



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Sakıp ŞEKER Sicil No : 861 Mühür No: 898 Ankara YMM Odası
Adres : Ahlatlıbel Mah. 1822. Sok. No:70 Çankaya/ ANKARA Tel : (312) 417 05 96 - 489 20 18
Vergi Dairesi : Doğanbey Vergi Kimlik No : 4960640814 Fax: (312) 417 66 73
Web: www.kanitymm.com.tr E-mail : sakipseker@kanitymm.com.tr

Ankara, 24.10.2025

Sirküler No: 2025/23

FİRMA YÖNETİCİLERİ VE MUHASEBE BİRİMLERİNİN DİKKATİNE!

TBMM'YE SUNULAN TORBA KANUN TEKLİFİNDE NELER VAR?

1- Konut kira gelirindeki 47.000 TL istisna kaldırılıyor

Konut kira gelirlerinin beyanındaki 47.000 TL kazanç istisnası kaldırılıyor. Yapılan teklif ile bu istisnadan sadece emekliler yararlanmaya devam edebilecek.

Mevcut uygulamada ticari, zirai ve mesleki kazanç sahipleri ile 1.200.000 TL'yi aşan geliri olanlar konut kira gelirlerindeki bu istisnadan yararlanamıyor. Yapılan teklife göre, emeklilerin de konut kira gelirlerinin 1 milyon 200 bin TL'yi aşması halinde bu istisnadan yararlanmaları mümkün olmayacak. Teklife göre bu değişiklik 1/1/2026 tarihinde yürürlüğe girecek.

2- Kiraya verilen konutlar için ödenen faizler kira gelirlerinden gider olarak indirilemeyecek

Mevcut düzenlemeye göre gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, kredi kullanılarak satın alınan gayrimenkulleri kiraya verenler, bu krediler için ödedikleri faizleri kira gelirlerinden indirebilmektedir. Teklif ile sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün iktisabı nedeniyle ödenen kredi faizlerinin kira gelirlerinden indirilmesi imkanı kaldırılırken işyeri, arsa ve arazilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesinde bir değişikliğe gidilmemiştir. Bu değişiklik 2025 yılından itibaren uygulanacaktır.

GVK'nın 74 üncü maddesindeki "konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'inin kira gelirinden indirilmesine" ilişkin hükümde bir değişiklik önerilmemiştir. Teklif ile konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerin iktisabı nedeniyle kullanılan kredi faizlerinin indirimi kaldırılırken konutun iktisap bedelinin %5'inin beş yıl süre ile kira gelirinden indirilmesine ilişkin hüküm korunmaktadır.

3- Dördüncü geçici vergi beyanı yeniden getiriliyor

Dört olan geçici vergi dönem sayısı 2022 yılından itibaren üçe indirilmiş idi. Yapılan teklif ile son dönem (4. Dönem) geçici vergi beyanname verme yükümlülüğü geri getirilmektedir. Teklife göre değişiklik 2025 yılı gelirlerine de uygulanacaktır.

4- TEFAS'ta işlem görmeyen yatırım fonları vergi tevkifatı kapsamına alınıyor

Mevcut uygulamada fon portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan yatırım fonlarının 1 yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma paylarının elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmamakta ve bu katılma paylarından elde edilen gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmemektedir.

Teklif ile sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan fonlardan; 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 olmayanlar için 1 yıllık elde tutma süresine bağlı tevkifat istisnası kaldırılmaktadır. Bu durumun dışında kalan, sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan fonların katılma payı sahipleri ise istisnadan yararlanmaya devam edecekler.

Fon katılma payı kazancı üzerinden yapılacak stopaj nihai vergi olacak ve gerçek kişiler tarafından ayrıca beyanname verilmeyecektir.

