

**M. AYKUT KELEÇİOĐLU  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR**

# **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında ASGARİ KURUMLAR VERGİSİ**

**FARK**  
DENETİM DANIŞMANLIK VE  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK

**GENEL OLARAK  
YURTIÇİ ASGARI  
KURUMLAR VERGİSİ**

Bilindiđi üzere ÷lkemizde kurumlar vergisi genel oranı % 25'dir. Beyan edilen kazanç üzerinden indirim ve istisna uygulaması nedeniyle hesaplanan ve ödenen kurumlar vergisi bu oranın çok altında kaldığından beyan edilen kazanç ile matrah arasında bağ kurulmak suretiyle ödenmesi gereken asgari bir vergi ihdas edilmesi yöntemi getirilmiştir: *YURT İÇİ ASGARİ KURUMLAR VERGİSİ*

7524 sayılı Kanun ile;**2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara**, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise **2025 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına** uygulanmak üzere kanunun yayımı tarihinden geçerli olmak üzere **KVK'na 32/C** maddesi eklenmiştir.

7524 Sayılı Kanun *gerekçesine göre* ; eklenen bu hüküm kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik vergi güvenlik müessesidir.

Mevcut hükümler çerçevesinde kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına KVK m. 32/1-9 fıkrası hükümleri ( *%25 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı ile bu oranda; Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az % 20 oranında halka arz edilen kurumlarda **2 puan**, ihracat yapan kurumlarda **5 puan**, üretim faaliyeti ile iştigal eden kurumlarda **1 puan** indirim uygulaması düzenlenmiştir*) ile KVK'nun 32/A maddesi hükümleri (*teşvik belgesine bağlanan yatırımlar için uygulanan indirimli kurumlar vergisi uygulaması düzenlenmiştir*) uygulanması suretiyle tespit edilecek oranın tatbik edilmesiyle kurumlar vergisi hesaplanmaya devam edecektir.

**ANCAK hesaplanan bu vergi kurumların indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kazancının %10'nundan az olamayacaktır.**

**Bu oranı;**

**sektörler,**

**faaliyet konusu,**

**iş kolları**

**üretim alanları itibarıyla**

**ayrı ayrı ya da birlikte sıfıra kadar indirmeye veya bir katına kadar artırmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.**

- **Asgari kurumlar vergisinin mükellefleri, Kurumlar Vergisi Kanununda sayılan mükelleflerdir.**
- **İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren **üç hesap dönemi** boyunca asgari vergi hükümleri uygulanmayacaktır**

# KURUMLAR VERGİSİNİ NASIL HESAPLIYORDUK?

TİCARİ KARDAN/ZARARDAN MALİ KAR /ZARARA

TİCARİ BİLANÇO KARI  
TİCARİ BİLANÇO ZARARI

+

KKEG

-

ZARAR OLSA DAHİ İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

-

GEÇMİŞ YIL ZARARI

-

KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

=

DÖNEM SAFİ KURUM KAZANCI (MATRAH) → MALİ KAR

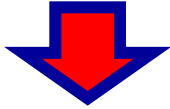


KVK m.32 (1-2 ve 5 puanlık indirimler)

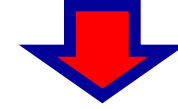
KVK 32/A YTB kaynaklı indirim

# AKV NASIL HESAPLANACAK?

Kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına, Kanunun 32 nci maddesinin birinci ila dokuzuncu fıkrası hükümleri ile 32/A maddesinin uygulanması suretiyle tespit olunacak oranın tatbik edilmesiyle hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.



İndirim ve istisnalar düşülmeden önceki kazanç hesap dönemi sonundaki ticari bilanço kârına veya zararına **kanunen kabul edilmeyen giderlerin eklenmesiyle** bulunan tutarı ifade etmektedir



Beyannamelerde indirim konusu yapılan **geçmiş yıl zararları asgari kurumlar vergisinden düşülmeyecek** asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır.

