Ticaret Kanunu uyarınca yedek akçe tutarı düşüldükten sonraki kazancın %50'si dağıtımına konu edilebilir kar sayılır. Sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen net dağıtılabilir kar ile Vergi Usul Kanununa göre tutulan kayıtlar kapsamında tespit edilen kar tutarının aşmaması gerekir. Sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen kar VUK ya göre belirlenen kardan düşük olması halinde, sermaye piyasası mevzuatına göre belirlenen kar esas alınacağı tabiidir.

2.3. Tebliğdeki Örnekler — Kar Dağıtımı

Örnek 1 — (A) GYO A.Ş. — Taşınmaz Kazancı ile Diğer Faaliyet Zararının Netleştirilmesi

(A) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 yılında taşınmazlardan 1.000.000 TL kar elde etmiş; ortaklığın diğer faaliyetleri ise 600.000 TL zararla sonuçlanmıştır. Buna göre, Ortaklığın 2025 yılında kar dağıtımına konu edilecek tutarında: $(1.000.000 - 600.000) = 400.000$ TL kazanç bulunmaktadır. Bu tutar, (A) GYO A.Ş.'nin 2025 yılı kazancının yarısını oluşturan $400.000 \times \%50 = 200.000$ TL'nin istisna uygulaması için yeterlidir.

Örnek 2 — (B) GYO A.Ş. — Müşterek Genel Gider Dağıtımı

(B) GYO 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. Müşterek genel gider dağıtımı: Taşınmaz faaliyetine isabet eden pay: $[500.000 \times (9.000.000 / 10.000.000)] = 450.000$ TL Diğer faaliyetlere isabet eden pay: $[500.000 \times (1.000.000 / 10.000.000)] = 50.000$ TL

Örnek 3 — (C) GYO A.Ş. — Sermaye Piyasası ile VUK Farkı

(C) GYO A.Ş.'nin 2025 yılında taşınmazlardan elde ettiği kazancı 8.000.000 TL'dir. Sermaye piyasası mevzuatına göre net dağıtılabilir kar 7.000.000 TL; VUK'a göre tutulan kayıtlarda ise 5.000.000 TL'dir. Buna göre: Dağıtımına esas alınacak tutar VUK'a göre belirlenen 5.000.000 TL'dir (düşük olan esas alınır). Ortaklığın net dağıtılabilir karı 3.000.000 TL olarak tespit edilecek ve bu tutarın tamamından istisna yararlanmak için kar dağıtım şartının sağlanması gerekmektedir.

KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

3. MADDE 2 — İSTISNA UYGULAMALARINDA FAALİYET BÜTÜNLÜĞÜ İLKESİ

Tebliğin 2'nci maddesiyle 1 Seri No'lu KV Tebliği'ne eklenen 5.18 numaralı bölüm, kurumlar vergisi uygulamasında büyük önem taşımaktadır. Faaliyet esaslı istisnalarda tüm faaliyetler bir bütün olarak değerlendirilmeli; kazançlı ve zararlı faaliyetler ayrı tutulmamalıdır.

5520 Sayılı KVK — İstisna Uygulamasında Bütünlük İlkesi (Yeni Bölüm 5.18) — 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

Kurumlar vergisi yönünden istisnanın belirli bir faaliyete özgülenmesi durumunda, ilgili faaliyetin bütün halinde değerlendirilmesi ve kazancın bütünlük çerçevesinde tespit edilmesi gerekmektedir. İş bazında uygulanan istisnalara giren faaliyetlerin bazıları şunlardır: (a) Yatırım fon ve ortaklıklarının kazanç istisnası (KVK Md. 5/1-d), (b) Yurt dışı şube kazançları istisnası (KVK Md. 5/1-g), (c) Yurt dışı inşaat, onarım, montaj ve teknik hizmetler kazanç istisnası (KVK Md. 5/1-h), (ç) Eğitim ve öğretim kazanç istisnası (KVK Md. 5/1-ı), (d) Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesinde yönetici şirketlere ilişkin kazanç istisnası (5520 sayılı Kanun madde 5/A), (e) Sınai mülkiyet hakları satış kazancı istisnası (KVK Md. 5/B), ve diğer ilgili istisnalar.

