

# Sirküler 2026 – 35

## Taşınmaz ve İştirak Hisselerinin Satış Kazancı İstisnası

09.04.2026

**Koyuncu Yeminli Mali Müşavirlik  
Limited Şirketi**



Yeşilköy EGS Business Park B1 Blok Kat:11 No:371  
Bakırköy/İSTANBUL



+90 (212) 465 67 09  
+90 (533) 391 67 09



[www.koyuncuymm.com](http://www.koyuncuymm.com)  
[info@koyuncuymm.com](mailto:info@koyuncuymm.com)

**KOYUNCU**  
| YÖNETİM DANIŞMANLIK  
VERGİ HİZMETLERİ

# Taşınmazlar ve İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları ile Girişim Sermayesi Yatırım Fonları Katılma Paylarının Satış Kazancı İstisnası

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesi uyarınca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmişken, istisna oranı 26.11.2024 tarih ve 9160 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %50'ye indirilmiştir.

Karar **27.11.2024 tarihinde** yürürlüğe girmiştir. **Bu tarihe kadar yapılan satışlarda kazancın %75, bu tarihten sonra yapılan satışlarda kazancın %50 si** kurumlar vergisinden istisna edilmiş bulunmaktadır.

Diğer yandan, 7456 sayılı Kanun ile istisnanın düzenlendiği bend hükmü değiştirilmiş, 15.07.2023 tarihinden itibaren, **daha önce istisna kapsamında olan taşınmazlar** madde metninden çıkarılmıştır.

Aynı Kanun ile eklenen Kurumlar Vergisi Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesiyle, **15.07.2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazların** satış kazancı için istisna uygulanacağı ancak uygulanacak **istisna oranının %25** olacağı hükme bağlanmıştır.

**15.07.2023 tarihinden sonra kurumların aktife giren** gayrimenkullerin satış kazancına ilişkin **istisna uygulanmayacaktır.**

## 1. İstisna Uygulamasına Konu İktisadi Kıymetler

- 15.07.2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar,
  - ✓ Bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir.
  - ✓ Taşınmaz tanımına, Medeni Kanununun 684 üncü maddesinde düzenlenen "taşınmazın bütünüyle parçası" (mütemmim cüz) niteliğinde olan unsurları da girecektir.
  - ✓ Taşınmaz tanımına, Medeni Kanununun 686 ncı maddesinde düzenlenen "taşınmazın eklentisi" (teferruat) niteliğinde olan unsurlar girmeyecektir.
- İştirak hisseleri, kurucu senetleri (hisse senetleri ile ortaklık payları) ve intifa senetleri,
- Rüçhan hakları,
- Girişim sermayesi yatırım fonları katılma payları.

## 2. İstisna Uygulamasına İlişkin Şartlar

- İstisnaya konu kıymetleri en az iki tam yıl (730 gün) kurumun aktifinde yer alması gerekir.

- ✓ Kurumların mevcut hisse senetleri dolayısıyla ellerinde bulunan rüçhan hakkı kuponları karşılığında itibari değeriyle yeni hisse senedi iktisap etmeleri halinde, yeni iktisap edilen söz konusu hisse senetleri açısından iktisap tarihi olarak, **eski hisse senetleri ya da iştirak hissesinin iktisap tarihi** esas alınacaktır.
  - ✓ Aynı durum, iştirak edilen kurumun nedeni ne olursa olsun yapmış olduğu **sermaye artışı dolayısıyla bedelsiz olarak iktisap edilen** hisse senetleri açısından da geçerli olacaktır.
  - ✓ Devir, tam ve kısmi bölünme hallerinde, **devir alınan veya bölünen kurumdaki iktisap tarihi** esas alınacaktır.
  - ✓ Arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, **inşaataın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih** esas alınacaktır.
  - ✓ Aynı kuruma ait değişik tarihler itibarıyla iktisap ettikleri iştirak hisselerinin bir kısmını satmaları durumunda, söz konusu iştirak hisselerinin iki tam yıl aktifte yer alma şartını sağlayıp sağlamadığının tespitinde **ilk giren ilk çıkar (FİFO) yönteminin** kullanılması gerekmektedir.
  - ✓ **Sat-kirala-geri al işlemlerinde**, aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların sat-kirala-geri al işlemi dolayısıyla finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınacaktır.
  - ✓ **Kira sertifikası ihracı** amacıyla varlık kiralama şirketlerine devredilen taşınmazların kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında, aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınacaktır.
- b) İstisna kazancın hesaplanmasında, muvazaa hali ve örtülü kazanç dağıtımı hükümleri saklı kalmak kaydıyla, **fiili satış bedeli** esastır.
- ✓ Peşin satışlarda olduğu gibi **vadeli satış halinde** de satıştan doğan kazanç istisnadan yararlanabilecektir. Ancak, satış bedelinin tamamının, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.
  - ✓ Satış bedelinin nakit olarak tahsil edilmesi gerekmektedir. Nakit olarak tahsil edilmese de her an nakde dönüştürülmesi kolay altın, Devlet tahvili, Hazine bonusu, Toplu Konut İdaresince çıkarılan veya İMKB’de işlem gören hisse senetleri, tahvil ve bonolar ile de tahsil edilebilmesi mümkündür. Ancak, **bu kıymetlerin en geç iki yıllık tahsil süresinin sonuna kadar nakde dönüştürülmesi gerekir.**
  - ✓ Satıştan kaynaklanan alacaklar için alınan **faiz, komisyon ve benzeri gelirler**, istisna kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.
  - ✓ Bedelin döviz cinsinden belirlenmesi durumunda ortaya çıkan **kur farklarının** da istisna kazancın tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

