KOYUNCU
YÖNETİM DANIŞMANLIK
VERGİ HİZMETLERİ

Tarih : 22.10.2025

Sirküler: 2025/80

Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi

17.10.2025 Tarihinde T.B.M.M. Genel Kurulu'na sevk edilen yasa teklifinde yer alan, özellikle vergi kanunlarında yapılacak değişiklik önerileri ile önemli bazı düzenlemelere ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

1. Teklifin 1 inci maddesi ile gayrimenkul sermaye iradının gerçek usulde tespitinde uygulanan konut kira geliri istisnası 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 uygulanmaya devam edecektir.

2. Teklifin 2 inci maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 74 üncü maddesinde değişiklik yapılarak; banka ve finansal kuruluşlardan konut alımında kullanılan kredilerin faizlerinin konut kira gelirinden indirilmesi uygulaması kaldırılmaktadır.

3. Teklifin 3 üncü Maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 120 inci maddesinde değişiklik yapılarak; gelir vergisine tabi ticari kazanç sahipleri ile serbest meslek erbabı için eskiden olduğu gibi üçer aylık dönemler üzerinden dört dönem olarak geçici vergi beyanına dönülmektedir.

   Kurumlar vergisi mükellefleri, (dar mükellefiyete tâbi kurumlarda ticarî ve ziraî kazançlarla sınırlı olarak) cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen

esaslara göre geçici vergi ödeyecek olduklarından, onlar içinde dördüncü dönem geçici vergi uygulamasına tekrar dönülmektedir.

4. Teklifin 4 üncü maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67 nci maddesinde yapılacak değişiklik ile; portföyünün en az %51'i hisse senetlerinden oluşan fonlardan, katılma belgeleri sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen ve Türkiye Fon Alım ve Satım Platformu (TEFAS) 'nda işlem görmeyen ve fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayanlar için bir yıllık elde tutmaya ilişkin istisna kaldırılmaktadır.

   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 üzere söz konusu istisnadan yararlanmaya devam edecektir.

5. Teklifin 7 inci maddesi ile taşınmazların alım-satım işlemlerinin tapuda düşük bedelle gösterilmesinin tespiti durumunda 492 Sayılı Harçlar Kanunu'na göre daha önce % 25 oranında kesilen vergi ziyaı cezası, ziyaı uğratılan vergi farkının bir katına yükseltilmektedir.

6. Teklifin 8 inci maddesi ile birinci el araçların ilk tescilinde ve tescil edilmiş ikinci el araçların noterde satış ve devirlerinde 1.000 TL.'den az olmamak üzere %0,2 (binde iki) oranında harç alınması öngörülmektedir.

7. Teklifin 9 uncu maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri:" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendinde yer alan "beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri" ibaresi "emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli" şeklinde değiştirilmekte ve 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.

8. Teklifin 10 uncu maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli 8 numaralı tarifede yapılan değişikliklerle aşağıdaki iş ve meslek alanlarındaki yıllık ruhsatnamelerin harca tabi olacağı hükme bağlanmaktadır. Kanunda sayılan ruhsatnameler aşağıda ana başlıklar halinde listelenmiştir:
    - Satış Ruhsatnameleri,
    - İkinci el motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal edilebilmesi için şubeler dahil işletme adına düzenlenen yetki belgeleri (her yıl için),
    - Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için şubeler dahil işletme ve sözleşmeli işletmeler adına düzenlenen yetki belgeleri (her yıl için),
    - VI- Meslek erbabına verilecek tezkere, vesika ve ruhsatnamelerden alınacak harçlar,
    - XI-Finansal faaliyet harçları,

9. Teklifin 12 inci maddesinde Karayolları Trafik Kanunu'nun 20 nci maddesinde yapılacak değişiklikle ikinci el araçların satış ve devrine ilişkin harç istisnası kaldırılmaktadır.

10. Teklifin 13 üncü maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-p bendinde yapılacak değişiklikle, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların satış ve devirleri KDV'den istisna tutulmaktadır.

11. Teklifin 14 üncü maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanunu'na eklenecek Geçici 46 ncı madde ile 2026 ve 2027 yıllarında UEFA Organizasyonlarına katılacak yabancı takımlar ile Türkiye'de iş yeri ve kanuni merkezi bulunmayan takımlar ve tüzel kişiler için KDV İstisnası getirilmekte ve bu sayılanlara yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'den istisna olacağı hükme bağlanmakta, bunlara teslim ve hizmet ifasında bulunanların indirimle gideremedikleri verginin iadesine yönelik düzenlemeler yapılmaktadır.

12. Teklifin 26 ıncı Maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun Geçici 2 nci maddesinde yapılacak değişiklikle, maddede sayılan bazı faaliyetlerle ilgili olarak iktisadi işletme oluşmayacağına ilişkin kanun hükmünün

31/12/2025 olan geçerlilik süresi 10 yıl eklenerek 31/12/2035 tarihine kadar uzatılmaktadır.

13. Teklifin 27 nci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenecek Geçici 18 inci madde ile 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 tutulmakta, Bu muafiyetin, tevkif yoluyla alınan vergileri de kapsayacağı hükme bağlanmaktadır Ayrıca Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) Türkiye Ofisinin bu müsabakalar ve Şampiyona kapsamında elde ettiği gelirler dolayısıyla iktisadi işletmenin oluşmuş sayılmayacağı hükme bağlanmaktadır.

14. Teklifin 28 inci maddesi ile 14/12/2009 tarihli ve 5941 sayılı Çek Kanunu'nun Geçici 3 üncü maddesinin beşinci fıkrasında yer alan ve maddede son uygulama tarihi 31/12/2025 olan çeklerin vadesinden önce tahsil için bankaya erken ibrazının geçersiz olduğuna dair yasağın süresi 31/12/2028 tarihine kadar uzatılmaktadır.

Saygılarımızla....