

2025

58

## 7566 Sayılı Kanununla Gerçekleştirilen Vergi Düzenlemeleri

7566 sayılı "*Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*", 19 Aralık 2025 tarihli ve 33112 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu sirkülerimizde Kanun ile yapılan düzenlemelerden vergilendirmeye ilişkin düzenlemelerden öne çıkan aşağıdaki başlıklar ele alınacaktır. Sonraki sirkülerlerimizde bu Kanunla sosyal güvenlik mevzuatında yapılan değişikliklere değinilecektir.

- Dördüncü geçici vergi dönemi beyanının yeniden getirilmesi,
- Konut kira gelirlerinin vergilemesinde faiz gideri indirimine son verilmesi,
- Özel yatırım fonlarının elden çıkarılmasından elde edilen gelirlerin tevkifat kapsamına alınması,
- Tapuda düşük beyana uygulanacak vergi ziyaı cezasının arttırılması,
- Araç satış ve devirlerinde nispi noter harcı getirilmesi ve galerilere yapılan satışların harçtan istisna edilmesi,
- Bazı ruhsat ve yetki belgelerinin yıllık harç kapsamına alınması.
- 2026 yılı emlak vergisi artışına üst sınır getirilmesi,
- Dernek ve vakıflar ile bazı kurumların döner sermaye işletmelerinin gelirlerine yönelik "iktisadi işletme oluşmaz" süresinin 2035 yılı sonuna kadar uzatılması,
- Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlıkları için getirilen vergi ve harç istisnaları,
- UEFA organizasyonlarına KDV istisnası ile gelir ve kurumlar vergisi muafiyeti getirilmesi.

### 1) Dördüncü Geçici Vergilendirme Dönemi Yeniden Getirilmektedir

Hatırlanacağı üzere 7338 sayılı Kanunla 4. geçici vergilendirme dönemi, 2022 yılı vergilendirme dönemine ilişkin verilecek beyannamelerden itibaren uygulanmak üzere kaldırılmış bulunmaktaydı. Bu Kanunun 2'nci maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun "Geçici Vergi" başlıklı mükerrer 120'nci maddesinde yapılan değişiklikle, **dördüncü geçici vergilendirme dönemi yeniden getirilmektedir.**

Düzenleme 1/1/2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına ilişkin verilecek beyannamelere uygulanmak üzere **19/12/2025** tarihinde yürürlüğe girmektedir. Bu nedenle, hesap dönemi takvim yılı olan kurumlar **2025 yılının Ekim–Aralık dönemine ilişkin geçici vergi beyannamesi** vereceklerdir.

Dördüncü geçici vergilendirme dönemi yeniden getirilmesi ile birlikte vergi takvimi eskiden olduğu gibi mükellefleri ve muhasebe meslek mensuplarını oldukça yoracak bir şekle dönüşmektedir: 17 Şubat' a kadar 4. Geçici Vergi, 31 Mart / 30 Nisan tarihlerine kadar yıllık gelir/kurumlar vergisi, 17 Mayıs'a kadar cari dönem 1. Geçici Vergi beyannamelerinin hazırlanması ve verilmesi gerekecektir. Görüşümüze göre dördüncü geçici vergilendirme döneminin yeniden getirilmesi yerine yıllık gelir/kurumlar vergisi beyanname tarihlerinin birer ay öne çekilmesi çok daha akıllıca olabilirdi. Ancak amacın biraz da çok kolay, fakat bir o kadar da adaletsiz bir vergi toplama yöntemi olan beyanname damga vergisine yönelik olduğu anlaşılmaktadır.

## **2) Konut Kira Gelirlerinde Faiz Giderlerinin İndirimi İmkanı Kaldırılmaktadır**

7566 Sayılı Kanun'un 1'nci maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde yapılan düzenlemeyle, kiraya verilen **konutlara** ilişkin borç faizlerinin gayrisafi irattan (gelir vergisi matrahından) indirilmesi imkânına son verilmektedir. Faiz gideri indirimi yalnızca diğer mal ve haklar (işyerleri ve benzeri) için geçerli olacak şekilde sınırlandırılmaktadır.

Düzenleme, **1/1/2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri** gelir ve kazançlarına ilişkin verilecek beyannamelere uygulanmak üzere **19/12/2025** tarihinde yürürlüğe girmektedir.

## **3) TEFAS'da işlem görmeyen Serbest Fonlara İlişkin Tevkifat ve Beyan Etmeme İstisnası Kaldırılmaktadır**

Mevcut düzenleme uyarınca; 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.

Kanunun 3'üncü maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun geçici 67'nci maddesinde yapılan değişiklikle, bir yıldan fazla süreyle elde tutulan yatırım fonu katılma paylarından sağlanan kazançlara uygulanan tevkifat istisnasının kapsamı daraltılmaktadır. Buna göre; katılma payları yalnızca nitelikli yatırımcılara satılan, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu'nda (TEFAS) işlem görmeyen ve portföy sınırlamalarına tabi olmayan yatırım fonları bu istisna kapsamı dışında bırakılmaktadır. Böylelikle, istisna yalnızca genel yatırımcılara açık ve Borsa İstanbul'da işlem gören fonlarla sınırlandırılmaktadır.

Bu düzenleme **19/12/2025** tarihinde yürürlüğe girmektedir.

## **4) Tapuda Düşük Beyanın Cezası Arttırılmaktadır**

Mevcut düzenleme uyarınca; 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 ziyayı cezasıyla alınmaktadır.

Kanunun 6'ncı maddesi ile Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yapılan değişiklikle, tapuda düşük beyanın vergi ziyayı cezası 4 kat artırılmak suretiyle %25'den bir kata (%100'e) çıkarılmaktadır.

Bu düzenleme 19/12/2025 tarihinde yürürlüğe girmektedir.

## 5) Galerilere Satışlar Hariç, Araç Satış ve Devirlerinden Binde 2 Harç Alınacağı Yönünde Düzenleme Yapılmaktadır

Kanunun 7'nci maddesi ile Harçlar Kanununa bağlı (2) sayılı tarifenin "I-Değer veya ağırlık üzerinden alınan nispi harçlar:" başlıklı bölümünün mülga (5) numaralı fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmek suretiyle;

1. Araç satış ve devirlerinden, belirlenen asgari maktu harçtan 1.000 TL az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden binde 2 nispi noter harcı alınması,
  2. Tescil edilmiş araçların ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yetki belgesi bulunanlara (Galerilere) yapılan satış ve devirlerinde bu harcın alınmayacağı,
- yönünde düzenleme yapılmaktadır.

Bu düzenleme **1/1/2026** tarihinde yürürlüğe girmektedir.

## 6) Taşınmaz devir ve tescilinde tapu harcı matrahının netleştirilmesi

Kanunun 8'inci maddesi ile Harçlar Kanununa 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 değiştirilmiştir.

Bu düzenleme ile madde lafı hâlihazırdaki uygulamaya paralel hale getirilmek suretiyle, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere mükelleflerce beyan edilen alım-satım bedeli üzerinden alınacağı hususu netleştirilmektedir.

Bu düzenleme 19/12/2025 tarihinde yürürlüğe girmektedir.

## 7) Yıllık Harç Uygulamasının Kapsamı Genişletilmektedir

Kanunun 9'uncu maddesi ile Harçlar Kanuna bağlı (8) sayılı tarifiede yapılan 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 hale getirilmektedir. Ayrıca, hususi hastaneleri ve laboratuvarları açma ruhsatnameleri ile turizm müessesesi işletme belgelerine ilişkin harçlar da bir seferlikten yıllık hale getirilmektedir.

Bu düzenleme **1/1/2026** tarihinde yürürlüğe girecektir.

