



CUMHUR İNAN BİLEN  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**TÜRKİYE'DE KURULU FONLAR İLE YATIRIM ORTAKLIKLARININ  
KAZANÇLARINA İLİŞKİN İSTİSNA KAPSAMINDAKİ AÇIKLAMALAR  
(23 SERİ NO.LU KURUMLAR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ)**

**11 EKİM 2024**

## KAPSAM

- İşbu çalışma, 28.09.2024 tarih ve 32676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **“Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 23)”** kapsamında hazırlanmıştır.

## 1. Giriş

- 02.08.2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca; 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, fon ve yatırım ortaklıklarının kazançlarına istisna uygulanabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların %50’sini kâr payı olarak dağıtmaları şartı getirilmiştir. Bu kâr dağıtımını, kazancın elde edildiği hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılmalıdır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.
- Bu defa, 28.09.2024 tarih ve 32676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **“Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 23)”** ile 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nin **"5.5. Türkiye’de kurulu fonlar ile yatırım ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna"** başlıklı bölümünün sonuna yeni paragraflar eklenmiştir.

## **2. Türkiye’de Kurulu Fonlar ile Yatırım Ortaklıklarının Kazançlarına İlişkin İstisna**

- Bilindiği üzere; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (KVK’nın) 5. maddesinin mevcut (d) bendi hükmüyle, Türkiye’de kurulu;
  - Menkul kıymetler yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,
  - Portföyü Türkiye’de kurulu borsalarda işlem gören altın ve kıymetli madenlere dayalı yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,
  - Girişim sermayesi yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları,
  - Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, (Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç),
  - Emeklilik yatırım fonlarının kazançları,
  - Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları,kurumlar vergisinden müstesna tutulmuştur.

- 7524 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik kapsamında KVK’nın 5. maddenin (d) bendinde yer alan istisnanın, 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 kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

## **2. Türkiye’de Kurulu Fonlar ile Yatırım Ortaklıklarının Kazançlarına İlişkin İstisna (Devamı)**

- 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğ’ne “5.5. Türkiye’de kurulu fonlar ile yatırım ortaklıklarının kazançlarına ilişkin istisna” başlıklı bölümünün sonuna yeni paragraflar eklenmiştir. Bu kapsamda, dağıtılması gereken kazançta dahil olan taşınmaz gelirleri aşağıdaki gibidir. Buna göre;
  - Taşınmaz alım satım kazançları,
  - Kira gelirleri,
  - Taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar,
  - Taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler,
  - Taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar,olarak sıralanmaktadır.
- Söz konusu şartlar, yalnızca taşınmazlardan elde edilen kazançlar için geçerli olup, diğer gelirlerin dağıtılması zorunlu tutulmamaktadır. Fakat, kar dağıtım şartı sağlanmadığı takdirde, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler istisna kapsamında değerlendirilmemektedir.
- Kazancın öngörülen süreden sonra dağıtıldığı durumlarda anılan istisnadan yararlanılamayacaktır.
- Faaliyet alanı gereği portföyüne veya aktifine taşınmaz dahil edemeyen ve inşaat projeleri yapamayan fon ve ortaklıkların bahse konu gelirleri olmayacağından, söz konusu fon ve ortaklıklar için kar dağıtım şartının aranmaması tabii tutulmaktadır.

## ***2. Türkiye’de Kurulu Fonlar ile Yatırım Ortaklıklarının Kazançlarına İlişkin İstisna (Devamı)***

- Dağıtılması gereken kazancın tespitinde, kurumların TTK uyarınca ayırması zorunlu olan kanuni yedek akçeler dikkate alınmakta ve taşınmaz gelirlerine isabet eden kanuni yedek akçe tutarı düşüldükten sonraki kazancın %50’si dağıtıma konu edilmektedir.
- Fon ve ortaklıkların, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun (VUK’un) mükerrer 298. maddesi gereğince mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmaktadır. Fakat, mezkur Kanun’un geçici 33. maddesi gereğince, 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar veya zararları kurumlar vergisi matrahının tespitinde dikkate alınmamaktadır. Böylelikle dönem karı, enflasyon düzeltmesinin sonucuna göre ortaya çıkmaktadır.
- Sonuç olarak, söz konusu dönemlerde dağıtılması gereken kazancın tespitinde, enflasyon düzeltmesi sonucu bulunan kazanç dikkate alınmaktadır.

### 3. Konuya İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnek Uygulama

#### Örnek:

- (D) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2025 yılında menkul kıymet gelirlerinden 10.000.000 TL, aktifine kayıtlı taşınmazlardan elde ettiği; taşınmaz satış kazancı 30.000.000 TL, taşınmaz kira geliri 10.000.000 TL, olmak üzere toplamda 50.000.000 TL kazanç elde etmiştir. Bu durumda (D) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, aktifine kayıtlı taşınmazlardan elde etmiş olduğu 40.000.000 TL kazancın %50'si olan 20.000.000 TL'yi, 2025 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak ortaklarına dağıtması şart olup, söz konusu tutarı dağıtması halinde 50.000.000 TL ortaklık kazancının tamamı 5'inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna edilecektir. (Kar dağıtımına konu edilecek tutarın tespitinde kanuni yedek akçeler ihmal edilmiştir.)
- Belirtilen sürede kar dağıtımı şartının sağlanmaması durumunda ise (D) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2025 hesap döneminde elde etmiş olduğu toplam 50.000.000 TL kazancının tamamı için istisnadan yararlanamayacaktır.
- Bu durumda, 2025 hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde istisnadan; faydalanılmaması halinde yapılması gereken bir işlem olmayacak, faydalanılması halinde ise zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi dairesince vergi ziyayı cezası kesilmek suretiyle tarh edilecek ve gecikme faizi uygulanmak suretiyle tahsil edilecektir.



CUMHUR İNAN BİLEN  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

## **SAYGILARIMIZLA**

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arazi zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.