

İşyeri kiralamalarında kira artışları, TÜFE oranını geçemez

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Sirküler No: 80

Tarih: 15.10.2021

Kısa Cevap

Tacirler ile özel ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olduğu işyeri kiralalarında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesinin uygulanması 6217 sayılı Kanun'un geçici 2'nci maddesiyle 1/7/2012'den itibaren 8 yıl ertelenmişti; bu süre Temmuz 2020'de sona erdi. Bu tarihten sonra yenilenen dönemlerde kira artışı, bir önceki kira yılının TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez; taraflar anlaşmamışsa bedel bu sınırı aşmamak üzere hâkim tarafından belirlenir.

Erteleme Dönemi

Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, kira artış oranının TÜFE'yi geçemeyeceğine dair kanun hükmü, 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi ile 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir.

Erteleme sürecinde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunmuştur.

Bu hükmün uygulama süresi, Temmuz/2020 itibarıyla sona ermiştir.

Yürürlükteki Kural

Bu tarihten sonra geçerli hale gelen, 6098 sayılı Borçlar Kanununun 344 üncü maddesi gereği;

- Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek

koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

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

Kısaca, işyeri kiralalarında kira tutarları 1.07.2020'ye kadar taraflarca serbestçe belirlenebilirken, bu tarihten sonra konut kiralalarında olduğu gibi TÜFE'yi geçmeyecek şekilde taraflarca veya anlaşma yapılmamışsa hâkim tarafından tespit edilecektir.

Ekler

Kira artışları konusunda düzenlemeleri içeren Kanun metinlerine ekte yer verilmiştir.

- **EK-1** Kiralamalarda Borçlar Kanunu düzenlemesi (Madde 344) — <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>
- **EK-2** Geçiş dönemi uygulaması 6353 sayılı Kanun (Madde 53) — <https://www5.tbmm.gov.tr/kanunlar/k6353.html>

Sık Sorulan Sorular

İşyeri kirasında artış sınırı nedir?

Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı; bunu aşan artış anlaşmaları geçerli değildir.

Bu sınır ne zamandan beri uygulanıyor?

6217 sayılı Kanun'un geçici 2'nci maddesiyle 1/7/2012'den itibaren 8 yıl ertelenen hüküm, Temmuz 2020 itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Taraflar anlaşamazsa kira bedeli nasıl belirlenir?

TÜFE on iki aylık ortalama değişim oranını geçmemek koşuluyla, kiralananın durumu göz önüne alınarak hâkim tarafından hakkaniyete göre belirlenir.

Bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de geçerli mi?

Evet. 344'üncü maddedeki kural bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Resmî Kaynaklar

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (344'üncü madde)
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (PDF)
- 6353 sayılı Kanun (53'üncü madde)

- 6217 sayılı Kanun (geçici 2'nci madde)

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

PROZON'DAN

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/isyeri-kiralamalarinda-kira-artislari-tufe-oranini-gecemez/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 05:13 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net