3.1. Faaliyet Esaslı İstisna — Bütünlük Kuralının Uygulanması

Faaliyet esaslı istisnalarda aynı istisna türündeki tüm faaliyetler birleştirilerek değerlendirilir:

- ◆ **Teknoloji Bölgesi:** Teknoloji geliştirme bölgelerinde birden fazla proje yürüten işletmelerde, tüm projelerin kar ve zararları bir bütün olarak hesaplanır; kazançlı projeler zarar eden projeleri mahsup eder.
- ◆ **Serbest Bölge:** Serbest bölgelerde aynı anda birden fazla faaliyetle uğraşan mükellefler için tüm faaliyetlerin toplam sonucu esas alınır.
- ◆ **Eğitim İstisnası:** Eğitim ve öğretim istisnasında birden fazla okul/kurum işleten mükellef, tüm kurumların toplam sonucunu birleştirir.

Örnek — Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Birden Fazla Proje)

A.Ş., teknoloji geliştirme bölgesinde yazılım, tasarım ve AR-GE faaliyetleri yürütmektedir. 2025 hesap döneminde: 1. AR-GE projesinden: 2.500.000 TL kazanç 2. AR-GE projesinden: 1.000.000 TL zarar Bütünlük ilkesi gereği: Net istisna tutarı = 2.500.000 - 1.000.000 = 1.500.000 TL. Bu tutar kurumlar vergisinden istisna edilecek ve beyannamenin ilgili istisna satırına yazılacaktır.

3.2. İşlem Esaslı İstisna — Her İşlem Bağımsız Değerlendirilir

KVK Madde 5/1-e kapsamındaki taşınmaz satış kazancı istisnası gibi işlem esaslı istisnalarda bütünlük ilkesi geçerli değildir. Her satış işlemi bağımsız olarak değerlendirilir:

- ◆ **Kazançlı İşlem:** Birinci taşınmazın satışından 3.500.000 TL kazanç → istisna uygulanır, beyannamede istisna satırına yazılır.
- ◆ **Zararlı İşlem:** İkinci taşınmazın satışından 1.500.000 TL zarar → KVK Md. 5/3 gereği kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınmaz; zarar mahsubu yapılamaz.

KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

4. MADDE 3 — GEÇİCİ VERGİLENDİRME DÖNEMİNDE İSTISNA UYGULAMASI

Tebliğin 3'üncü maddesiyle 1 Seri No'lu Tebliğin 10.6.5.1 numaralı bölümünde "sadece" ibaresinden sonra "ve/veya geçici vergilendirme dönemi ile" ibaresi eklenmiştir.

Değişikliğin Pratik Anlamı

Bu değişiklik öncesinde: İstisna uygulaması yalnızca yıllık vergilendirme dönemi bazında değerlendirilebiliyordu. Bu değişiklik sonrasında: İstisna uygulaması hem yıllık dönem hem de geçici vergilendirme dönemi bazında ayrı ayrı değerlendirilebilecektir. Pratik etki: Geçici vergi beyannameleri düzenlenirken ilgili dönemde gerçekleşen istisna kazançları döneme özgü olarak tespit edilebilecek; bu durum dönem içi vergi planlaması açısından esneklik sağlayacaktır.

5. MADDE 4 — ASGARI KV'DEN İNDİRİLECEK YATIRIM KATKI TUTARININ TESPİTİ (EN KRİTİK DÜZENLEME)

Tebliğin en kritik bölümü olan Madde 4, 1 Seri No'lu Tebliğ'e 32.5.7 numaralı yeni bölüm eklemektedir. Asgari kurumlar vergisinden (KVK Md. 32/C) indirilebilecek yatırım katkı tutarının (YKT) nasıl tespit edileceği ayrıntılı biçimde açıklanmaktadır.

KVK Madde 32/C ve 32/A — Asgari KV'den YKT İndirimi — 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

KVK Madde 32/C uyarınca hesaplanan asgari kurumlar vergisinden, 2/8/2024 tarihinden önce mevcut yatırım teşvik belgelerinde kayıtlı olan yatırım tutarı dikkate alınarak KVK Md. 32/A'ya göre hesaplanan yatırım katkı tutarı indirilebilir. Bu tarihten sonra teşvik belgelerini revize eden mükelleflerin 32/A maddesine göre hesaplanan yatırım katkı tutarlarını dikkate alarak, teşvik belgesini 2/8/2024 tarihinden önce alan ve 2/8/2024 tarihinden sonra revize eden mükellefler 32/A maddesine göre hesaplanan yatırım katkı tutarını dikkate almak suretiyle tespit etmeleri hükmündedir.