Ticari bilanço karı ile kanunen kabul edilmeyen giderler toplamının veya ticari bilanço zararı ile kanunen kabul edilmeyen giderler toplamının **sıfırdan büyük olduğu durumlarda asgari kurumlar vergisi hesaplaması yapılacaktır.**

# AKV NASIL HESAPLANACAK?

- Kurumlar vergisi mükellefleri, kurum geçici ve kurumlar vergisi beyannamelerinde Kanunun 32 nci ve 32/A maddeleri hükümlerini dikkate alarak kurumlar vergilerini hesaplayacaklardır.
- **Aynı beyannamelerde, ticari bilanço karı/zararına kanunen kabul edilmeyen giderlerini ekleyeceklerdir.**
- **Bu tutarın sıfırdan büyük olması halinde, bu tutardan asgari kurumlar vergisi kapsamı dışında bulunan **BAZI İNDİRİM VE İSTİSNALAR** düŐülecektir.**
- **Kalan bir tutar bulunması halinde bu tutara %10 oranı uygulanmak suretiyle asgari kurumlar vergisi hesaplanacaktır.**

Mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulduğu dnemelerde, asgari kurumlar vergisi hesabında enflasyon düzeltmesi sonucu oluşan değerler dikkate alınacaktır.

# AKV NASIL HESAPLANACAK?

## AYRICA

Hesaplanan asgari kurumlar vergisinden **VARSA** ;

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddenin altıncı, yedinci ve sekizinci fıkraları uyarınca payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında **ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen** kurum kazançlarına uygulanan **iki puan**, **ihracat kazançlarına** uygulanan **beş puan**, sanayi sicil belgesini haiz ve **fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetinden elde ettikleri kazançlarına uygulanan bir puanlık** indirimli oran uygulaması nedeniyle alınmayan vergi,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32/C maddesinin yürürlüğe girdiği **2/8/2024 tarihinden önce** Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında alınmış olan teşvik belgelerindeki yatırıma katkı tutarlarının kullanılması nedeniyle **32/A maddesi hükmüne istinaden ilgili hesap döneminde alınmayan vergi**

**indirilecek ve ödenmesi gereken asgari kurumlar vergisi belirlenecektir.**

Yukarıda belirtilen KVK 32/6-7-8 ve 32/A maddesinin aynı kazançta uygulandığı durumlarda, indirimli oran uygulamaları dolayısıyla alınmayan vergilerin tamamı asgari kurumlar vergisinden indirilebilecektir.

# AKV NASIL HESAPLANACAK?

- Hesaplanan asgari kurumlar vergisinden, Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak indirimli oran uygulamaları nedeniyle alınmayan vergi tutarları düşüldükten sonra **kalan tutarın mükellefin beyanı üzerine hesaplanan vergi tutarını aşması halinde, aşan fark tutar kadar asgari vergi hesaplanacaktır.**
- Hesaplanan asgari vergiden hesap dönemine ilişkin **tevkif suretiyle ödenen** kurumlar vergisi ile **ödenen geçici vergiler** mahsup edilebilecektir.
- Mükelleflerin; tasfiye, birleşme, devir ve tam bölünme işlemleri nedeniyle vermiş oldukları beyannamelerinde de asgari kurumlar vergisini hesaplamaları gerekmektedir.
- Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 121 inci maddesi kapsamında (*Vergiye uyumlu mükelleflerde vergi indirimi*) vergi indirimi hakkı bulunan kurumlar, hesaplanan asgari kurumlar vergisi için de bu haklarını kullanabileceklerdir.

**BURAYA KADAR AKTARDIĞIMIZ ASGARİ KURUMLAR VERGİSİNE İLİŞKİN TÛM BU HESAPLAMALAR**

**GEÇİCİ VERGİ DÖNEMLERİNDE DE YAPILACAKTIR**

# **HANGİ İSTİSNALAR AKV HESABINDA DÜŞÜLEBİLECEK?**

- İştirak kazançları istisnası (KVK m. 5/1-a)
- Emisyon primi kazancı istisnası (KVK m. 5-1-ç)
- **Yatırım fon ve ortaklıklarının kazancı istisnası**  
***(taşınmazlardan elde edilen kazançlar hariç)*** (KVK m.5/1-d)
- Risturn kazanç istisnası (KVK m. 5/1-i)
- Sat-kirala-geri al işlemlerine yönelik kazanç istisnası (KVK m. 5/1-j)
- Varlık kiralama işlemlerinden elde edilen kazanç istisnası (KVK m. 5/1-k)
- Türk uluslararası gemi siciline kayıtlı gemilerin işletilmesinden sağlanan kazanç istisnası (4490 s.k. m.12)
- Serbest bölgelerde elde edilen kazanç istisnası (3218 s.k. geç. m.3)
- Teknoloji geliştirme bölgelerinde elde edilen kazanç istisnası (4691 s.k. geç.m.2)

