



0 224 452 20 36
www.dtymm.com.tr
D&T YMM VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.
dtymm
Barış Mahallesi F.S.M Bulvarı
No.1 As Deniz Apt. K:4 D:1
Nilüfer/BURSA

Seri No: 54

Tarih: 17.10.2025

SİRKÜLER (2025/54)

KONU: Yeni Torba Kanun Teklifi ile Yapılması Öngörülen Vergi Düzenlemeleri

ÖZET

17 Ekim 2025 tarihinde TBMM'ye sunulan "Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi" ile yapılması öngörülen bazı vergi düzenlemeleri özetle aşağıdaki gibidir.

- Mesken kira geliri istisnasının kaldırılması
- Kredi faizinin gider yazımının kaldırılması
- Dördüncü geçici vergilendirme döneminin geri getirilmesi
- Serbest fon istisnasının daraltması
- Tapuda Düşük Beyana Bir Kat Vergi Ziyatı Cezası Getirilmesi
- Araçların Satış ve Devirlerinde Binde 2 Oranında Nispi Noter Harcı Alınması
- Yıllık Harç Uygulamasının Kapsamının Genişletilmesi
- UEFA Organizasyonlarında KDV İstisnası
- İktisadi İşletme Sayılmama Süresinin 2035'e Uzatılması
- UEFA Organizasyonlarında Gelir ve Kurumlar Vergisi Muafiyeti
- Çeklerde Erken İbrazin Geçersiz Olduğuna İlişkin Düzenlemenin 2028'e Kadar Uzatılması

Mesken kira geliri istisnasının kaldırılması

Bu Kanun Teklifinin 1 inci maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun "Gayrimenkuller ve Haklarda" başlıklı 21 inci maddesinde yapılması öngörülen düzenlemeyle, mesken kira gelirlerine uygulanan istisna kaldırılmaktadır. Ancak, kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli, maluliyet, dul ve yetim aylığı alanların Türkiye sınırları içinde sahip oldukları meskenlerden elde ettikleri kira gelirleri için bu istisna korunmaya devam edecektir.

Kredi faizinin gider yazımının kaldırılması

Aynı Kanun Teklifinin 2 nci maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun "Gideler" başlıklı 74 üncü maddesinde yapılması öngörülen düzenlemeyle, konutlar hariç olmak üzere, kiraya verilen mal ve hakların iktisabı için kullanılan borçların faizlerinin kira gelirinin tespitinde gider olarak indirilmesi uygulaması sonlandırılmaktadır.

Dördüncü geçici vergilendirme döneminin geri getirilmesi

Aynı Kanun Teklifinin 3 üncü maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun "Geçici Vergi" başlıklı mükerrer 120 nci maddesinde yapılması öngörülen değişiklikle, dördüncü geçici vergilendirme dönemi sisteme tekrardan

dahil edilerek, mükelleflerin kazançlarının artık 3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerle tespit edilmesi ve yılın son çeyreğine ait geçici vergi beyannamesinin alınması düzenlenmektedir.

Serbest fon istisnasının daraltması

Aynı Kanun Teklifinin 4'üncü maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun geçici 67'nci maddesinde yapılması öngörülen değişiklikle, bir yıldan fazla süreyle elde tutulan yatırım fonu katılma paylarından sağlanan kazançlara uygulanan tevkifat istisnasının kapsamı yeniden tanımlanmakta ve daraltılmaktadır.

Sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan yatırım fonlarının katılma payları, bir yıldan fazla süreyle elde tutulduğunda tevkifata tabi tutulmamakta ve bu kazançlar için beyanname verilmemektedir.

Yapılan değişiklikle, katılma payları yalnızca nitelikli yatırımcılara satılan, TEFAS'ta işlem görmeyen ve portföy sınırlamalarına tabi olmayan yatırım fonları bu istisna kapsamı dışında bırakılmaktadır.

Böylece, istisna yalnızca genel yatırımcılara açık ve Borsa İstanbul'da işlem gören fonlarla sınırlanarak, uzun vadeli sermaye piyasası yatırımlarının teşvik edilmesi hedeflenmektedir.

Tapuda Düşük Beyana Bir Kat Vergi Ziyai Cezası Getirilmesi

Aynı Kanun Teklifinin 7 nci maddesi ile Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yapılması öngörülen değişiklikle, tapuda düşük beyana bir kat vergi ziyai cezası getirilmektedir.

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.

