



TARİH	04.06.2026
SAYI	2026/39
KONU	YATIRIM FONLARI VE ORTAKLIKLARINDA %50 KÂR DAĞITIM ŞARTININ UYGULAMA ESASLARI
TEBLİĞ LİNKİ	https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/05/20260524-3.htm

24.05.2026 tarihli ve 33263 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 25 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile, yatırım fonu ve ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlara ilişkin kurumlar vergisi istisnasında aranan en az %50 kâr dağıtım şartının uygulama esasları ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

1- KÂR DAĞITIM ŞARTI 1.1.2025 TARİHİNDEN İTİBAREN ELDE EDİLEN KAZANÇLARA UYGULANIR:

Emeklilik yatırım fonları hariç olmak üzere, istisna kapsamındaki fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin, kazancın elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekir. 1.1.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara ilişkin avans kâr payları da dağıtım hesabında dikkate alınır.

2- DAĞITIMA ESAS TUTAR NET TAŞINMAZ KAZANCIDIR:

Taşınmazlardan elde edilen hasılatın bu faaliyet nedeniyle yüklenilen gider ve maliyetler düşülerek net taşınmaz kazancı belirlenir. Taşınmaz faaliyetinin zararlı sonuçlanması veya kurumun tüm faaliyetleri toplamında zarar oluşması halinde kâr dağıtım şartı aranmaz.

3- TAŞINMAZ KAZANCI POZİTİF OLUP DİĞER FAALİYETLER ZARARLIYSA TOPLAM DÖNEM KÂRI SINIR OLABİLİR:

Tebliğ örneğinde taşınmaz faaliyetinden 1.000.000 TL kâr, diğer faaliyetlerden 600.000 TL zarar doğması halinde toplam dönem kârı 400.000 TL’dir. Bu durumda 400.000 TL toplam kârın yarısı olan 200.000 TL’nin dağıtılması şartın sağlanması için yeterlidir; dağıtılabilecek toplam kârdan daha yüksek bir tutar aranmaz.

4- ORTAK GİDERLER VE AMORTİSMANLAR UYGUN DAĞITIM ANAHTARIYLA AYRILIR:

Taşınmaz faaliyeti ile diğer faaliyetlere müştereken ilişkin genel giderler, cari yılda oluşan maliyetlerin birbirine oranı esas alınarak dağıtılır. Müşterek kullanılan amortismanlara tabi iktisadi kıymetlerin amortismanları kullanım gün sayısına göre; kullanım süresinin tespit edilememesi halinde müşterek genel giderlere uygulanan esaslar çerçevesinde ayrıştırılır.

5- KANUNİ YEDEKLER DAĞITIMA ESAS KÂR HESABINDA DİKKATE ALINABİLİR; SERMAYEYE EKLEME DAĞITIM SAYILMAZ:

Taşınmaz kazancına isabet eden ve mevzuat gereği ayrılması zorunlu kanuni yedek akçeler dağıtılabılır kârın tespitinde dikkate alınabilir. Buna karşılık dönem kârının sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz ve %50 dağıtım şartını karşılamaz.



6- TAŞINMAZ BULUNDURMASI FAALİYETİ GEREĞİ MÜMKÜN OLMAYAN FONLARDA ŞART KURAL OLARAK ARANMAZ:

Kuruluş ve faaliyet mevzuatı uyarınca taşınmaz edinmesi veya taşınmaz projesi yürütmesi mümkün olmayan fon ve ortaklıklarda, fiilen taşınmaz kazancı da bulunmaması halinde bu kâr dağıtım şartı gündeme gelmez. Ancak fiilen taşınmaz geliri elde edilmesi halinde genel kurallar uygulanır.

7- SPK VE VUK KÂR TUTARLARI BİRLİKTE KONTROL EDİLMELİDİR:

Sermaye piyasası mevzuatına tabi fon ve ortaklıklarda dağıtım esas net dağıtılabilir kârın belirlenmesinde SPK düzenlemeleri de dikkate alınır. SPK mevzuatına göre dağıtılabilir kârın Vergi Usul Kanunu kayıtlarındaki kârdan düşük olması halinde daha düşük tutar esas alınır; dağıtım VUK kayıtlarında oluşan kârı aşamaz.

8- ORTAK SIFATI BULUNMAYAN KİŞİLERE YAPILAN KAZANÇ PAYLARI %50 ŞARTINDA ORTAKLARA DAĞITIM SAYILMAZ:

Kanun, gerekli kâr dağıtımını “ortaklara” yapılan dağıtım üzerinden kurmaktadır. Bu nedenle yönetim kurulu üyeleri gibi ortak sıfatı bulunmayan kişilere kârdan verilen paylar, %50 dağıtım şartının hesabında ortaklara dağıtılmış kâr payı olarak dikkate alınmaz. Kurucu hisseleri ve intifa senetleri gibi özel haklarda ise somut hukuki yapı ayrıca değerlendirilmelidir.

SONUÇ:

%50 kâr dağıtım şartı yalnız brüt taşınmaz hasılatına bakılarak uygulanmaz. Net taşınmaz kazancı, toplam dönem sonucu, müşterek gider-amortisman dağıtımı, kanuni yedekler, mevzuata göre dağıtılabilir kâr ve dağıtımın ortaklara yapılıp yapılmadığı birlikte değerlendirilmelidir.

Saygılarımızla.

