



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-36189470-125.01.01-3852405

21.01.2022

Konu : Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde
Döviz Alım Belgesi

GENELGE

2022/1

- İlgi** : a.06/08/2012 tarih ve 2012/12 (1734) sayılı Genelge.
b.T.C. Merkez Bankası'nın Sermaye Hareketleri Genelgesi.
c. Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü Maddesi Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı.
d.Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı.
e. Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürlüğünün 04.08.2022 tarihli ve 60911940-1394869 sayılı yazısı.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri ilgi (a) sayılı Genelgede belirtildiği şekilde sonuçlandırılmaktadır.

Bu kez 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ile 28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 16 ncı maddesine dayanılarak T.C. Merkez Bankası'na hazırlanan ilgi (b) Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının 22.07.2022 tarih ve 1371221 sayılı yazısı ile değişik "**Gayrimenkul Kıymetler**" başlıklı 13 üncü maddesi;

“ MADDE 13 – (1) Yurt dışında yerleşik kişilerin, Türkiye’de satın aldıkları veya sahip oldukları gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin vergi ve benzeri yükümlülükler düşüldükten sonra kalan net tutarının bankalar tarafından yurt dışına transfer edilmesi serbesttir.

(2) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin Türkiye’de satın aldıkları gayrimenkuller ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine ilişkin ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden yerine getirilir. Bu döviz tapu işlemleri öncesinde gerekçesi de belirtilerek bir bankaya ve bankaca da Merkez Bankasına satılır. Ödeme ilgililere Türk lirası olarak yapılır. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde ödeme yükümlülüğü peşin ödenen kısım içindir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Merkez Bankası'na belirlenir.

(3) İlgililer tapu işlemleri başvurusunda satış bedeli olan dövizin bir bankaya satıldığını tevsik eden döviz alım belgesini tapu idaresine sunmakla yükümlüdür. İlgililer tarafından döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası tutar satış bedeli olarak tapu idaresine beyan edilir.





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



(4) İkinci fıkra kapsamında bankalara döviz satışının yalnızca ilgili gayrimenkulün alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından yapılması mümkündür.

(5) İkinci fıkra kapsamında yapılacak döviz satışlarına ilişkin bankalarca düzenlenecek döviz alım belgelerinin açıklama kısmına Ek 5'teki örneğe uygun olacak şekilde asgari olarak adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da Yabancı Kimlik Numarası, taşınmaz numarası, alışı yapılan dövizin ABD doları karşılığı ve bu işlemin bu madde kapsamında gerçekleştirildiğini belirten bir ifadenin eklenmesi zorunludur.

(6) İkinci fıkra kapsamındaki ödeme yükümlülüklerinin (kamu kurumlarınca yapılan borçlandırmalar hariç olmak üzere) kanuni ipotek yoluyla sağlanması mümkün değildir.

(7) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan dışarıda yerleşik gerçek kişilerin Türkiye'de satın alacakları gayrimenkullerin finansmanı amacıyla yalnızca döviz kredisi kullanılabilir. Anılan kişilerin bu amaçla kullanacakları döviz kredisi bedellerinin bankaca tapu işleminden önce Merkez Bankasına satılarak döviz alım belgesine bağlanması ve tapu idaresine sunulması ile kredi bedelinin satıcı hesabına banka tarafından Türk lirası olarak yatırılması zorunludur.

(8) İcra Müdürlüklerince cebri icra yoluyla ikinci fıkra kapsamında yapılan gayrimenkul satış işlemlerinde kişiye kalan ihale bedellerinin ve kamu kurum ve kuruluşlarınca kişiye yapılan gayrimenkul satış işlemlerinde satış bedellerinin döviz alım belgesine bağlanarak döviz alım belgesinin ilgili İcra Müdürlüğüne/kamu kurum ve kuruluşuna ibraz edilmesi zorunludur.

(9) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilere yapılan bağış işlemlerinde Tapu Müdürlüklerince ilgililere bu Genelge kapsamında bilgi verilmesi ve yapılan bağış işleminin vergi mevzuatı çerçevesinde gerekli değerlendirmelerin yapılması için vergi dairesi başkanlıklarına /müdürlüklerine bildirilmesi zorunludur.

(10) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan dışarıda yerleşik kişilerle akdedilecek gayrimenkul edinimine ilişkin finansal kiralama sözleşmelerinin yabancı para cinsinden düzenlenmesi ve yabancı para cinsi ödemelerin döviz alım belgesine bağlanması zorunludur." hükmünü haizdir.

Buna göre;

Yabancı gerçek kişilerin alıcı olarak taraf olduğu satış işlemlerinde satış bedelinin, taşınmazın alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından USD ya da karşılığı döviz tutarı cinsinden Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması ve banka tarafından düzenlenecek "Döviz Alım Belgesi'nin satış işlemi öncesinde Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

İlgi (b) Genelgenin 13 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında "İlgililer tapu işlemleri başvurusunda satış bedeli olan dövizin bir bankaya satıldığını tevsik eden döviz alım belgesini tapu idaresine sunmakla yükümlüdür. İlgililer tarafından döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası tutar satış bedeli olarak tapu idaresine beyan edilir." denilmekte olduğundan resmi senedin, "Döviz Alım Belgesi" nde gösterilen TL değeri esas alınarak düzenlenmesi,

Bu nedenle, beyan değerine esas döviz satış tutarı içinde, taşınmaz satış / satış vaadi sözleşme bedeli harici bir ödeme kaleminin (komisyon, masraf vb.) yer almaması,

Resmi senette (satış için) beyan edilen değer, bu düzenlemeler kapsamında bankaya yapılacağından dolayı, döviz satış tutarına özellikle dikkat edilmesi;

Gerekmemektedir.





