

Sirküler No: 4631

Sirküler Tarihi:22.01.2026

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, 2026 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 kiralarında 01.01.2026 tarihinden itibaren, **TÜİK tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının (%34,88)** dikkate alınması gerektiğini hatırlatmak isteriz. Ancak, her ayın son günü için tekrar ilan edilmektedir.

Ancak, yeni yapılacak kira sözleşmelerinde Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesindeki **"Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa"** hükmüne göre **2025 yılı için sadece TÜFE (%30,89 oranı) veya Yİ-ÜFE (%27,67 oranı) veya TÜFE+Yİ-ÜFE/2 (30,89+27,67=58,56/2=29,28)** gibi artış oranların hesaplama şekillerinde mutabık kalınabilir.

Bilindiği gibi kiraya veren Türkiye'de yerleşik olmayan yabancı kişi olursa kira bedeli döviz ile veya dövize endeksli sözleşme yapılabilir.

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.