### 7.1. V- Satış Ruhsatnameleri – Ticaret Yetki Belgeleri

#### 7.1.1. Ticaret Yetki Belgeleri

| Bent | Açıklama                                                                                                                                       | Harç Tutarı |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1/a  | Kuyum ticareti ile iştirak edilebilmesi için şubeler dahil kuyum işletmeleri adına düzenlenen yetki belgeleri (Her yıl için)                   | 30.000 TL   |
| 1/b  | İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti ile iştirak edilebilmesi için şubeler dahil işletme adına düzenlenen yetki belgeleri (Her yıl için)     | 20.000 TL   |
| 1/c  | Taşınmaz ticareti ile iştirak edilebilmesi için şubeler dahil işletme ve sözleşmeli işletmeler adına düzenlenen yetki belgeleri (Her yıl için) | 20.000 TL   |

Not: Bu harçlar, büyükşehir belediyesi olan illerde, TÜİK verilerine göre nüfusu 30.000'i geçmeyen ilçeler hariç olmak üzere bir kat artırımlı uygulanır.

## 7.2. VI- Meslek Erbabına Verilecek Tezkere, Vesika ve Ruhsatnameler

### 7.2.1. 12. Fıkra – Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları

| Bent | Açıklama                                     | Harç Tutarı |
|------|----------------------------------------------|-------------|
| 12/a | Muayenehane uygunluk belgesi (Her yıl için)  | 20.000 TL   |
| 12/b | Özel poliklinik ruhsatnamesi (Her yıl için)  | 30.000 TL   |
| 12/c | Özel tıp merkezi ruhsatnamesi (Her yıl için) | 50.000 TL   |

Not: Büyükşehir + nüfusu 30.000'i aşan ilçelerde bir kat artırımlı uygulanır.

## 7.3. 17. Fıkra – Ağız ve Diş Sağlığı Hizmeti Sunulan Özel Sağlık Kuruluşları

| Bent | Açıklama                                           | Harç Tutarı |
|------|----------------------------------------------------|-------------|
| 17/a | Ağız ve diş sağlığı muayenehaneleri (Her yıl için) | 20.000 TL   |
| 17/b | Ağız ve diş sağlığı poliklinikleri (Her yıl için)  | 30.000 TL   |
| 17/c | Ağız ve diş sağlığı merkezleri (Her yıl için)      | 40.000 TL   |
| 17/ç | Ağız ve diş sağlığı hastaneleri (Her yıl için)     | 40.000 TL   |

Not: Büyükşehir + nüfusu 30.000'i aşan ilçelerde bir kat artırımlı uygulanır.

## 7.4. 21. Fıkra – Veteriner Sağlık Kuruluşları Ruhsatları

21. Hayvanların muayene edildiği, hastalıklarının teşhis ve tedavilerinin yapıldığı muayenehane ve poliklinikler ile hastanelere verilen ruhsatnameler (Her yıl için):

| Bent | Açıklama                                           | Harç Tutarı |
|------|----------------------------------------------------|-------------|
| 21/a | Veteriner hekim muayenehane ruhsatı (Her yıl için) | 10.000 TL   |
| 21/b | Veteriner hekim poliklinik ruhsatı (Her yıl için)  | 20.000 TL   |
| 21/c | Hayvan hastanesi ruhsatı (Her yıl için)            | 40.000 TL   |

#### 7.5. XI- Finansal Faaliyet Harçları – Kıymetli Maden

2. Kıymetli madenler kuruluş ve faaliyet izin belgeleri:

| Bent | Açıklama                                                                   | Harç Tutarı  |
|------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2/a  | Kıymetli maden rafinerileri kuruluş izin belgeleri                         | 7.500.000 TL |
| 2/b  | Kıymetli maden rafinerileri faaliyet izin belgeleri (Her yıl için)         | 7.500.000 TL |
| 2/c  | Kıymetli madenler aracı kurumları faaliyet izin belgeleri (Her yıl için)   | 5.000.000 TL |
| 2/ç  | Kıymetli madenler aracı kuruluşları faaliyet izin belgeleri (Her yıl için) | 5.000.000 TL |

