

Sirküler Tarihi :20/10/2025

Sirküler No :2025/101

YENİ TORBA KANUN TEKLİFİYLE ÖNGÖRÜLEN BAŞLICA DÜZENLEMELER

17.10.2025 tarihinde TBMM'ye sunulan Kanun Teklifi ile;

- Vergi dışında kalan alanların kapsama alınması,
- Bazı istisnaların kaldırılması,
- Kayıt dışılıkla mücadele edilmesi,
- Vergi adaletinin güçlendirilmesi

hedeflerine hizmet etmek üzere vergi mevzuatı ile bazı kanunlarda düzenlemeler yapılmaktadır.

Sunulan teklifle;

- Mesken kira gelirlerine uygulanan istisna sınırlandırılmaktadır.
- Mesken kira gelirinde kredi faiz giderinin indirimi kaldırılmaktadır.
- Dördüncü dönem geçici vergi beyanı yeniden yürürlük kazanmaktadır.
- Bazı fon katılma paylarından elde edilen gelire ilişkin istisna sınırlandırılmaktadır.
- Yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının, adlarına kayıt ve tescilli taşıtların motorlu taşıtlar vergisinden istisna tutulması sağlanmaktadır
- Yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının, taşınmaz edinimlerinde ve satışlarında tapu harçlarından istisna tutulması sağlanmaktadır.
- Yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri KDV'den istisna edilmektedir.
- Tapu harcındaki vergi ziyai cezası %25'ten %100'e çıkarılmaktadır.
- Araç tescil ve devirlerindeki noter harcı için maktu tutardan nispi tutar uygulamasına geçilmektedir.
- Bazı ruhsat ve yetki belgelerine yıllık harç getirilmektedir.
- İkinci el araçların satış ve devir işlemlerine ilişkin harç istisnası kaldırılmaktadır.
- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali ve 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakaları ile 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası organizasyonuna ilişkin KDV ve kurumlar vergisi istisnası getirilmektedir.
- Prime esas kazanç üst sınırı artırılmaktadır.
- Bazı durumlarda iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacağına yönelik süre 31.12.2035 tarihine uzatılmaktadır.
- Çeklerin üzerinde yazılı bulunan düzenleme tarihinden önce ödenmek için muhatap bankaya ibrazının geçersiz olmasına ilişkin düzenlemede yer verilen 31/12/2025 tarihi 31/12/2028 tarihine kadar uzatılmaktadır.

1. Mesken Kira Gelirlerine Uygulanan İstisna Sınırlandırılmaktadır

Gelir Vergisi Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle 2025 yılı için uygulanan 47.000 TL tutarındaki konut kira geliri istisnası kaldırılmaktadır. Söz konusu istisna kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli, maluliyet, dul ve yetim aylığı alanlara yönelik uygulanmaya devam edecektir.

2. Mesken Kira Gelirinde Kredi Faiz Giderinin İndirimi Kaldırılmaktadır

Kredi ile alınan konutların kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, indirilmesine izin verilen kredi faiz giderlerinin indirim hakkı sona erdirilmektedir.

3. Dördüncü Dönem Geçici Vergi Beyanı Yeniden Yürürlük Kazanmaktadır

2022 yılı başından itibaren yürürlükten kaldırılan dördüncü dönem geçici vergi beyanı yeniden yürürlüğe girmektedir.

4. Bazı Fon Katılma Paylarından Elde Edilen Gelire İlişkin İstisna Sınırlandırılmaktadır

Sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan yatırım fonlarının bir yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma paylarının elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmamakta ve bu katılma paylarından elde edilen gelirler için beyanname de verilmemektedir.

Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu (TEFAS)'nda işlem görmeyen ve fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayan yatırım fonları, bir yıldan fazla elde tutma süresine bağlı tevkifat istisnası kapsamında çıkarılmaktadır.

5. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının Adlarına Kayıt ve Tescilli Taşıtların Motorlu Taşıtlar Vergisinden İstisna Tutulması Sağlanmaktadır

Yapılan düzenleme ile büyükşehir olan illerde il özel idareleri yerine kurulan yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının, il özel idarelerinde olduğu gibi adlarına kayıt ve tescilli taşıtların motorlu taşıtlar vergisinden istisna tutulması sağlanmaktadır

6. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının Taşınmaz Edinimlerinde ve Satışlarında Tapu Harçlarından İstisna Tutulması Sağlanmaktadır

Yapılan düzenleme ile yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının, il özel idarelerinde olduğu gibi taşınmaz edinimlerinde ve satışlarında tapu harçlarından istisna tutulması sağlanmaktadır.

7. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının Mülkiyetindeki Taşınmazların Satışı Suretiyle Gerçekleşen Devir ve Teslimleri KDV'den İstisna Edilmektedir

Yapılan düzenlemeyle yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna tutulması

8. Tapu Harcındaki Vergi Ziyai Cezası %25'ten %100'e Çıkarılmaktadır

Gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında; emlak vergisi değerinden az olmamak üzere mükelleflerce beyan edilen alım satım bedeli üzerinden tapu harcı hesaplanmakta, beyan edilen alım satım bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespiti halinde, aradaki farka ilişkin tapu harcı %25 nispetinde vergi ziyai cezasıyla alınmakta olup, yapılan düzenlemeyle gerçek alım satım bedelinin beyan edilmesini sağlamak amacıyla bu cezanın bir kat olarak alınması sağlanmaktadır

9. Araç Tescil ve Devirlerindeki Noter Harcı İçin Maktu Tutardan Nispi Tutar Uygulamasına Geçilmektedir

Yapılan düzenlemeyle, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında noterde yapılan sıfır araçların ilk tescili işlemlerinden ve tescil edilmiş araçların (ikinci el araçların) satış ve devrine ilişkin işlemlerden, 1.000 TL'den az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden, binde 2 oranında noter harcı alınması sağlanmaktadır.

10. Bazı Ruhsat ve Yetki Belgelerine Yıllık Harç Getirilmektedir

Yapılan düzenlemeyle, mevcut durumda harca tabi olmayan ayakta teşhis ve tedavi yapılan özel sağlık kuruluşları ile ağız ve diş sağlığı hizmeti sunulan özel sağlık kuruluşlarına ait belgeler, veteriner hekim muayenehane ve poliklinikleri ile hayvan hastanelerine verilen ruhsatlar ve kıymetli madenler kuruluş ve faaliyet izin belgeleri, kuyum, ikinci el motorlu kara taşıtı ve taşınmaz ticareti yetki belgeleri ile ticari havayolu ve genel havacılık işletme ruhsatlarından yıllık harç alınması sağlanmaktadır

Kuyum ticareti ile iştigal edilebilmesi için şubeler dahil kuyum işletmeleri adına düzenlenen yetki belgelerinden (Her yıl için)	30.000 TL
İkinci el motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal edilebilmesi için şubeler dahil işletme adına düzenlenen yetki belgelerinden (Her yıl için)	20.000 TL
Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için şubeler dahil işletme ve sözleşmeli işletmeler adına düzenlenen yetki belgelerinden (Her yıl için)	20.000 TL
Ayakta teşhis ve tedavi yapılan özel sağlık kuruluşlarına ait ruhsatnameler (Her yıl için)	
Muayenehane uygunluk belgesi	20.000 TL
Özel poliklinik ruhsatnamesi	30.000 TL
Özel tıp merkezi ruhsatnamesi	50.000 TL
Ağız ve diş sağlığı hizmeti sunulan özel sağlık kuruluşlarına ait ruhsatnameler (Her yıl için)	
Ağız ve diş sağlığı muayenehanelerinden	20.000 TL
Ağız ve diş sağlığı polikliniklerinden	30.000 TL
Ağız ve diş sağlığı merkezlerinden	40.000 TL
Ağız ve diş sağlığı hastanelerinden	40.000 TL

Yukarıdaki tabloda belirtilen harçlar, büyükşehir belediyesi olan illerde, bir önceki takvim yılının son günü itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanmış son verilere göre nüfusu 30.000'i geçmeyen ilçeler hariç olmak üzere, bir kat artırımlı uygulanacaktır.

