

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 21.01.2019
Sirküler No : 2019/030

7161 SAYILI KANUN İLE YAPILAN VE TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA YER ALAN KİRA BEDELİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER

[2019/14 sayılı Duyurumuz](#) ile bilgilerinize sunulan 17.01.2019 tarih ve [7161 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#) (Kanun) 18.01.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Bu Sirkülerimizde, 7161 sayılı Kanun'un 56 ve 59 uncu maddelerinde düzenlenen "kira bedelinin belirlenmesinde tüketici fiyat endeksinin artış oranı olarak dikkate alınması" hükümleri açıklanacaktır.

1. Taşınmaz Kiralarında Türk Lirası Olarak Belirlenen Kira Bedellerine İlişkin Değişiklikler (Yürürlük: 01.01.2019 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yayımı tarihinde)

Konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkilerine ilişkin kiralamalarda, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralama hariç, Borçlar Kanunu'nun 339 vd. hükümleri uygulanmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanmaktadır.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2018 yılında 9 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 160'dan fazla ülkede bulunan 1.600 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 80.000'nin üzerinde kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilişkin görüşleri görmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

7161 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin artış anlaşmaları, Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi kapsamında bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerliydi. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanmaktaydı.

7161 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle birlikte kira bedelinin belirlenmesinde tüketici fiyat endeksinin artış oranı olarak belirlenmesinin üretici fiyat endeksinden daha hakkaniyete uygun sonuçlar doğuracağı düşünöldüğünden, Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinde yapılan değişiklikle değişim oranı "**tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı**" şeklinde değiştirilmiştir.

Hatırlanacağı üzere, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi gereğince Borçlar Kanunu'nun diğer bazı maddeleriyle beraber yukarıda belirtilen 344 üncü maddesi de **1/7/2020 tarihine kadar uygulanmayacaktır**. 7161 sayılı Kanun ile bu hususta da bir istisna getirilmiştir. Kanun'un 59 uncu maddesinde yapılan değişiklikle tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, **bu tür kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde de 1.7.2020 tarihi beklenmeksizin uygulanacaktır**.

2. **Taşınmaz Kiralarında Yabancı Para Olarak Belirlenen Kira Bedellerine İlişkin Değişiklikler:** (Yürürlük: 01.01.2019 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yayımı tarihinde)

Bilindięi üzere, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun kapsamında, yabancı para cinsinden belirlenen taşınmaz kira sözleşmeleri de dahil olmak üzere birçok konuda 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile önemli değişiklikler yapılmıştır.

7161 sayılı Kanun'da yapılan düzenleme ile Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesinde belirtilen ve yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedellerinde beş yıl geçmedikçe değişiklik yapılamayacağı kuralında, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun kapsamında yapılan düzenlemelerin istisna olacağı belirtilmiştir. Buna göre kira sözleşmesi dövizli olsa ve Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesine göre dövizli olarak belirlenen kira beş yıl geçmeden değiştirilemeyecek olsa bile, 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile dövizli kira sözleşmelerine yönelik olarak getirilen kısıtlama ve kurallar öncelik taşıyacaktır.

Döviz cinsinden düzenlenen sözleşmelere ilişkin ayrıntılı açıklamalarımıza [2018/117 no.lu Sirkülerimizden](#) ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla.