



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

17 Ekim’de TBMM’ye sunulan Kanun Teklifi’nin vergi mevzuatında değişiklik içeren düzenlemeleri.

No: 2024 – 096

Tarih: 20.10.2025

Özet: 17 Ekim 2025 tarihinde Meclis Başkanlığına sunulan Kanun Teklifi’nin vergi mevzuatında değişiklikler içeren düzenlemeleri aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

- Mesken kira gelirlerine ilişkin olarak 47.000 TL (2025 yılında) olarak uygulanan istisnadan sadece kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli, maluliyet, dul ve yetim aylığı alanlar yararlanabileceklerdir. (Yürürlük: 1 Ocak 2026)
- Kiraya verilen konutların alımı sırasında kullanılan kredilerin faizlerinin kira gelirinden indirilebilmesi imkanına son verilmektedir. (2025 yılı gelir ve kazançlarına uygulanacaktır.)
- 7338 sayılı Kanun’la kaldırılmış olan dördüncü geçici vergi dönemi tekrar sisteme dahil edilmektedir. (2025 yılı gelir ve kazançlarına uygulanacaktır.)
- Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu’nda işlem görmeyen ve fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayan yatırım fonları için bir yıllık elde tutma süresine bağlı tevkiyat istisnasına son verilmektedir. (Yürürlük: Yayın tarihi)
- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali, 2027 UEFA Konferans Ligi Finali ve 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonasının Türkiye’de düzenlenmesine ilişkin olarak; UEFA, katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli dar mükellef kurumlara, bu müsabakalar dolayısıyla yapılacak veya bunların yapacakları mal teslimleri ve hizmet ifaları KDV’den istisna edilmektedir.
- Ayrıca söz konusu müsabakaların Türkiye’de oynanması halinde; UEFA, yabancı katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişilerin Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla gelir ve kurumlar vergisi muafiyeti sağlanmaktadır. (Yürürlük: Yayın tarihi)
- Tapu işlemlerinde gayrimenkulün emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde %25 oranında kesilen vergi ziyai cezası bir kata çıkarılmaktadır. (Yürürlük: Yayın tarihi)
- Taşıtların ilk tescil işlemleri ile tescil edilmiş araçların satış ve devirlerinde, 1.000 TL’den az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden binde 2 oranında noter harcı alınması öngörülmektedir. (Yürürlük: Kanun’un yayımını izleyen ayın başı)
- Bazı meslek gruplarına yıllık maktu harç ödeme zorunluluğu getirilmektedir. (Yürürlük: 1 Ocak 2026)
- Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarına; taşınmaz satışlarında KDV istisnası, taşınmaz edinimi ve satış işlemlerinde tapu harcı istisnası ve adına kayıtlı taşıtlarda MTV istisnası getirilmesi öngörülmektedir. (Yürürlük: KDV istisnası yayımını takip eden ayın başında, diğerleri yayım tarihinde)

“Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” 17 Ekim 2025 tarihinde Meclis Başkanlığına sunuldu. Söz konusu Kanun Teklifi’nin vergi mevzuatında değişiklikler içeren düzenlemeleri hakkındaki açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

1. Gelir Vergisi Kanunu’nda (GVK) gerçekleştirilmesi öngörülen değişiklikler

a. Konut kira gelirleri için geçerli olan istisnanın kapsamının daraltılması (Teklif madde 1)

GVK’nın 21. maddesinin 1. fıkrasında; “Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2025 yılı için) 47.000 TL’si gelir vergisinden istisnadır.” hükmü yer almaktadır.”

Kanun Teklifi’nin 1. maddesiyle, yukarıdaki “Binaların” ibaresinin “Kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli, maluliyet, dul ve yetim aylığı alanların Türkiye sınırları içerisinde sahibi oldukları binaların” şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir.



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

Buna göre mesken kira gelirlerine ilişkin istisnadan uygulamasından sadece, kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli, maluliyet, dul ve yetim aylığı alanların Türkiye sınırları içerisinde sahibi oldukları binalar için yararlanılabilecektir.

Bu hüküm, 1 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girecektir.

b. Konutlar için ödenen kredi faizlerinin kira gelirinden indirimine son verilmesi (Teklif madde 2)

GVK'nın "Giderler" başlıklı 74. maddesinde gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, belgelendirilmek şartıyla gayrisafi hasıllattan indirilebilecek giderler bentler halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleridir.