- c) Kazanç, satış işlemi ile birlikte doğacağından, satış işlemi ister peşin isterse vadeli olarak yapılmış olsun istisna, **satışın yapıldığı dönemde** uygulanacaktır.
- ✓ **İstisnadan kısmen yararlanılması halinde**, yararlanılmayan bu kazanç tutarı için sonraki yıllarda istisnadan yararlanılabilmesi mümkün değildir.
  - ✓ İstisnadan geçici vergi dönemleri itibarıyla da yararlanılması mümkündür.
- d) Kazancın istisnadan yararlanan kısmının, **pasifte özel bir fon hesabına alınması ve satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar** söz konusu fon hesabında tutulması gerekmektedir.
- ✓ İstisna, satış kazancının %50 sine (15.07.2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için %25) uygulandığından, kazancın tamamının fon hesabına alınma şartı bulunmayıp, **sadece istisnadan yararlanan kazanç kısmının** söz konusu fon hesabına alınması yeterlidir.
  - ✓ Kazancın belli bir kısmı için istisnadan yararlanılabilmesi de mümkündür. Bu durumda fon **sadece istisnadan yararlanan kısmın**, %50 si (15.07.2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için %25) için ayrılacaktır.
  - ✓ Fon hesabına alınma işleminin, satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren **kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar** yapılması gerekmektedir.
  - ✓ Belirtilen süre zarfında söz konusu kazancın fon hesabına alınmaması durumunda, kurumlar vergisi beyannamesinde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün olmadığı gibi geçici vergi dönemleri itibarıyla yararlanan istisna nedeniyle zamanında tahakkuk etmeyen vergilerden kaynaklanan vergi ziyai cezası ve gecikme faizinin ayrıca aranacağı tabiidir.
  - ✓ Fon hesabına alınan kazanç tutarının mükelleflerce sermayeye ilavesi mümkün bulunmaktadır.
  - ✓ Fon hesabına alınan kazanç tutarının sermayeye ilave dışında, **beş yıl içinde başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılması ya da kurumun tasfiyesi halinde**, istisna uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk etmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.
  - ✓ Satışın yapıldığı yılı izleyen **beşinci yılın sonuna kadar tasfiyeye girilmiş olması halinde**, fon hesabında tutulması gereken kazancın işletmeden çekildiği kabul edilecektir.
  - ✓ Fon hesabında tutulan kazancın beş yıl içinde veya beş yıl geçtikten sonra işletmeden çekilmesinin kâr dağıtımını sayılacağı tabiidir.

