



İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği



Sayı : 2019 / 188

25.01.2019

ODALARA 14 SAYILI GENELGE

Bilindiği üzere; esnaf ve sanatkar işletmelerimiz kira sözleşmelerinde artış oranlarını Yİ-ÜFE (üretici) enflasyonu oranına göre belirlemekteydi.

Ancak, Yİ-ÜFE enflasyon oranınının 2018 yılının özellikle Eylül ayından itibaren yüzde 46,15 gibi oldukça yüksek düzeylere ulaşması nedeniyle, kira maliyetlerinde çok ciddi artışlar yaşanmıştır.

Söz konusu artış oranlarının esnaf ve sanatkar işletmelerimizce karşılanabilecek düzeyler olmadığı açık olduğundan, 2018 yılı Eylül ayından itibaren Birliğimiz tarafından konu ile ilgili çalışmalar yapılmış, esnaf ve sanatkar işletmelerimizin yaşadığı bu mağduriyet dile getirilerek artış oranının düşük tutulması, hatta hiç artış yapılmaması yönünde gerek basın açıklaması yapılmış, gerekse Cumhurbaşkanlığı, Ticaret Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı ve Mecliste grubu olan Siyasi Partiler nezdinde girişimlerde bulunulmuştur.

Bu çalışmalarımız sonuç vermiş, ilk olarak 16 Ocak 2019 tarih ve 30657 sayılı Resmi Gazete’de “Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelge” yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu genelgeye göre; Türk parası cinsinden, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin daha önce 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uyarınca kiralamış olduğu taşınmazların kira artış oranının belirlenmesinde ve bu idarelerce 4734 sayılı Kanuna göre yeni yapılacak taşınmaz kiralamalarında aşağıdaki belirtilen esaslara uyulması gerekmektedir:

1. Daha önceki yıllarda kiralanmış olup da sonraki yıllarda kiralanmasına devam edilecek taşınmazların kira bedeli, Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranını geçmeyecek şekilde arttırılacaktır.
2. Sözleşme veya protokollerinde artış yapılmayacağına dair hüküm bulunan kiralamalar ile kira başlangıç tarihinden itibaren bir yıllık kullanım süresi tamamlanmamış kiralamalar için kira artışı yapılmayacaktır.

Şehit Fethi Bey Caddesi No:49/1 Birlik Plaza 35210 Çankaya / İZMİR

Tel: (232)482 02 62 (pbx) Faks: (232) 482 05 60

www.iesob.org.tr

bilgi@iesob.org.tr

3. Yeni yapılacak taşınmaz kiralamalarında sözleşmelere;

- a. Yıllık kira bedelinin en fazla üçer aylık (tercihen aylık) eşit taksitler halinde ve dönem başlarında ödeneceği,
- b. Bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam etmesi halinde kira bedelinde artış yapılacak ise bu artışın Tüketici Fiyatları Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranını aşamayacağına,
- c. Eğer kiranın yenileceği ayda belirtilen yüzde değişim oranının negatif çıkması halinde, kira bedelinde değişiklik yapılmayacağına,
- d. Kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçların kiraya verene ait olduğuna,
- e. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa göre kira bedelinden vergi tevkifatı yapılması gereken hallerde; kira bedelinde gelir vergisi ve sair kanuni kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısmının kiraya verene ödeneceğine,
- f. Yakıt bedelinin kira bedelinden ayrı olarak kiracı tarafından karşılanacağına,
- g. Ödemelerin kiraya verenin belirteceği banka hesabına makbuz karşılığı yapılacağına,

dair hükümler konulacaktır. Bu genelge kamu idarelerinden yapılacak kira sözleşmeleri için geçerli olmaktadır.

Ayrıca, kamu idareleri dışında yapılacak kira sözleşmeleri ile ilgili hükümler 18 Ocak 2019 tarih ve 30659 sayılı Resmi Gazete’de “7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” yayımlanmıştır.

7161 sayılı Kanun’un 56.maddesinde yer alan bu konu; 6098 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun kira bedelleri başlığı altındaki 344.maddesinde yapılan düzenlemeleri içermektedir. Yapılan bu değişiklikler; 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle geçerli olacak biçimde düzenlenmiştir.

56.maddeye göre;

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artışına göre değil, tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacaktır. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacaktır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenecektir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilecektir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Ancak, 6098 sayılı Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanacaktır.

Bilgilerinizi ve konunun üyelerinize duyurulması hususunda gereğini rica ederiz.

Sefer Gürhan DİKMEN
Genel Sekreter Yardımcısı

Selahattin ARSLAN
Başkan Vekili