Kanun Teklifi'nin 2. maddesiyle yukarıdaki hükümde yer alan "Kiraya verilen mal ve haklar" ibaresinin "Konutlar hariç olmak üzere kiraya verilen mal ve haklar" şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir.

Bu düzenlemeyle, kiraya verilen konutların alımı sırasında kullanılan kredilerin faizlerinin kira gelirinden indirilebilmesi imkanına son verilmiş olmaktadır.

Bu hüküm, 2025 yılı gelir ve kazançlarına uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girecektir.

c. Dördüncü geçici vergi döneminin tekrar sisteme dahil edilmesi (Teklif madde 3)

Hatırlanacağı üzere 7338 sayılı Kanun'un (RG: 26.10.2021) 9. maddesiyle, GVK'nın "Geçici vergi" başlıklı mükerrer 120. maddesinin birinci fıkrasında değişiklik yapılarak 4. dönem geçici vergi beyannameleri kaldırılmıştı. Bu hüküm 2022 yılına ilişkin olarak verilecek beyannamelerden itibaren uygulanmak üzere yayım tarihinde yürürlüğe girmişti.

Kanun Teklifi'nin 3. maddesiyle GVK'nın mükerrer 120. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "ilk dokuz ayı için belirlenen" ibaresinin madde metninden çıkarılması öngörülmektedir.

Söz konusu düzenlemeyle, geçici vergi mükellefiyeti bulunanların kazançlarının 3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerle tespit edilebilmesi, böylelikle **dördüncü geçici vergi döneminin tekrar sisteme dahil edilmesi sağlanmış olmaktadır.**

Bu hüküm, 2025 yılı gelir ve kazançlarına uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girecektir.

d. Bazı serbest fonlar için elde tutma süresine bağlı tevkiyat istisnasına son verilmesi (Teklif madde 4)

GVK'nın geçici 67. maddesi uyarınca sürekli olarak portföyünün en az %51'i BİST'te (Borsa İstanbul) işlem gören hisse senetlerinden oluşan yatırım fonlarının bir yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma paylarının elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmamakta ve bu katılma paylarından elde edilen gelirler için beyanname de verilmemektedir.

Kanun Teklifi'nin 4. maddesiyle yukarıdaki düzenlemeye aşağıdaki parantez içi hükmün eklenmesi öngörülmektedir:

"(Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu'nda işlem görmeyen ve fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayan yatırım fonları hariç)"

Bu düzenlemeyle 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'nda (TEFAS) işlem görmeyen ve
 - Fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayanlar,
- için bir yıllık elde tutma süresine bağlı tevkiyat istisnasına son verilmektedir.

Bu özelliklere sahip olanlar dışında kalan, sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan fonların katılma payı sahipleri ise öteden beri olduğu gibi söz konusu istisnadan yararlanmaya devam edeceklerdir.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

2. Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) gerçekleştirilmesi öngörülen değişiklikler



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

a. Dernek ve vakıfların bazı gelirleri dolayısıyla iktisadi işletme oluşmayacağına ilişkin hükmün süresinin uzatılması (Teklif madde 26)

KVK'nın geçici 2. maddesinde 1 Ocak 2008-31 Aralık 2025 tarihleri arasında geçerli olmak üzere,

- Dernek veya vakıflarca elde edilen kesinti suretiyle vergilendirilmiş kira gelirleri ile menkul kıymet ve faiz gelirleri;

- Millî 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 ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Kanun Teklifi'nin 26. maddesiyle bu uygulamanın süresinin 31 Aralık 2035 tarihine kadar uzatılması öngörülmektedir.

Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

b. Türkiye'de oynanacak final maçlarına ilişkin gelir ve kurumlar vergisi muafiyeti (Teklif madde 27)

Kanun Teklifi'nin 27. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici 18. maddenin eklenmesi öngörülmektedir.

Söz konusu geçici madde uyarınca;

- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali ve

- 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakalarının Türkiye'de oynanması ile

- 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonasının Türkiye'de düzenlenmesine

ilişkin olarak Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) ile işyeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişiler gelir ve kurumlar vergisinden muaf olacaktır. Bu muafiyet, tevkif yoluyla alınan vergileri de kapsamaktadır.

Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) Türkiye Ofisinin bu müsabakalar ve Şampiyona kapsamında elde ettiği gelirler dolayısıyla iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacaktır.

Bu hüküm, yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

3. Katma Değer Vergisi Kanunu'nda (KDVK) gerçekleştirilmesi öngörülen değişiklikler

a. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının taşınmaz satışında KDV istisnası (Teklif madde 13)

KDV Kanunu'nun başlıklı 17. maddesinin (4) numaralı fıkrasında "Diğer istisnalar" hükmü altına alınmıştır.

Kanun Teklifi'nin 13. maddesiyle bu fıkranın (p) bendinde yer alan "belediyeler ve il özel idarelerinin" ibaresinin "belediyeler, il özel idareleri ve yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının" şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir.

Bu değişiklik, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV istisnası kapsamına alınmış olmaktadır.

Kanun'un yayımını izleyen ayın başında yürürlüğe girecektir.

b. Türkiye'de oynanacak final maçlarına ilişkin KDV istisnası (Teklif madde 14)

Kanun Teklifi'nin 14. maddesiyle KDV Kanunu'na geçici 46. maddenin eklenmesi öngörülmektedir. Söz konusu geçici madde uyarınca;

- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali

- 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakaları ile

- 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası organizasyonuna

ilişkin olmak üzere Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA), katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişilerden iş yeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayanlara, bu müsabakalar ve organizasyon dolayısıyla yapılacak mal teslimleri ve hizmet ifaları ile bunların bu müsabakalar ve organizasyon dolayısıyla yapacakları mal teslimleri ve hizmet ifaları katma değer vergisinden müstesna olacaktır.



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

Bu istisnalar dolayısıyla yüklenilen vergiler, vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan vergilerden indirilir. İndirim yoluyla telafi edilemeyen vergiler ise 32. madde hükümleri uyarınca istisna kapsamında işlem yapan mükellefin talebi üzerine nakden veya mahsuben iade edilir.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

4. Harçlar Kanunu'nda (HK) gerçekleştirilmesi öngörülen değişiklikler

a. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının taşınmaz edinimi ve satış işlemlerinde tapu harcı istisnası (Teklif madde 6)

Harçlar Kanunu'nun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerini harçtan müstesna olduğuna ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Kanun Teklifi'nin 6. maddesiyle yukarıdaki bentteki "il özel idareleri," ibaresinden sonra gelmek üzere "yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları," ibaresinin eklenmesi öngörülmektedir.

Bu düzenlemeyle, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının il özel idarelerinde olduğu gibi taşınmaz edinimlerinde ve satışlarında tapu harçlarından istisna tutulması sağlanmaktadır.

İlgili hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

b. Gayrimenkul tapu harcının eksik ödendiğinin tespiti halinde uygulanacak vergi ziyai cezasının artırılması (Teklif madde 7)

Harçlar Kanunu'nun "Kayıtlı değer, emlak vergisi değeri" başlıklı 63. maddesinin 4. fıkrasında; tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın ikmalen veya re'sen tarh edileceğine ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Fıkranın devamında ise bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi ziyai cezasının % 25 nispetinde uygulanacağı belirtilmektedir.

Kanun Teklifi'nin 7. maddesiyle yukarıdaki "%25 nispetinde" ibaresinin "bir kat" şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir.

Bu düzenleme, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

c. Gayrimenkullerin devir ve iktisabında tapu harcının hesaplanacağı değer (Teklif madde 9)

Tapuda gerçekleştirilen gayrimenkul devir ve iktisaplarına ilişkin olarak Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinde;

"Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, **emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden** hesaplanır." hükmü yer almaktadır.

Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri:" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendinde ise "Gayrimenkullerin ... devir ve iktisabında gayrimenkulün **beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden** ... devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20" oranında harç ödeneceğine dair düzenleme yer almaktadır.

Yukarıdaki her iki hüküm de aynı sonucu doğurmakla birlikte maddelerin tedvin tarzı farklılık arz etmektedir.

Kanun Teklifi'nin 9. maddesiyle, Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifiedeki "beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri" ibaresinin "emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli" şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir.