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Bu düzenleme sonucunda tapu müdürlüğünde düzenlenecek olan satış resmi senedinde veya noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesi değerine ilişkin ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılmayacak, değer tespitinde "*Döviz Alım Belgesi*" esas alınacaktır.

Öte yandan kambiyo mevzuatı uyarınca yabancı gerçek kişilerin alıcı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış sözleşmelerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak düzenlenmesi mümkündür.

Ayrıca söz konusu Genelgenin 13 üncü maddesinde yapılan yeni değişiklikler kapsamında;

- a) Yabancı gerçek kişilerin vaat alacaklısı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde peşinen ödenen kısım miktarınca döviz alım belgesi getirmeleri;
- b) Döviz alım belgelerinde <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> adresinden temin edecekleri taşınmazın niteliğine göre bağımsız bölümveya ana taşınmaza ilişkin "*Taşınmaz Numarası*"nın bulunmaması halinde ise ada/parsel bilgilerinin yer alması;
- c) Kamu Kurumlarınca yapılan borçlandırmalar haricinde ödeme yükümlülüğünün kanuni ipotek yoluyla sağlanması mümkün bulunmadığından satış bedelinin bir kısmı ödenerek kalan kısım için kanuni ipotek tesis edilmesine ilişkin taleplerde ödenen kısım için değil satış bedelinin tamamı için döviz alım belgesinin sunulması,
- d) Yabancı gerçek kişiler, taşınmazın finansmanı amacıyla yalnızca döviz kredisi kullanabileceklerinden bu amaçla kullanılacak döviz kredisi bedellerinin tapu işleminden önce ilgili banka tarafından Merkez Bankasına satılarak döviz alım belgesine bağlanıp müdürlüklerimize sunulması,
- e) Gerek İcra Müdürlüklerince cebri icra yoluyla yapılan satış işlemlerinde yabancı gerçek kişiye kalan ihale bedellerinin, gerekse kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan satış işlemlerinde satış bedellerinin, döviz alım belgesine bağlanması zorunlu olduğundan, bu işlemler için düzenlenen döviz alım belgesinin ilgili İcra Müdürlüğü/kamu kurum ve kuruluşlarına sunulması ve tescil aşamasında ilgili idarece onaylanmış bir örneğinin tapu müdürlüklerimize ibraz edilmesi,
- f) Finansal kiralama sözleşmelerinin yabancı para cinsinden düzenlenmesi gerektiğinden bu işlemler için yapılan ödemelerin döviz alım belgesine bağlanmış olduğu hususuna dikkat edilmesi,
- g) Yabancı gerçek kişilere yapılan bağış işlemleri öncesinde tarafların "*bu işlemin Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü maddesi kapsamında olmasına rağmen döviz alım belgesi ile taşınmaz değerlendirme raporu sunulması zorunluluğundan kaçınma amacıyla yapıldığının tespiti halinde gerekli işlemin yapılması amacıyla ilgili vergi dairesi başkanlıkları/müdürlüklerine bildirimde bulunulacağı*" yönünde bilgilendirilmeleri ve işlem için düzenlenecek resmi senette "*Bu işlem,Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü maddesi kapsamında olmasına rağmen döviz alım belgesi ile taşınmaz değerlendirme raporu sunulması zorunluluğundan kaçınmak amaçlı olmayıp irademize uygundur.*" ibaresine yer verilmesi ayrıca işlemin tamamlanmasını müteakip ilgili vergi dairesi başkanlıkları/müdürlüklerine yapılan bağış işleminin vergi mevzuatı çerçevesinde gerekli değerlendirmenin yapılması amacıyla bildirimde bulunulması,

Gerekmektedir.





T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Ancak bu Genelgenin yayımı tarihinden önce satış bedelinin alıcısı hesabına yatırıldığı durumlarda bedelin karşılığı döviz bozdurulması imkânı bulunamayacağından bu durumun onaylı banka dekontu ile belgelenmesi halinde ayrıca döviz alım belgesi istenilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu durumda ise resmi senette belirtilecek satış değerinin alıcısı hesabına yatırılan değerden düşük olmaması, alıcı hesabına döviz cinsinden bir ödeme yapıldığı hallerde ise dekontun düzenlendiği tarihin bir önceki Merkez Bankası efektif satış kuru üzerinden bulunacak Türk Lirası değerini esas alınması gerekecektir. (Örneğin taşınmazın satış bedellerinin 11.11.2021 tarihli 1.000.000 ₺ ve 15.12.2021 tarihli 500.000 ₺ dekontlarla yatırıldığı durumda resmi senet bedeli 1.500.000 ₺ olacakken 11.11.2021 tarihli 100.000 USD ve 15.12.2021 tarihli 50.000 USD dekontlarla yatırılan için $100.000 \times 9,8135$ (10.11.2021 tarihli MB Kuru) = 981.350 + $50.000 \times 14,2213$ (14.12.2021 tarihli MB Kuru) = 711.065 ₺ ki toplam 1.692.415 ₺ olacaktır)

Öte yandan sadece bu genelgenin yayınlanmasından önce transferi gerçekleştirilen ve döviz alım belgesi düzenlenemeyen durumlar için; satıcısı hesabına yatırılan miktardan fazla bir bedelin satış değeri olarak gösterilmesi halinde aradaki fark kadar Merkez Bankasına satılmak üzere dövizin bozdurulduğuna ilişkin döviz alım belgesi ibrazı gerekecektir.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğinin teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