### 3. İstisna Uygulamasına İlişkin Özel Durumlar

- a) Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

- b) Menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin doğrudan veya dolaylı olarak diğer şirketlerin yönetimine ve ortaklık politikalarının belirlenmesine katılmak üzere edindiği ortaklık payları istisna uygulamasına konu olabilecektir.
- c) Kooperatiflerinin de bu istisnadan yararlanabilmesi için istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiç bir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerekmektedir.
- d) Holding şirketlerin kısa vadeli fiyat değişimlerinden yararlanarak kâr elde etmek amacıyla, geçici bir süre elde tutulmak üzere aldıkları ve "11-Menkul Kıymetler" grubundaki hesaplarda izlenmesi gereken hisse senetleri veya ortaklık paylarının, satışından doğan kazançlar istisnadan yararlandırılmayacaktır.
- e) Holding şirketlerin "24-Mali Duran Varlıklar" grubundaki hesaplarda izlemesi gereken iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların ise diğer şartların da sağlanmış olması halinde, sözü edilen istisnadan yararlanabileceği tabiidir.
- f) Holding şirketlerin esas faaliyeti taşınmaz ticareti olmadığından bu şirketlerin 15.07.2023 tarihinden önce aktifinde yer alan taşınmazların satışından elde edilen kazançları dolayısıyla istisnadan yararlandırılmaları gerekmektedir.
- g) Grup şirketlerinin her birinin ayrı tüzel kişilikleri bulunduğundan, her bir şirketin söz konusu istisnadan yararlanabilmesi mümkündür. Ancak, satış işleminin istisnanın amacına aykırı olarak işletmeye nakit girişi olmaksızın gerçekleştirilmesi halinde istisna uygulanmayacağı tabiidir.
- h) Grup şirketlerinde, bağlı ortaklığın yapacağı sermaye artırımını sonucu doğacak sermaye taahhüdüne karşılık olmak üzere taşınmazların veya iştirak hisselerinin aynı sermaye olarak bağlı ortaklığa devredilmesi halinde, bağlı değer başka bir bağlı değere (iştirak hissesine) dönüşmüş olduğundan söz konusu istisnadan yararlanılamayacaktır.
- i) Kat karşılığında arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacaktır.
- j) Taşınmazlarda, mülkiyetin devri tapuya tescil ile gerçekleşeceğinden satış vaadi sözleşmeleri ile tahsil olunan bedeller dolayısıyla istisnanın uygulanması mümkün değildir.
- k) İstisnaya konu kıymetlerin mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemleri ise kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.
- l) Kamulaştırma işlemlerinde **varsa ek olarak alınan bedelin** (geç ödemedolayısıyla alınan faiz ve benzeri unsurlar hariç) bu süre içinde fon hesabına aktarılması şartıyla, **uyuşmazlığın son bulunduğu dönemde** istisnadan yararlanılabilmesi mümkün bulunmaktadır.
- m) İnşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, **sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmı** kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

#### 4. İstisnanın Katma Değer Vergisi Karşısındaki Durumu

Kurumlar Vergisi Kanunundaki istisnanın karşılığı Katma Değer Vergisi Kanununda da bulunmaktadır. Kanunun 17 nci maddesinin 4 üncü fıkrasının (r) bendi uyarınca **kurumların aktifinde en az iki tam yıl**

**süreyle bulunan iştirak hisselerinin** satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler katma değer vergisinden istisnadır.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde buldukları iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır.

7456 sayılı Kanunun 7 inci maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin 4 üncü fıkrasının (r) bendinde değişiklik yapılmış, kurumların aktifinde en az **iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların** devir ve teslimlerinde **istisna uygulaması kaldırılmıştır**.

Ancak aynı Kanun ile Katma Değer Vergisi Kanuna eklenen **geçici 43'üncü madde** ile **15.07.2023 tarihinden önce** kurumların aktiflerinde kayıtlı bulunan taşınmazların devir ve teslimlerinde, Kanununun 17 nci maddesinin 4 üncü fıkrasının (r) bendinde yapılan değişiklik öncesi hükümleri uygulanacaktır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin 4 üncü fıkrasının (u) bendi kapsamında varlık kiralama şirketlerine ve (y) bendi kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen iştirak hisselerinin, kaynak kuruluş ve kiracı tarafından üçüncü kişilere satışına ilişkin en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu iştirak hisselerinin varlık kiralama şirketleri, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır.

Diğer yandan yine Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin 4/r bendi ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık **taşınmaz ve iştirak hisselerinin** (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) **bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine** devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi vergiden istisnadır.

**Burada iki tam yıl süreyle bulunma şartı aranmayacağı gibi bu kapsamdaki taşınmaz devir ve teslimleri Katma Değer Vergisi Kanuna eklenen geçici 43'üncü madde hükmüne bağlı kalınmaksızın katma değer vergisinden istisnadır.**

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.

Saygılarımızla....