Böylelikle söz konusu tarife hükmünde, Harçlar Kanunu'nun 63. maddesine paralel olarak ifade değişikliği yapılmış ve tedvin tarzındaki farklılık giderilmiş olmaktadır.

Yukarıdaki hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

d. Sıfır araçların ilk tescili ile ikinci el araçların satışına ilişkin işlemlerde nispi noter harcı alınması (Teklif madde 8)



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

Harçlar Kanunu'na bağlı (2) sayılı tarifiede “Noter harçları” yer almaktadır.

Kanun Teklifi'nin 8. maddesiyle söz konusu tarifenin “I- Değer veya ağırlık üzerinden alınan nispi harçlar:” başlıklı aşağıdaki 5. fıkranın eklenmesi öngörülmektedir.

"5. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında araçların ilk tescil işlemleri ile tescil edilmiş araçların satış ve devirlerinde, 1.000 TL'den az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden (Binde 2)"

Yapılan bu 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 olarak belirlenen asgari maktu harçtan az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden **binde 2 oranında nispi noter harcı alınması sağlanmaktadır.**

Bu hüküm, Kanun'un yayımını izleyen ayın başında yürürlüğe girecektir.

e. Bazı mesleklerle ilişkin yetki belgelerinden alınacak yıllık maktu harç tutarları (Teklif madde 10)

Harçlar Kanunu'na bağlı (8) sayılı tarifiede “İmtiyazname, ruhsatname ve diploma harçları” yer almaktadır.

Kanun Teklifi'nin 10. maddesiyle, 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,
 - Kuyumculuk yetki belgeleri,
 - İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yetki belgeleri,
 - Taşınmaz ticareti yetki belgeleri,
 - Veteriner hekim muayenehane ve poliklinikleri ile hayvan hastanelerine verilen ruhsatlar,
 - Kıymetli madenler kuruluş ve faaliyet izin belgeleri,
 - Ticari havayolu ve genel havacılık işletme ruhsatları,
- üzerinden yıllık maktu harç alınması öngörülmektedir.

Yukarıda ilk dört sırada yer alan belgelerle ilgili harçlar; büyükşehir belediyesi olan illerde, nüfusu 30.000'i geçmeyen ilçeler hariç olmak üzere bir kat artırımlı uygulanacaktır. Nüfus sayısı bir önceki takvim yılının son günü itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanmış son verilere göre belirlenecektir.

Meslekler bazında alınması gereken yetki belgeleriyle ilgili maktu harç tutarları sirkülerimiz ekindeki Kanun Teklifi'nin 10. maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Ayrıca mevcut durumda sadece ruhsat alımında harca tabi hususi hastaneleri ve laboratuvarları açmak için düzenlenen ruhsatnameler ile turizm müessesesi işletme belgelerine ilişkin harçların da yıllık hale getirilmesi öngörülmektedir.

Bu hükümler, 1 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girecektir.

5. Motorlu Taşıtlar Vergisi (MTV) Kanunu'nda gerçekleştirilmesi öngörülen değişiklikler

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıkları adına kayıtlı taşıtlarda MTV istisnası (Teklif madde 5)

MTV Kanunu'nun “İstisnalar” başlıklı 4. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idareler, sosyal güvenlik kurumları ile **il özel idareleri**, belediyeler, köy tüzel kişilikleri ile bunların üyesi oldukları mahalli idare birlikleri ve Türkiye Kızılay Derneği adına kayıt ve tescil edilen taşıtların (bu idarelere bağlı olup, ayrı tüzel kişiliği olan işletmeler ile özel kanunlarında malları Devlet malı sayılmış olan kuruluşların taşıtları hariç) motorlu taşıtlar vergisinden müstesna olduğuna ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Kanun Teklifi'nin 5. maddesiyle yukarıdaki bentteki “il özel idareleri,” ibaresinden sonra gelmek üzere “yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları,” ibaresinin eklenmesi öngörülmektedir.

Bu düzenlemeyle, 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.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

[17 Ekim 2025 tarihinde Meclis Başkanlığına sunulan Kanun Teklifi ve gerekçesine ulaşmak için tıklayınız...](#)

Saygılarımızla,