5- Araçların ilk teslimi ve sonraki teslimlerinde 1.000 TL'den az olmamak üzere satış bedelinin binde 2'si oranında noter harcı getiriliyor

Harçlar Kanunu'na bağlı (2) sayılı tarifiede yapılması önerilen değişiklik ile 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında araçların ilk tescil işlemleri ile tescil edilmiş araçların ikinci el satış ve devirlerinde, 1.000 TL'den az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden binde 2 oranında harç alınması öngörülmüyor.

6- Bazı belge, ruhsat ve izin belgeleri yıllık harç kapsamına alınıyor

Aşağıda belirtilen faaliyetleri yürüten işyerlerinden yıllık harç alınacaktır. Söz konusu işletmelerden her yıl harç alınacaktır. Sağlık tesisleri için yıllık harç 20.000 TL ile 50.000 TL arasındadır. Hava yolu işletmeleri ile kıymetli maden işletmeleri için öngörülen yıllık harçlar 500 bin TL ile 5 milyon TL arasında değişmektedir.

- Ayakta teşhis ve tedavi yapılan özel sağlık kuruluşları, (poliklinik, tıp merkezi ve hastaneler)
- Ağız ve diş sağlığı hizmeti sunulan özel sağlık kuruluşları,
- Veteriner hekim muayenehane ve poliklinikleri,
- Hayvan hastanelerine verilen ruhsatlar,
- Kıymetli madenler kuruluş ve faaliyet izin belgeleri,
- Kuyumculuk faaliyet ruhsatları,
- İkinci el motorlu kara taşıtı işletme belgeleri,
- Taşınmaz ticareti yetki belgeleri (Emlakçılık belgeleri)
- Ticari havayolu ve genel havacılık işletme ruhsatları

Ayrıca, özel hastaneler ve laboratuvarlar ile turizm müessesesi işletme belge sahibi işletmeler için kuruluşta alınan harçlar yıllık hale getiriliyor.

7- Tapu harcında vergi ziyai cezası %25'ten %100'e çıkarılmaktadır

Vergi ziyai cezası, ziyaa uğratılan verginin bir katı tutarında (%100) uygulandığı halde, tapuda işlem gören gayrimenkul alım satım bedellerinin düşük gösterilmesi nedeniyle meydana gelen harç farklarında ise vergi ziyai cezası %25 olarak uygulanmaktadır. Teklif ile tapu harcından kaynaklanan farklar için de vergilerde olduğu gibi vergi ziyai cezası 1 kat (%100) olarak uygulanacaktır.

8- İşverenlerin Ücretler Üzerinden Ödediği Sigorta Primleri Artırılmaktadır

5510 Sayılı Sosyal Güvenlik Kanununda yapılması öngörülen değişiklikler özetle aşağıdaki gibidir

a) İşveren prim teşviki imalat hariç 4 puandan 2 puana indirilmektedir. Şubat ayında yapılan değişiklik ile 5 puan olan indirim 4 puana indirilmiş idi.

b) Prime esas kazanç tavanı asgari ücretin 7,5 katından 9 katına yükseltilmektedir.

c) Doğum hariç borçlanma prim oranı yüzde 32'den yüzde 45'e çıkarılmaktadır. Örneğin, askerlik borçlanmaları artırılmaktadır.

d) Gelir ve aylık bağlanmış olanlarda prim borçlarının gelir ve aylıklarından kesilmesi öngörülmektedir.

e) İşveren hissesi sigorta primleri 1 puan artırılmaktadır. Buna göre, %11 oranı 12'ye, %20 oranı %21'e, %32 oranı %33'e %32,5 oranı %33,5'e %34,5 oranı %35,5'e çıkarılıyor.

f) Genç girişimcilere 1 yıl süreyle sağlanan prim desteği kaldırılıyor.

9- Çek Kanunu'nun Geçici 3. Maddesindeki 31.12.2025 tarihi 31.12.2028 olarak değiştirilmektedir.

Buna göre vadeli çek uygulamasının süresi 3 yıl daha uzatılmaktadır.

Saygılarımla.

**KANIT YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLİK A.Ş.**