

Güncel Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası Rehberi Yayınlandı

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Tarih: 01.04.2026

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı, “Kurumların Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışında İstisna Rehberi” (Mart/2026, Yayın No: 601)

Kısa Cevap

Gelir İdaresi Başkanlığı, kurumların taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarında uygulanan kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnalarını tek metinde toplayan rehberi güncellemiştir. Rehberin odağında, **7456 sayılı Kanun’la 15/7/2023 tarihinde yapılan değişiklik** ve bu tarihten önce aktive alınan taşınmazlara ilişkin **geçiş rejimi** ile **yeminli mali müşavir tasdik raporu** ile tevsik yükümlülüğü bulunmaktadır.

Rehberin Künyesi ve Bölümleri

Bilgi	Değer
Yayımlayan	Gelir İdaresi Başkanlığı
Yayın tarihi	Mart/2026
Yayın numarası	601

Rehber üç ana bölümden oluşur:

- **Taşınmazlara yönelik istisnalar** — kurumlar vergisi istisnası ve 15/7/2023 tarihinden önce aktive kaydedilen taşınmazlarda KDV istisnası.
- **İştirak hisseleri ve ilgili enstrümanlar** — iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma paylarında kurumlar vergisi ve KDV istisnası.
- **Tasdik raporları** — istisnadan yararlanılan tutarların yeminli mali müşavirlerce düzenlenen raporlarla tevsiki.

Kanundaki Çerçeve

- **KVK md. 5/1-(e).** Bendin yürürlükteki hâli, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan **iştirak hisseleri** ile aynı süreyle sahip oldukları **kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları** ve (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan **yatırım fonlarının katılma paylarının** satışından doğan kazançların **%75'lik kısmını** istisna tutar. Taşınmazlar, 7456 sayılı Kanunla bent kapsamından çıkarılmıştır.
- **KVK geçici md. 16.** “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için 5 inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendinin bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilmeden önceki hükümleri uygulanır. Şu kadar ki, ... (e) bendinde yer alan %50 oranı, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak taşınmaz satış kazançları için **%25** olarak uygulanır.” Madde **15/7/2023** tarihinde yürürlüğe girmiştir.
- **Fon hesabı ve tahsil şartı.** İstisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır; kazancın istisnadan yararlanan kısmı **satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar** pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Satış bedelinin **satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi** şarttır; bu süre içinde tahsil edilmeyen bedele isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Not: KVK md. 5/1-(e)'deki oranın uygulanmasına ilişkin olarak 27/11/2024 tarihli ve 32735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 9160 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı Eki Karar'a bakılmalıdır.

Uygulamada Dikkat Edilecekler

- **İktisap tarihi belirleyicidir.** Taşınmazın 15/7/2023 tarihinden önce mi sonra mı aktife alındığı, kurumlar vergisi ve KDV istisnasının uygulanıp uygulanmayacağını doğrudan belirler.
- **İki tam yıl şartı.** İstisna, aktifte en az iki tam yıl bulundurma şartına bağlıdır; sürenin hesabında devir, birleşme ve nevi değişikliği gibi hâller ayrıca değerlendirilir.
- **Fon hesabının izlenmesi.** Beş yıllık süre dolmadan fonun sermayeye ilave dışında başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi istisnayı ortadan kaldırır.
- **Tasdik raporu.** İstisnadan yararlanan tutarların yeminli mali müşavir tasdik raporuyla tevsiki, rehberde ayrı bir bölüm olarak ele alınmaktadır.

Sık Sorulan Sorular

Taşınmaz satış kazancı istisnası hâlâ var mı?

KVK md. 5/1-(e) kapsamından çıkarılmıştır. 15/7/2023 tarihinden önce aktife alınan taşınmazlar için geçici 16'ncı madde uyarınca eski hükümler, %25 oranıyla uygulanır.

İştirak hissesi satışında oran nedir?

Şartların sağlanması hâlinde kazancın %75'i.

Fon hesabında ne kadar tutulur?

Satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar.

Satış bedeli ne zaman tahsil edilmeli?

Satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar.

Rehberin künyesi nedir?

Gelir İdaresi Başkanlığı, Mart/2026, Yayın No: 601.

Tasdik raporu nerede düzenleniyor?

Rehberin üçüncü bölümünde, istisna tutarlarının yeminli mali müşavirlerce düzenlenen raporlarla tevsiki başlığı altında.

Resmî Kaynaklar

- Kurumların Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışında İstisna Rehberi (Mart/2026, Yayın No: 601)
 - 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (5'inci madde ve geçici 16'ncı madde)
 - 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (17'nci madde)
-

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/guncel-tasinmaz-ve-istirak-hissesi-satis-kazanci-istisnasi-rehberi-yayimlandi/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 05:54 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net