

ÖZET;
Taşınmaz Satışlarında Güvenli Ödeme
Sisteminin Zorunlu Hale Getirilmesi Hakkında
Yönetmelik Değişikliğine İlişkin Bilgi Notu.

Dost Yeminli Müşavirlik &
Bağımsız Denetim



www.dostymm.com.tr

Taşınmaz satışlarında alıcı ve satıcı tarafların dolandırıcılık, hırsızlık ve sahtecilik riskine maruz kalmaması, kayıt dışılığın azaltılması, para transferinin güvenli bir ortamda gerçekleştirilmesi amaçları doğrultusunda, taşınmaz satışlarında güvenli ödeme sisteminin zorunlu hale getirilmesi amacıyla Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte değişiklik yapılmıştır.

Bu düzenleme ile 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren taşınmaz satışlarında ödemenin bir kısmının veya tamamının nakit, havale veya elektronik fon transferi ile yapılması halinde satış bedelinin, taşınmaz mülkiyeti ile bedelin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayan Güvenli Ödeme Sistemi üzerinden yapılmasının zorunlu olması öngörülmüştür.

Düzenleme çerçevesinde, işletmelerin ve diğer gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarında ödemenin bir kısmının veya tamamının nakit, havale, elektronik fon transferi veya Bakanlıkça belirlenen diğer ödeme yöntemleriyle yapılması halinde taşınmaz satış bedeli ve taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayacak şekilde oluşturulan sistem üzerinden ödenecek.

Düzenleme kapsamında; taraflarca düşük beyan edilen tapu değerleri ile fiili satış bedelleri arasındaki fark, artık ödeme sistemi üzerinden görünür hale gelecektir. Harçlar Kanunu uyarınca tapu harcı, “beyan edilen satış bedeli” üzerinden hesaplanmakta olup; yeni sistemde fiili ödeme tutarının esas alınacağı öngörülmektedir.

İlgili yönetmelik aşağıda yer almaktadır.

Bilgilerinize Sunarız.

YÖNETMELİK

Ticaret Bakanlığından:

**TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1- 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “verilmesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “tadili,” ibaresi ve “yükümlülükleri,” ibaresinden sonra gelmek üzere “ödeme sisteminin kurulması, işletilmesi ve taşınmaz satışında ödeme sisteminin gerçek ve tüzel kişiler tarafından kullanılmasına ilişkin usul ve esasları,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “verilir,” ibaresinden sonra gelmek üzere “tadil edilir,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıda şekilde değiştirilmiştir.

“Yetki belgesinin tadili ve yenilenmesi

MADDE 8- (1) Yetki belgesi, ticaret ünvanı veya işletme adı değişikliği hariç olmak üzere, içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda tadil edilir. Ticaret ünvanı veya işletme adının değişmesi durumunda yetki belgesi yenilenir.

(2) Tadil ve yenileme başvurusu, değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren on gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yapılır ve il müdürlüğüne başvuru tarihinden itibaren on gün içinde sonuçlandırılır.

(3) İşletme adresinin değişmesi nedeniyle yetki belgesinin tadili veya ticaret ünvanının veya işletme adının değişmesi nedeniyle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda, yetki belgesinin tadil edildiği veya yenilendiği tarihten itibaren on gün içinde, o işletmenin sözleşmeli işletmelerinin yetki belgeleri de herhangi bir başvuruya gerek olmaksızın tadil edilir veya yenilenir.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan “içinde” ibarelerinden sonra gelmek üzere “tadil veya” ibareleri eklenmiştir.

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Ödeme sistemi

EK MADDE 1- (1) İşletmelerin ve diğer gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarında ödemenin bir kısmının veya tamamının nakit, havale, elektronik fon transferi veya Bakanlıkça belirlenen diğer ödeme yöntemleriyle yapılması halinde taşınmaz satış bedeli, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayacak şekilde oluşturulan ödeme sistemi üzerinden ödenir.

(2) Taşınmaz satış bedelinin bir kısmının veya tamamının 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlanan banka veya 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununda tanımlanan finansman ve tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilmesi halinde kredi tutarı haricindeki ödemeler için ödeme sistemi kullanılır.

(3) Ödeme sistemi üzerinden yapılan her işlemde kullanım bedeli alınır. Kullanım bedeli satıcıya aktarılan taşınmaz satış bedelinden mahsup edilir.

(4) Ödeme sistemine ilişkin her türlü iş ve işlemin takibi, teknik sorunların tespiti ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi amacıyla Bakanlık ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birim temsilcilerinden oluşan bir komisyon oluşturulur.

(5) Ödeme sisteminin kurulmasına ve işletilmesine, sisteme dahil olmayacak taşınmaz satışlarına, verilen hizmetler karşılığında alınacak kullanım bedeli ile bu bedelin paylaşımına ve dördüncü fıkrafta belirtilen komisyonun kuruluşuna, çalışmasına, görev ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlık tarafından belirlenir ve Bakanlığın resmî internet sayfasında duyurulur.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(10) 1/7/2026 tarihine kadar yapılacak taşınmaz satışlarında ek 1 inci maddede belirtilen ödeme sisteminin kullanılması zorunlu değildir. Bakanlık bu tarihi üç aya kadar uzatmaya yetkilidir.”

MADDE 7- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 8- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.