Hayvanların muayene edildiği, hastalıklarının teşhis ve tedavilerinin yapıldığı muayenehane ve poliklinikler ile hastanelere verilen ruhsatnameler (Her yıl için)	
Veteriner hekim muayenehane ruhsatı	10.000 TL
Veteriner hekim poliklinik ruhsatı	20.000 TL
Hayvan hastanesi ruhsatı	40.000 TL

11. İkinci El Araçların Satış ve Devir İşlemlerine İlişkin Harç İstisnası Kaldırılmaktadır

Noterler tarafından gerçekleştirilen tescil edilmiş araçların (ikinci el araçların) satış ve devir işlemlerine ilişkin harç istisnası kaldırılmaktadır

12. 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali ve 2027 UEFA Konferans Ligi Finali Müsabakaları ile 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası Organizasyonuna İlişkin KDV ve Kurumlar Vergisi İstisnası Getirilmektedir

UEFA ile işyeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye’de bulunmayan katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişiliklere, ülkemizde oynanacak olan 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali ve 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakaları ile ülkemizde gerçekleştirilecek 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası organizasyonuna ilişkin yapılacak teslim ve hizmetler ile bunların bu müsabakalar ve organizasyon dolayısıyla yapacağı teslim ve hizmetlerin katma değer vergisinden istisna tutulması, istisna kapsamındaki işlemler nedeniyle yüklenilen katma değer vergisinin indirim ve iadesine imkan sağlanmaktadır.

Diğer yandan Ülkemizde oynanacak olan 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali ve 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakaları ile 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası kapsamında Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) ile işyeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye’de bulunmayan katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişiliklerin, bu müsabakalara ilişkin olarak Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla gelir ve kurumlar vergisinden muaf tutulmaları sağlanmaktadır. Ayrıca, söz konusu muafiyetin bu kapsamda elde edilecek kazanç ve iratlar üzerinden tevkif yoluyla alınması gereken vergileri de kapsadığı düzenlenmektedir. Öte yandan, Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) Türkiye Ofisi’nin bu müsabakalar ve Şampiyona kapsamında elde ettiği gelirler dolayısıyla iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacağı hususunda düzenleme yapılmaktadır.

13. Prime Esas Kazanç Üst Sınırı Artırılmaktadır

Mevcut mevzuata göre asgari ücretin 7,5 katı olarak uygulanan prime esas kazanç üst sınırı, asgari ücretin 9 katı olarak yeniden belirlenmektedir.

14. Bazı Durumlarda İktisadi İşletme Oluşmuş Sayılmayacağına Yönelik Süre 31.12.2035 Tarihine Uzatılmaktadır

Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 2 nci maddesinde yer alan dernek veya vakıflarca elde edilen kesinti suretiyle vergilendirilmiş kira gelirleri ile menkul kıymet ve faiz gelirleri; Milli Eğitim Bakanlığına bağlı okullardaki atölye ve uygulama birimleri ile çıraklık ve halk eğitim merkezlerindeki uygulama birimlerine bağlı döner sermaye işletmelerinin gelirleri nedeniyle iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacağına yönelik düzenlemenin uygulama süresi 31/12/2035 tarihine kadar uzatılmaktadır.

15. Çeklerin Üzerinde Yazılı Bulunan Düzenleme Tarihinden Önce Ödenmek İçin Muhatap Bankaya İbrahimın Geçersiz Olmasına İlişkin Düzenlemede Yer Verilen 31/12/2025 Tarihi 31/12/2028 Tarihine Kadar Uzatılmaktadır

5941 sayılı Çek Kanununun geçici 3 üncü maddesinin beşinci fıkrası uyarınca 31/12/2025 tarihine kadar üzerinde yazılı düzenleme tarihinden önce çekin ödenmek için muhatap bankaya ibrazının geçersiz olduğu düzenlenmektedir. Bu düzenleme uyarınca, üzerinde yazılı düzenleme tarihinden önce çek bankaya ibraz edilememekte, borçlu ödemelerini bu uygulama doğrultusunda planlayabilmektedir. Söz konusu düzenlemede yer verilen 31/12/2025 tarihi 31/12/2028 tarihine kadar uzatılmaktadır.