#### 7.6. XVI- Havayolu ve Genel Havacılık İşletme Ruhsat Harçları (Her yıl için)

1. Ticari Hava Taşıma İşletmeleri Ruhsatları

| Bent | Açıklama                                                                                                    | Harç Tutarı  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1/a  | Tarifeli ve tarifesiz seferlerle yolcu ve yük taşımacılığı yapacak havayolu işletmelerine verilen ruhsatlar | 2.000.000 TL |
| 1/b  | Sadece tarifesiz seferlerle yolcu ve yük taşımacılığı yapacak havayolu işletmelerine verilen ruhsatlar      | 1.500.000 TL |
| 1/c  | Tarifeli ve tarifesiz seferlerle sadece yük taşımacılığı yapacak havayolu işletmelerine verilen ruhsatlar   | 1.000.000 TL |
| 1/ç  | Hava taksi işletmesi ruhsat harcı                                                                           | 500.000 TL   |

|    |                                 |            |
|----|---------------------------------|------------|
| 2. | Genel havacılık işletme ruhsatı | 100.000 TL |
|----|---------------------------------|------------|

#### 8) 2026 Yılına İlişkin Emlak Vergisi Değerine Üst Sınır Getirilmektedir

Kanunun 10'uncu maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23'üncü maddesi değiştirilerek emlak vergisi artışına 2026 yılı için üst sınır getirilmektedir. Buna göre;

8.1. 2026'da uygulanacak emlak vergisi değerleri, 2025 yılı vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyecektir.

8.2. 2027, 2028 ve 2029 yıllarında emlak vergisi değerleri ise, bir önceki yıl değerlerinin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

Öte yandan Emlak Vergisi Kanununun 29'ncu maddesinin mevcut düzenlemesi uyarınca; Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç / takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılmaktaydı. Kanunun 11'nci maddesi ile madde de yapılan değişiklik uyarınca artış oranı yeniden değerlendirme oranı kadar olacaktır.

Bu düzenleme 19/12/2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

#### 9) Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlıkları İçin Getirilen Vergi Ve Harç İstisnaları

9.1. Kanunun 4'üncü maddesi ile Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yapılan değişiklik ile Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlıklarının (YİKB) araçları MTV'den istisna edilmektedir.

9.2. Kanunun 5'inci maddesi ile Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yapılan değişiklik ile YİKB'nın iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri harçlardan istisna edilmektedir.

9.3. Kanunun 14'üncü maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (p) bendinde yapılan değişiklik ile YİKB'nın mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den istisna edilmektedir.

#### 10) Bazı Faaliyetler İçin İktisadi İşletme Oluşmuş Sayılmama Süresi Uzatılmaktadır

Kanunun 29'uncu maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun geçici 2. maddesinde yapılan değişiklikle derneklerin ve vakıfların elde edecekleri bazı gelirler (kesinti suretiyle vergilendirilmiş faiz vb.) nedeniyle ayrıca bazı kurumların (örneğin cezaevlerinin) döner sermaye işletmelerinin elde edecekleri gelirler nedeniyle "iktisadi işletme oluşmaz" hükmünün süresi 31 Aralık 2025'ten 31 Aralık 2035'e uzatılmıştır.

Bu düzenleme 19/12/2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

### **11) UEFA Organizasyonlarında KDV İstisnası ile Gelir ve Kurumlar Vergisi Muafiyeti Getirilmektedir**

Kanunun 15'inci maddesi ile KDV Kanununa eklenen 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.

Kanunun 30'uncu maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen 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 iratlarından Gelir ve Kurumlar Vergisinden muaf tutulmaktadır. Bu muafiyet, tevkif yoluyla alınan vergileri de kapsamaktadır. Ayrıca UEFA Türkiye Ofisinin bu müsabakalar ve Şampiyona kapsamında elde ettiği gelirler dolayısıyla iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacaktır.

Bu düzenlemeler 19/12/2025 tarihinde yürürlüğe girmektedir.

Bu Sirkülerimize ilişkin görüş, öneri ve sorularınızı [info@narcon.com.tr](mailto:info@narcon.com.tr)'ye iletebilirsiniz.

Saygılarımızla.

NARCON YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

[www.narcon.com.tr](http://www.narcon.com.tr)

19.12.2025