# **HANGİ İNDİRİMLER AKV HESABINDA DÜŞÜLEBİLECEK?**

- VUK'nun 325/A maddesine göre girişim sermayesi fonu olarak ayrılan tutarlarda indirim (KVK m. 10/1-g)
- Engelliler hakkında Kanuna göre korumalı işyeri indirimi (KVK m. 10/1-h)
- Ar-Ge ve tasarım indirimi (KVK 10/1-a, 6550 s.k. geç. m.1/c)

# HANGİ İNDİRİM VE İSTİSNALAR AKV HESABINDA DÜŞÜLEBİLECEK?

- Kurumlar vergisi beyannamesinin “Diğer indirimler” veya “Diğer indirimler ve istisnalar” satırlarında gösterilmekle birlikte, **mahiyet itibarıyla indirim veya istisna kapsamında olmayıp, daha çok vergi matrahının doğru hesaplanması amacıyla** beyannamenin bu satırlarına yazılan (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Vergi Usul Kanunu hükümleri arasındaki değerlendirme farkları, örtülü sermaye kabul edilen borçlanmalarda borç alan kurum nezdinde Türk Lirası'nın değer kazanması sonucu oluşan kur farkı gelirleri, kıdem tazminatı karşılığı iptali, vergi borçlarına mahsup edilen ve gelir olarak dikkate alınan 193 sayılı Kanunun mükerrer 121 inci maddesi kapsamındaki indirim hakkı gibi) tutarlar üzerinden **asgari kurumlar vergisi hesaplanmayacaktır.**
- Yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları kapsamında, vergilendirme hakkının ilgili ülkede bulunması nedeniyle Türkiye'nin vergi alma hakkı olmadığı veya söz konusu kazançların Türkiye'de istisna edilmesi gerektiği durumlarda, elde edilen ve kurum kazancına dâhil edilerek beyannamenin “Diğer indirimler” ile “Diğer indirimler ve istisnalar” satırlarında matrahtan indirim konusu yapılan tutarlar asgari kurumlar vergisinin kapsamına girmeyecektir. Ayrıca, yürürlükte bulunan ikili veya çok taraflı diğer uluslararası anlaşmalar uyarınca, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlar da kapsamda değildir.

# **AKV HESABINDA HANGİ İSTİSNALAR KURUM KAZANCINDAN DÜŞÜLEMEZ ?**

- Yurt dışı iştirak kazançları istisnası (KVK m.5/1-b)
- Yurt dışı iştirak hissesi satış kazancı istisnası (KVK m.5/1-c)
- **Yatırım fon ve ortaklığı kazancı istisnası**  
***(Taşınmazlardan elde edilen kazançlar)*** (KVK m.5/1-d)
- Taşınmaz, iştirak hisseleri ve fon satış kazancı istisnası (KVK m.5/1-e)
- Bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya TMSF'ye borçlu durumda olanların taşınmaz veya iştirak hisselerinin satış kazancı istisnası (KVK m.5/1-f)
- Yurt dışı şube kazançları istisnası (KVK m.5 /1-g)
- Yurt dışı inşaat, onarım, montaj ve teknik hizmetler kazanç istisnası (KVK m.5/1-h)

# **AKV HESABINDA HANGİ İSTİSNALAR KURUM KAZANCINDAN DÜŞÜLEMEZ ?**

- Eğitim ve öğretim kazanç istisnası (KVK m. 5/1-ı)
- Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesinde yönetici şirketlere ilişkin kazanç istisnası (KVK.m.5/A)
- Sınai mülkiyet hakları satış kazancı istisnası (KVK m.5/B)
- Kur korumalı mevduat ve katılım hesaplarından elde edilen kazanç istisnası (KVK. geç.m. 14)
- Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu kapsamında düzenlenen ürün senetlerinin elden çıkarılmasından doğan kazanç istisnası (GVK geç.m. 76)
- Araştırma altyapılarının Ar-Ge ve yenilik faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarda istisna (6550 s.k.geç. m. 1/a)
- Özel kanunlarda yer alan ve asgari vergi matrahına dâhil edilmesi gereken diğer istisnalar

