

SİRKÜLER (2020'103)

Konu: Hazine ve Maliye Bakanlığının Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Kira Sözleşme Bedellerine İlişkin 13.10.2020 Tarihli Duyurusu,

Bilindiği üzere, 12.09.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar’da değişiklikler yapılarak Türkiye’de yerleşik kişilerin bazı istisnalar dışında birbirleriyle döviz cinsinden veya döviz endeksli bedeller içeren sözleşmeler yapmamaları hususunda ve mevcut sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk lirasına çevrilmesi yönünde düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeler sonrasında Bakanlığımızca belirlenen istisnalar ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 sayılı Tebliğ’de düzenlenmiştir.

Bahse konu düzenlemelerde sözleşme taraflarının Türk lirasına dönüşte mutabakata varamamaları halinde bedellerin Türk lirasına çevrilme usulü ile konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde Türk lirası olarak belirlenen bedellere iki yıllık geçiş sürecinde uygulanacak artış oranlarına ilişkin esaslar belirlenmiştir. İki yıllık sürenin sona ermesiyle geçiş süreci sona erecek ve taraflar Türk lirası tutarlara uygulanacak artış oranında yine mutabakata varamazlarsa 6098 sayılı Borçlar Kanunu’nun 344 üncü maddesi hükmünde yer alan sınırlara tabi olacaktır.

Geçiş süreci için öngörülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra bahse konu sözleşmelerde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya döviz endeksli uygulanmaya başlanması ya da yeniden döviz cinsinden veya döviz endeksli belirlenmesi mümkün bulunmamaktadır. Aksi uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımlar uygulanacaktır.

“Döviz cinsinden olan kira sözleşmelerinin Türk lirasına çevrilmesiyle ilgili Bakanlığın sitesindeki soru ve cevaplarda yer alan örnekler bilgi amaçlı aşağıdadır.

Tebliğ’in 8’nci maddesinin yirmi sekizinci fıkrasındaki hesaplamalara ilişkin örnek verebilir misiniz?

Örnek A-Sözleşme bedeli döviz cinsinden veya döviz endeksli olarak karşılaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamaması halinde 2008-32/34 Sayılı Tebliğ’in 8 inci maddesinin yirmi sekizinci fıkrasının birinci paragrafı kapsamında yapılacak hesaplamaya ilişkin örnek aşağıda yer almaktadır:

Sözleşme Tarihi : 18/02/2017
TL’ye çevrilme tarihi : 11/10/2018

Döviz Sözleşme bedeli : 18/2/2017 tarihli 5 yıl süreli sözleşmede yer alan “yıllık” sözleşme bedeli,
TCMB kuru: 02/01/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru,

TÜFE1 : 02/01/2018 tarihinden 11/10/2018'e kadar Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan 9 aylık toplam TÜFE değişim oranı TL'ye Çevrilen Sözleşme Bedeli= (Sözleşme bedeli * TCMB kuru) * (1+TÜFE)

Örnek A-Sayısal Hesaplama:

Sözleşme tarihi : 18/02/2017
TL'ye çevrilme tarihi : 11/10/2018
Döviz Sözleşme bedeli : 1000 ABD doları
TCMB kuru : 3,7776 Dolar/TL
TÜFE : 19,37 %
TL'ye Çevrilen Sözleşme Bedeli = (1000 *3,7776) *(1+0,1937) = 4.509,32 TL

Örnek B- Sözleşme bedeli döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamaması halinde 2008-32/34 Sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesinin yirmi dördüncü fıkrasının ikinci paragrafı kapsamında “**konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleriyle ilgili**” yapılacak hesaplama ile ilişkin örnek aşağıda yer almaktadır:

Sözleşme tarihi : 18/02/2017
Çevrilme tarihi : 11/10/2018

Döviz Sözleşme bedeli : 18/02/2017 tarihli 5 yıl süreli sözleşmede yer alan konut veya çatılı iş yeri yıllık kira sözleşmesi bedeli

TCMB kuru : 02/01/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru

TÜFE1 : 02/01/2018 tarihinden 11/10/2018'e kadar Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan 9 aylık toplam TÜFE değişim oranı Sözleşme Bedeli1:11/10/2018-18/2/2019 tarihleri arasında geçerli Sözleşme Bedeli (TL) Sözleşme Bedeli1 = (Döviz Sözleşme bedeli * TCMB kuru) * (1+TÜFE1) TÜFE2 :11/10/2018 tarihinden 18/2/2019'a kadar Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan 4 aylık toplam TÜFE değişim oranı

Sözleşme Bedeli2 : 18/02/2019-18/02/2020 tarihleri arasında geçerli Sözleşme Bedeli (TL) Sözleşme Bedeli2 = Sözleşme bedeli1* (1+TÜFE2) TÜFE3 : 18/02/2019 tarihinden 18/02/2020'ye kadar Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan yıllık TÜFE değişim oranı

Sözleşme Bedeli3 : 18/02/2020-11/10/2020 tarihleri arasında geçerli Sözleşme Bedeli (TL) Sözleşme Bedeli = Sözleşme bedeli2* (1+TÜFE3)

Örnek B-Sayısal Hesaplama:

Sözleşme tarihi : 18/02/2017
TL'ye çevrilme tarihi : 11/10/2018
Döviz Sözleşme bedeli : 1000 ABD doları
TCMB kuru : 3,7776 Dolar/TL

TÜFE1 : 19,37 %
Sözleşme Bedeli1 = (1000 *3,7776) *(1+0,1937)= 4.509,32 TL

TÜFE2 : 6 % (VARSAYIM)
Sözleşme Bedeli2= 4.509,32* (1+0,06)= 4.779,88 TL

TÜFE3 : 15 % (VARSAYIM)
Sözleşme Bedeli³= 4.779,88* (1+0,15)= 5.496,86 TL

Olarak hesaplanmaları gerekiyor.

(Not : Dolar /TL1TÜFE hesaplamaları yapılırken TÜİK'ten alınan Tüketici Fiyat Endeksi rakamları dikkate alınacaktır. Örneğin TÜFE1 değeri hesaplanırken (Tüfe Eylül 2018 /Tüfe Aralık 2017) formülü kullanılacaktır. Yapılacak hesaplamalarda TÜFE oranı kisten (aylık oranlar dikkate alınacak, artık günler dikkate alınmayacaktır) uygulanmayacaktır.)”

Duyuruda bahse konu; Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinde, sözleşmenin feshine yer verilmiş olup, madde bilgi amaçlı aşağıdadır.

“IV –Fesih:

1 –Muhik sebeplerden dolayı

a)Salahiyet

Madde 344 –Muhik sebeplerden dolayı gerek işçi gerek iş sahibi, bir ihbara lüzum olmaksızın her vakit akdi feshedebilir. Ezcümle ahlaka müteallik sebeplerden dolayı yahut hüsnü niyet kaideleri noktasından iki taraftan birini artık akdi icra etmemekte haklı gösteren her hal, muhik bir sebep teşkil eder. Bu gibi hallerin mevcudiyetini hakim takdir eder. Fakat işçinin kendi kusuru olmaksızın duçar olduğu nispeten kısa bir hastalığı yahut kısa müddetli bir askeri mükellefiyeti ifa etmesi, muhik sebep olarak kabul edilemez.”

Söz konusu duyuruya aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2020/10/D%C3%B6viz-S%C3%B6zle%C5%9Fmeleri-Duyuru_12.10.2020.pdf

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TÜRKERLER Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.