5.1. Kritik Tarih: 2/8/2024 — YKT'nin İki Bileşene Ayrılması

Asgari KV'den indirilecek YKT tespitinde kilit nokta 2/8/2024 tarihidir. Bu tarihe göre YKT iki bileşene ayrılmaktadır:

YKT Bileşeni	Açıklama / Hesap Yöntemi
Bileşen 1: 2/8/2024 öncesi kayıtlı YKT	2/8/2024 tarihinden önce mevcut teşvik belgesindeki kayıtlı yatırım tutarı × katkı oranı
Bileşen 2: 2/8/2024 sonrası revize artışı	Revize ile eklenen yatırım artışı × katkı oranı (sadece revize tutarı esas alınır)
Toplam YKT	Bileşen 1 + Bileşen 2
Asgari KV'den indirilebilecek tutar	Toplam YKT – daha önce kullanılan YKT tutarları

5.2. Yöntem 1 — Tam İndirim (2/8/2024 Öncesi YKT'den Düşüm)

Bu yöntemde, dönemde kullanılan toplam YKT'nin tamamı öncelikle 2/8/2024 öncesi bileşenden düşülür. Tebliğdeki örnekle açıklanmaktadır:

KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

Yöntem 1 — Tebliğ Örneği ile Hesaplama

Varsayımlar: • 2/8/2024 öncesi teşvik belgesindeki kayıtlı yatırım: 10.000.000 TL × %30 = 3.000.000 TL YKT • 2/8/2024 sonrası revize ile eklenen yatırım: 5.000.000 TL × %30 = 1.500.000 TL YKT • Toplam YKT: 3.000.000 + 1.500.000 = 4.500.000 TL • 2025 döneminde kullanılan YKT: 150.000 TL Yöntem 1 uygulaması: → 150.000 TL'nin TAMAMI 2/8/2024 öncesi YKT'den (3.000.000 TL) düşülür → 2025 sonrası dönemlere devreden 2/8/2024 öncesi YKT: 3.000.000 - (500.000 + 150.000) = 2.330.000 TL → 2025 donemi asgari vergi: (3.000.000 + 500.000) × %10 = 350.000 TL - 150.000 TL = 200.000 TL

5.3. Yöntem 2 — Oranlama ile İndirim

Bu yöntemde, dönemde kullanılan YKT; iki bileşenin toplam YKT içindeki ağırlıklarına göre oranlanarak dağıtılır:

Yöntem 2 — Oranlama ile Hesaplama

Aynı varsayımlar üzerinden: • Toplam YKT: 4.500.000 TL (3.000.000 + 1.500.000) • 2025 döneminde kullanılan toplam YKT: 150.000 TL 2/8/2024 öncesi bileşene isabet eden pay: $[150.000 \times (3.000.000 / 4.500.000)] = 100.000$ TL 2/8/2024 sonrası bileşene isabet eden pay: $[150.000 \times (1.500.000 / 4.500.000)] = 50.000$ TL → 2025 donemi asgari vergi: (3.000.000 + 500.000) × %10 = 350.000 TL - 100.000 TL = 250.000 TL → 2/8/2024 öncesi kalan YKT devri: 3.000.000 - (500.000 + 100.000) = 2.400.000 TL

Karşılaştırma	Yöntem 1
2025 asgari KV (indirim sonrası)	200.000 TL — Yöntem 1 daha avantajlı
2025 asgari KV — Yöntem 2	250.000 TL
Her iki yöntemde kullanılan YKT	150.000 TL (eşit)
Kalan devir YKT — Yöntem 1 (2/8/2024 öncesi)	2.330.000 TL
Kalan devir YKT — Yöntem 2 (2/8/2024 öncesi)	2.400.000 TL
Sonuç	Her iki yöntem de geçerlidir; mükellef kendi durumuna göre avantajlı olanı seçer

Önemli Hatırlatma — Her İki Yöntemde YKT Aynı

Tebliğde açıkça belirtilmiştir: "Mükelleflerin 2025 hesap dönemi kurumlar vergisi beyannamelerinde kullandığı yatırım katkı tutarı her halükarda 150.000 TL olacaktır." Yani kullanılan toplam YKT tutarı değişmez; fark yalnızca hangi bileşenden düşüldüğünde ve dolayısıyla asgari KV hesabında ortaya çıkmaktadır.