## **AKV HESABINDA HANGİ İNDİRİMLER KURUM KAZANCINDAN DÜŞÜLEMEZ ?**

- Sponsorluk harcamalarında indirim (KVK m.10/1-b)
- Bağış ve yardımlarda indirim (KVK m.1/1-c)
- Eğitim ve sağlık tesisleri ile yurt inşaatlarına ilişkin bağış ve yardımlarda indirim (KVK m.10/1-ç)
- Kültür ve turizm amaçlı bağış ve yardımlarda indirim (KVK m.10/1-d)
- Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına yapılan bağışlarda indirim (KVK m.10/1-e)
- Kızılay Derneği ile Yeşilay Cemiyetine yapılan nakdi bağış ve yardımlarda indirim (KVK m.10/1-f)
- Yurt dışına verilen yazılım, mühendislik, eğitim ve sağlık hizmetleri kazanç indirimi (KVK m.10/1-ğ)

# AKV HESABINDA HANGİ İNDİRİMLER KURUM KAZANCINDAN DÜŞÜLEMEZ ?

- Nakdi sermaye artışından kaynaklanan faiz indirimi (KVK m.10/1-ı)
- İstanbul Finans Merkezi Bölgesinde faaliyette bulunan kurumların elde ettiği kazançlarda indirim (KVK 10/1-i)
- Yatırım indirimi istisnası (GVK mülga 19, geçici 61 ve geçici 69)
- Teknogirişim sermaye desteği indirimi (5746 s.k. m.3/5)
- Teknokent sermaye desteği indirimi (4691 s.k. Geç. madde 4 )
- Özel kanunlarda yer alan ve asgari vergi matrahına dâhil edilmesi gereken diğer indirimler

# AKV HESAPLAMA

(Ticari Bilanço Karı+ KKEG- Düşülmesine İzin Verilen İndirim ve İstisnalar) x 0,10

-

32. Madde Gereğince Alınmayan Vergi (1-2-5 Puanlık İndirimler)

-

32/A Gereğince Alınmayan Vergi

=

Asgari Kurumlar Vergisi



KARŞILAŞTIRMA



32 VE 32/A  
MADDELERİNE GÖRE  
HESAPLAN KVV  
(NORMAL  
HESAPLAMA)

ASGARİ  
KURUMLAR  
VERGİSİ

BÜYÜK OLAN ÖDENECEK KURUMLAR VERGİSİDİR

# KARŞILAŞTIRMA

## NORMAL KURUMLAR VERGİSİ HESAPLAMA

TİCARİ BİLANÇO KARI  
TİCARİ BİLANÇO ZARARI

+

KKEG

-

ZARAR OLSA DAHI İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

-

GEÇMİŞ YIL ZARARI

-

KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

=

DÖNEM SAFİ KURUM KAZANCI (MATRAH) → MALİ KAR

↓

KVK m.32 (1-2 ve 5 puanlık indirimler)

KVK 32/A YTB kaynaklı indirim

## AKV HESAPLAMA

(Ticari Bilanço Karı+ KKEG- Düşülmesine İzin Verilen İndirim ve İstisnalar) x 0,10