Ayrıca yine bu Kanun Teklifinin 9 uncu maddesi ile 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri:" başlıklı bölümünde yapılması öngörülen değişiklikle, Gayrimenkul devir ve iktisaplarına ilişkin tapu harcı uygulamasında, Harçlar Kanununun 63'üncü maddesi ile (4) sayılı tarifenin I/20-a bendinde yer alan ifadeler birbirleriyle uyumlu hale getirilmektedir.

Bu düzenleme ile, uygulamada farklı yorumlara neden olan metin farkı ortadan kaldırılmakta ve tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen satış bedeli üzerinden hesaplanacağı hususu netleştirilmektedir.

Araçların Satış ve Devirlerinde Binde 2 Oranında Nispi Noter Harcı Alınması

Aynı Kanun Teklifinin 8 inci maddesi ile Harçlar Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin "I-Değer veya ağırlık üzerinden alınan nispi harçlar:" başlıklı bölümünde yapılması öngörülen değişiklikle, sıfır araçların ilk tescil işlemleri ile tescil edilmiş araçların (ikinci el) satış ve devirlerinde, noterler tarafından satış ve devir bedeli üzerinden, asgari 1.000 TL'den az olmamak üzere binde 2 oranında nispi noter harcı alınması düzenlenmektedir.

Ayrıca yine bu Kanun Teklifinin 12 inci maddesi ile 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nda yapılması öngörülen değişiklikle, noterler tarafından gerçekleştirilen tescil edilmiş araçların (ikinci el) satış ve devir işlemlerine ilişkin harç istisnası kaldırılmaktadır.

Yıllık Harç Uygulamasının Kapsamının Genişletilmesi

Aynı Kanun Teklifinin 10 uncu maddesi ile Harçlar Kanuna bağlı (8) sayılı tarife yapılması öngörülen değişiklikle, kuyumculuk, ikinci el motorlu kara taşıtı ve taşınmaz ticareti yetki belgeleri; ayakta teşhis ve tedavi yapılan özel sağlık kuruluşları (muayenehane, poliklinik, tıp/ağız ve diş sağlığı merkezleri); veteriner hekim muayenehane, poliklinik ve hayvan hastanesi ruhsatları; kıymetli madenler ve havacılık

işletme ruhsatları yıllık harca tabi olacaktır. Ayrıca, hususi hastaneleri ve laboratuvarları açma ruhsatnameleri ile turizm müessesesi işletme belgelerine ilişkin harçlar da yıllık hale getirilmektedir.

UEFA Organizasyonlarında KDV İstisnası

Aynı Kanun Teklifinin 14 üncü maddesi ile KDV Kanununa eklenmesi öngörülen geçici 46 ncı madde ile 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali, 2027 UEFA Konferans Ligi Finali ve 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası organizasyonuna ilişkin mal teslimleri ve hizmet ifaları, UEFA ile Türkiye'de işyeri/kanuni merkezi bulunmayan katılımcı takımlar ve görevli tüzel kişiler için KDV'den istisna tutulmaktadır.

İktisadi İşletme Sayılmama Süresinin 2035'e Uzatılması

Aynı Kanun Teklifinin 26 ncı maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun geçici 2. maddesinde yapılması öngörülen değişiklikle "iktisadi işletme oluşmaz" hükmünün süresi 31 Aralık 2025'ten 31 Aralık 2035'e uzatılmaktadır.

UEFA Organizasyonlarında Gelir ve Kurumlar Vergisi Muafiyeti

Aynı Kanun Teklifinin 27 nci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununa eklenmesi öngörülen geçici 18 inci madde ile UEFA ile Türkiye'de işyeri/kanuni merkezi bulunmayan katılımcı takımlar ve görevli tüzel kişiler, 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali, 2027 UEFA Konferans Ligi Finali ve 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası organizasyonuna ilişkin Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlardan Gelir ve Kurumlar Vergisinden muaf tutulmaktadır.

Çeklerde Erken İbrazın Geçersiz Olduğuna İlişkin Düzenlemenin 2028'e Kadar Uzatılması

Aynı Kanun Teklifinin 28 nci maddesi ile Çek Kanunu'nun geçici 3. maddesinde yapılması öngörülen değişiklikle, üzerinde yazılı düzenleme tarihinden önce çekin ibrazının geçersiz olduğuna ilişkin süreli düzenlemenin geçerlilik süresi 31/12/2025'ten 31/12/2028'e uzatılmaktadır.

<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y4/T2/WebOnergeMetni/6be9f70d-85d8-4640-b269-c15e9e75c973.pdf>