6. YÜRÜRLÜK

Madde	Yürürlük Tarihi / Kapsam
Madde 1 (Taşınmaz istisnası kar dağıtımı)	1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere yayımı tarihinde (24/5/2026)

KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

Madde 2 (İstisna bütünlüğü)	Yayımlı tarihi itibarıyla (24/5/2026)
Madde 3 (Geçici vergilendirme)	Yayımlı tarihi itibarıyla (24/5/2026)
Madde 4 (Asgari KV — YKT)	2/8/2024 tarihinden itibaren geçerli — tebliğ yayımıyla netleşti
Madde 5 (Yürürlük)	24/5/2026 — yayımı tarihinde
Madde 6 (Yürütme)	Hazine ve Maliye Bakanı

7. YAPILMASI GEREKENLER

- ◆ **Taşınmaz İstisnası:** 1/1/2025 tarihinden itibaren taşınmaz faaliyeti olan GYO, fon ve diğer kurumların kar dağıtım hesaplamalarını Tebliğdeki yeni esaslara göre yeniden gözden geçirmesi; müşterek gider dağıtım anahtarlarının güncellenmesi.
- ◆ **İstisna Bütünlüğü:** Teknoloji geliştirme bölgesi, serbest bölge, eğitim, AR-GE gibi faaliyet esaslı istisnalarda birden fazla proje veya birim işleten mükelleflerin 2025 beyannamesi hazırlanmadan önce tüm faaliyetlerin birleştirilerek net istisna tutarının hesaplanması.
- ◆ **Geçici Vergi:** 2025 geçici vergi beyannamelerinin yeniden gözden geçirilmesi; dönemlere özgü istisna uygulamasından yararlanılıp yararlanılmadığının değerlendirilmesi.
- ◆ **Asgari KV — YKT (En Kritik):** Yatırım teşvik belgesi bulunan ve asgari KV uygulanan şirketlerin 2/8/2024 tarihini baz alarak YKT'yi iki bileşene ayırması; Yöntem 1 ve Yöntem 2 ile hesaplama yaparak avantajlı yöntemi seçmesi.
- ◆ **Belge Revizyonu:** 2/8/2024 sonrasında teşvik belgesi revizesi yapan şirketlerin revize öncesi ve sonrası YKT tutarlarını ayrı takip etmesi; beyanname eklerinde bu ayrımın açıkça gösterilmesi.
- ◆ **Genel Öneri:** 2025 kurumlar vergisi beyannamesi verilmeden önce uzman vergi danışmanından görüş alınması özellikle tavsiye olunur.

UYARI / DİKKAT Tebliğ, 2025 yılı kurumlar vergisi beyannamesini doğrudan etkilemektedir. Özellikle yatırım teşvik belgeli şirketlerde asgari KV'den YKT indiriminde Yöntem 1 ile Yöntem 2 arasındaki fark dönem asgari vergisini önemli ölçüde değiştirebilir. Taşınmaz portföyü olan GYO ve benzeri kurumlar için 2025 kar dağıtım hesaplaması yeni esaslar çerçevesinde ivedilikle gözden geçirilmelidir.

KAYNAKLAR VE DAYANAKLAR

- KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Resmî Gazete: 24 Mayıs 2026 tarih ve 33263 sayılı
- 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun
- 4/12/2025 tarihli ve 7566 sayılı Kanun, Madde 2
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Madde 5/1-d (Taşınmaz İstisnası) — Resmî Gazete: 21/06/2006 tarih ve 26205 sayılı
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Madde 32/A (İndirimli KV) — Resmî Gazete: 21/06/2006 tarih ve 26205 sayılı
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Madde 32/C (Asgari KV) — 7491 Sayılı Kanun ile Eklenen Madde



KONU

KV Genel Tebliği Seri No: 25 — Taşınmaz İstisnası Kar Dağıtımı, İstisna Bütünlüğü ve Asgari KV'den YKT İndirimi

- 1 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği — Resmî Gazete: 03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı

Bu sirkülerde yer alan bilgiler, kamuya açık mevzuat hükümlerine dayanılarak genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Şirketinize özgü uygulamalar için denetçiniz veya danışmanınızla iletişime geçilmesi tavsiye olunur.

DRP Partners Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Vergi Danışmanlığı Departmanı

T: +90 322 504 50 00 | mevzuat@drppartners.com.tr

www.drppartners.com.tr