-

32. Madde Gereğince Alınmayan Vergi (1-2-5 Puanlık İndirimler)

-

32/A Gereğince Alınmayan Vergi

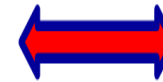
=

Asgari Kurumlar Vergisi

↓

32 VE 32/A  
MADDELERİNE GÖRE  
HESAPLAN KVV  
(NORMAL  
HESAPLAMA)

KARŞILAŞTIRMA



ASGARİ  
KURUMLAR  
VERGİSİ

BÜYÜK OLAN ÖDENECEK KURUMLAR VERGİSİDİR

		KURUMLAR VERGİSİ (TL)			ASGARİ KURUMLAR VERGİSİ (TL)
TİCARİ BİLANÇO KARI	1	1.200.000,00	TİCARİ BİLANÇO KARI	1	1.200.000,00
KKEG	2	450.000,00	KKEG	2	450.000,00
ZARAR OLSA DAHİ İNDİRİLECEK İSTİSNALAR VE İNDİRİMLER (4+5+6)	3	620.000,00	ZARAR OLSA DAHİ İNDİRİLECEK İSTİSNALAR VE İNDİRİMLER (4+6)	3	495.000,00
İştirak Kazancı İstisnası	4	250.000,00	İştirak Kazancı İstisnası	4	250.000,00
İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası	5	125.000,00	İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası	5	
Emisyon Primi İstisnası	6	245.000,00	Emisyon Primi İstisnası	6	245.000,00
GEÇMİŞ YIL ZARARI	7	250.000,00	GEÇMİŞ YIL ZARARI	7	
İNDİRİME ESAS TUTAR ((1+2)-(3+7))	8	780.000,00	İNDİRİME ESAS TUTAR (1+2)-3	8	1.155.000,00
KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER (10+11+12)	9	425.000,00	KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER (10)	9	250.000,00
Ar-Ge İndirimi	10	250.000,00	Ar-Ge İndirimi	10	250.000,00
Bağış ve Yardımlar	11	50.000,00	Bağış ve Yardımlar	11	
Nakit Sermaye Artırımında İndirim	12	125.000,00	Nakit Sermaye Artırımında İndirim	12	
KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI (8-9)	13	355.000,00	KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI (8-9)	13	905.000,00
KURUMLAR VERGİSİ (13 X 0,25)	14	88.750,00	KURUMLAR VERGİSİ (14 X 0,10)	14	90.500,00
02.08.2024 ÖNCESİ TEŞVİK BELGESİNE GÖRE ALINMAYAN VERGİ (32/A)	15	50.000,00	02.08.2024 ÖNCESİ TEŞVİK BELGESİNE GÖRE ALINMAYAN VERGİ (32/A)	15	50.000,00
KURUMLAR VERGİSİ (14-15)	16	38.750,00	KURUMLAR VERGİSİ (15-16)	16	40.500,00
<b>ÖDENECEK KV 40.500 TL</b>					

**GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIKLARININ  
YURTIÇİ ASGARİ  
KURUMLAR VERGİSİ  
KARŞISINDAKİ DURUMU**

# GYO'LARIN HUKUKİ YAPISI

- SPK'nun 48. maddesine göre **yatırım ortaklıkları**, sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırımları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacıyla, paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit veya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ilişkin esaslar tebliğine göre **Gayrimenkul yatırım ortaklığı**, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Kanununun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile bu Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

# GYO'LARIN HUKUKİ YAPISI

- Ortaklıklar; münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan bir portföyü veya yukarıda belirtilen diğer varlık ve haklardan oluşan bir portföyü işletmek üzere kurulabileceği gibi belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla da kurulabilirler.
- Belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak üzere kurulan ortaklıkların aktif toplamalarının en az %75'i bu faaliyet kapsamında yapılan yatırımlardan oluşması gerekir.
- Başlangıç sermayesinin veya çıkarılmış sermayesinin %25'i oranındaki paylarının, Tebliğde belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz edilmesi gerekir.

GYO'lara ilişkin olarak tebliğin;

- 22. maddesinde yatırım faaliyetleri bu faaliyetlere ilişkin sınırlamalara
- 23. maddesinde yapamayacakları işlere
- 24. maddesinde ise portföy sınırlamalarına

ilişkin düzenlemelere yer almaktadır.

# GYO'LARDA VERGİLEME

- **Türkiye'de kurulu; Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları**, (*Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç*) **kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK m.5-1d)**
- **Bu istisnadan faydalanılabilmesi için** ortaklıkların ***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 şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. (Bu düzenleme **1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanacaktır**)
- Kar dağıtım şartları yerine getirilememesi sebebiyle istisnadan faydalanılmaması durumunda kazanç, KVK m. 32'ye göre GYO sermaye piyasası kuruluşu olduğu için, % 30 KV'ne tabi olacaktır.

# GYO'LARIN AKV KARŞISINDAKİ DURUMU

KVK m.5/1-d'de yer alan ;

- Yatırım ortaklığı kazanç istisnası (taşınmazlardan elde edilen kazançlar hariç) **AKV HESABINDA KURUM KAZANCINDAN DÜŞÜLEBİLECEK**
- Yatırım ortaklığı kazanç istisnası (Taşınmazlardan elde edilen kazançlar) **AKV HESABINDA KURUM KAZANCINDAN DÜŞÜLEMEYECEKTİR.**
- Kurumlar Vergisi Kanununun Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde sayılan yatırım ortaklıklarının istisna kapsamında taşınmazlarından elde ettikleri kazançları, asgari kurumlar vergisinin kapsamındadır.
- Yatırım ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar; *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 kazançlardır.*

