

FİNANSE D SPK LİSANS LAMA- 2025/OCAK

GAYRİMENKUL MEVZUATI

GÜNCELLEME TABLOSU

KONU	GÜNCELLEME										
Gelir Vergisi Tarifesi Sayfa 157 (Güncelleme)	Gelir vergisine tabi gelirler için 2025 yılında geçerli olacak oranlar aşağıdaki gibidir: <table><tr><td>158.000 TL'ye kadar</td><td>%15</td></tr><tr><td>330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası için</td><td>%20</td></tr><tr><td>800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL fazlası için</td><td>%27</td></tr><tr><td>4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, fazlası için</td><td>%35</td></tr><tr><td>4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, fazlası için</td><td>%40</td></tr></table> <i>*Çalışanlarda 3. dilim 1.200.000 TL üzerinden hesaplanacaktır.</i>	158.000 TL'ye kadar	%15	330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası için	%20	800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL fazlası için	%27	4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, fazlası için	%35	4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, fazlası için	%40
158.000 TL'ye kadar	%15										
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası için	%20										
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL fazlası için	%27										
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, fazlası için	%35										
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, fazlası için	%40										
Gelir Vergisi Diğer Hükümler Sayfa 157 (Güncelleme)	Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez: a) Tam mükellefiyette; *Vergiye tabi gelir toplamının gelir vergisi tarifesinin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2025 yılı için, 330.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye’de tevkifata tâbi tutulmuş olan, birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları, (2024 yılı için söz konusu sınır 230.000 TL) *Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 18.000 TL’yi (2025 yılı için) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları. (2024 yılı için söz konusu sınır 13.000 TL)										
Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi Sayfa 157 (Güncelleme)	Kira geliri elde edenler ile kiracıların; hem Konutlar hem de İşyerleri için kira geliri elde edilmesi halinde, miktar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmesi zorunluluğu bulunmaktadır.										
Kurumlar Vergisi Kanunu Konu Testi 12. Soru Sayfa 157 (Güncelleme)	Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlığı altındaki güncellemeye ilişkin soru değiştirilmiştir.										

Konut Kira Geliri İstisnası Sayfa 174 (Güncelleme)	(2025 yılı için) Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarı 47.000 TL dir. (2024 yılı için istisna tutarı 33.000 TL) Bu tutarın altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.						
Kira Gelirinin Beyanı Sayfa 174 (Güncelleme)	Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden; - Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2025 yılı için 47.000 TL) aşanlar, - İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2025 yılı için 330.000 TL) aşanlar, (Beyanname verme sınırı olan 330.000 TL'nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.) - Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2025 yılı için 18.000 TL) aşanlar, yıllık beyanname vereceklerdir.						
Değer Artış Kazancı Sayfa 177 (Güncelleme)	Bir takvim yılında gayrimenkullerin elden çıkarılmasından sağlanan değer artışı kazancının , (menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç), 2025 yılı için 120.000 TL si (2024 yılı için 87.000 TL) Gelir Vergisinden İSTİSNADIR.						
Değerli Konut Vergisi Sayfa 190 (Güncelleme)	Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 15.709.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.						
Değerli Konut Vergisi Sayfa 190 (Güncelleme)	**Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır. 2025 yılı için Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri; <table> <tr> <td>15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 15.709.000 TL'yi aşan kısmı için</td><td>Binde 3</td></tr> <tr> <td>31.421.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için 23.565 TL, fazlası için</td><td>Binde 6</td></tr> <tr> <td>31.421.000 TL'den fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL fazlası için</td><td>Binde 10</td></tr> </table>	15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 15.709.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3	31.421.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için 23.565 TL, fazlası için	Binde 6	31.421.000 TL'den fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL fazlası için	Binde 10
15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 15.709.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3						
31.421.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için 23.565 TL, fazlası için	Binde 6						
31.421.000 TL'den fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL fazlası için	Binde 10						
İmar Kanunu İmar Planına İlişkin İlkeler Sayfa 23 (Ekleme)	Yerleşme bütününe hizmet veren ana merkezler ile alt merkezler, birbirleri ile ilişkileri ve erişilebilirlikleri gözetilmek suretiyle aşağıdaki hususlar da dikkate alınarak oluşturulur: Ana merkez veya merkezi iş alanları; yönetim alanları, iş merkezleri, sosyal altyapı, konaklama, açık ve yeşil alanlar, genel ve bölgesel otopark, ulaşım ana istasyonları gibi kullanımları içerir. Bu merkezlerin, toplayıcı veya tali yolların kesiştiği noktalarda hizmet						

ettiği alanın büyüklüğüne, nüfusuna, otopark ihtiyacına göre ve taşıt, toplu taşıma ve bisiklet yolları ile erişilebilirliği dikkate alınarak belirlenmesi esastır.

- Semt veya mahalle merkezleri gibi alt merkezler; asli olarak semt veya mahalle nüfusuna hizmet vermek üzere idari tesis alanları, ticaret, eğitim, sağlık tesisleri, ibadet yerleri, sosyal ve kültürel tesis gibi kullanımlar ile park, oyun alanları, meydan gibi açık alanlar, genel ve bölge otoparkları, spor tesisleri gibi kullanımları bünyesinde bulundurulur. Bu merkezlerin birbirleriyle ve ana merkezle bağlantılarının, toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımı, açık ve yeşil alan sürekliliği ile sağlanması esastır.
- İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım ana planı da dikkate alınarak, motosiklet veya motorlu bisiklet olarak nitelendirilen motokurye araçlarının park veya şarj edilebileceği, motokuryelerin kısa süreli dinlenebilecekleri alanlar; her bir araç için 1*2 m ebadında alan ayırmak ve ulaşım trafik etüdü yapılması kaydıyla ihtiyaç duyulan dinlenme birimleri ilgili idaresince belirlenmek suretiyle, motokurye araç parkı olarak ayrılır.
- İbadet alanlarına ilişkin imar planı kararlarında ibadetin gerektirdiği yön ve alan büyüklüğü gibi kriterler göz önünde bulundurulur.