

Sirküler No: 4145

Sirküler Tarihi:17.01.2024

KONU: KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYGULANACAK ARTIŞ ORANLARI.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesi başlıklı 344'üncü maddesine göre, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, **bir önceki kira yılında "tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim"** şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, 2024 takvim yılında çatılı işyerlerinde uygulanmak üzere, taraflarca yenilenecek kira dönemlerinin ve Türk Ticaret Kanunda tacir olan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerin bulunduğu işyeri kiralalarında 01.01.2024 tarihten itibaren, **TÜİK tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının (%53,86)** dikkate alınması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Ancak, yeni yapılacak kira sözleşmelerinde Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesindeki **"Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa"** hükmüne göre **2023 yılı için sadece TÜFE (%64,77 oranı) veya Yİ-ÜFE (%44,22 oranı) veya TÜFE+Yİ-ÜFE/2 (64,77+44,22=108,99/2=54,495)** gibi artış oranların hesaplama şekillerinde mutabık kalınabilir.

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici 2'nci maddesinde;

Konut kiralari bakımından 02/07/2023 ile 01/07/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir.

Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344'üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.

Ancak, bilindiği gibi kiracı yabancı kişi veya şirket değilse kira bedeli döviz bazında yapılamamaktadır.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(* İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.