		KURUMLAR VERGİSİ (TL)			ASGARİ KURUMLAR VERGİSİ (TL)
TİCARİ BİLANÇO KARI	1	5.000.000,00	TİCARİ BİLANÇO KARI	1	5.000.000,00
ZARAR OLSA DAHI İNDİRİLECEK İSTİSNALAR VE İNDİRİMLER (3+4)	2	5.000.000,00	ZARAR OLSA DAHI İNDİRİLECEK İSTİSNALAR VE İNDİRİMLER (3)	2	2.000.000,00
GYO kazanç istisnası (taşınmaz geliri dışında)	3	2.000.000,00	GYO kazanç istisnası (taşınmaz geliri dışında)	3	2.000.000,00
GYO kazanç istisnası (taşınmaz geliri )	4	3.000.000,00	GYO kazanç istisnası (taşınmaz geliri )	4	-
KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI (1-3-4)	5	-	KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI (1-3)	5	3.000.000,00
KURUMLAR VERGİSİ (5 X 0,30)	6	-	KURUMLAR VERGİSİ (5 X 0,10)	6	300.000,00
<b>ÖDENECEK KV 300.000 TL</b>					

# GYO'LARDAN KAR PAYI ELDE EDENLERDE VERGİLEME

- Yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen, (d) bendindeki istisnadan yararlanamayan ortaklıklardan elde edilenler hariç, kâr payları KVK 5/1 -a da yer alan iştirak kazançları istisnasından faydalanamaz.
- 5/1-d yer alan istisnadan yaralanmayan (ve dolayısıyla KV ödeyen) GYO 'lardan elde edilen kar payı için bu kar payını alan kurum tarafından 5/1-a 'da yer alan iştirak kazancı istisnasından yararlanmak mümkündür.

# GYO'LARDAN KAR PAYI ELDE EDENLERİN AKV KARŞISINDAKİ DURUMU

- Yatırım ortaklıkları, taşınmazlardan elde etmiş olduğu kazancının %50'sini ortaklarına kar payı olarak dağıtması durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi hükmüne göre istisnadan yararlanabilmekte olup, taşınmazlardan elde etmiş oldukları kazanç üzerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 32/C maddesine göre asgari kurumlar vergisi ödemeleri gerekmektedir.
- Yatırım ortaklıklarından kar payı elde eden kurumlar vergisi mükelleflerinin, kar payı dağıtımına esas kazançları, ortaklık bünyesinde genel kurumlar vergisi oranında kurumlar vergisine tabi tutulmadığı için, elde ettikleri kar payının **tamamını** iştirak kazançları istisnasına konu etmeleri mümkün değildir.
- Ancak, yatırım ortaklıkları tarafından ödenen asgari kurumlar vergisinden, kurumlar vergisi mükelleflerinin elde ettiği **kar payına isabet eden kısmının tabi olunan kurumlar vergisi oranı dikkate alınarak** hesaplanan kazanç kısmı için iştirak kazancı istisnasından faydalanılması mümkündür.

## Örnek:

(C) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2025 hesap döneminde elde ettiği kazancı için Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında istisnadan yararlanmıştir. Ortaklık bu dönemde taşınmazlardan elde etmiş olduğu 5.000.000 TL kazanç üzerinden %10 oranında 500.000 TL asgari kurumlar vergisi ödemiştir. Ayrıca, Ortaklık taşınmaz gelirlerinin %50'sini ortaklarına dağıtmıştır. (C) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin ortağı (D) A.Ş., bu Ortaklıktan 1.000.000 TL kar payı elde etmiştir. Bu durumda (D) A.Ş.,

**[(asgari vergi oranı/tabii olunan kurumlar vergisi oranı) x kar payı geliri]**

$[(10/25) \times 1.000.000 = ]$  400.000 TL kar payı gelirini iştirak kazançları istisnasına konu edebilecektir.

## **İLETİŞİM BİLGİLERİMİZ**

**E mail:** [info@farkdenetim.com](mailto:info@farkdenetim.com)

**Telefon:** +90 (312) 442 3187

**Adres:** Ahmet Mithat Efendi Caddesi  
No: 35/1 Çankaya ANKARA

**Web:** [www.farkdenetim.com](http://www.farkdenetim.com)

*Bu içerik, yalnızca bilgilendirme amacıyla paylaşılmıştır.  
Yayımlandığı tarih itibariyle günceldir.*

*Tereddüt ettiğiniz konularda mesleki görüş ve yardım  
almak için Fark Denetim ile temasa geçebilirsiniz.*

*Bu içerik; herhangi bir vergi uygulamasına ilişkin tavsiye  
ve güvence vermez. Fark Denetim Danışmanlık YMM Ltd.  
Şti, içerikte mevcut olabilecek hatalardan,  
uyumsuzluklardan, tutarsızlıklardan veya içerik nedeniyle  
tarafınızca alınan herhangi bir eylemden sorumlu  
tutulamaz.*