

**TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR)
(DEĞİŞİKLİK) YASASININ GEÇİCİ 1'İNCİ MADDESİNDEKİ MEVCUT SATIŞ
SÖZLEŞMELERİNİN DURUMUNA İLİŞKİN DÜZENLEMELERİN YAPILMASI
HAKKINDA YASA GÜCÜNDE KARARNAME**

GENEL GEREKÇE

39/2024 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1'inci maddesindeki edinim hakkını aşan satış sözleşmeleri ile ilgili kurallar 14 Aralık 2024 tarihli ve 57/2024 sayılı Yasa Gücünde Kararname ile yeniden düzenlenmiş olup, 57/2024 sayılı Yasa Gücünde Kararnamenin süresi 14 Mart 2024 tarihinde dolduğundan ve aynı Geçici 1'inci maddesinin (7)'nci fıkrasında yer alan ve 50/2024 tarihli Yasa Gücünde Kararname ile uzatılan 75 iş günü sürenin 9 Nisan 2025 tarihinde dolacağından dolayı işbu belirtilen tarihlerin bitiş sürelerinden itibaren yeniden uzatılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Özellikle yabancı gerçek veya tüzel kişilerin "yurt dışında olmaları, birçok alıcı ve satıcı arasında iletişimin sağlanamaması" gibi benzer nedenlerle yasada öngörülen süreler içerisinde devir işlemleri gerçekleşemediğinden, yabancı gerçek veya tüzel kişilerin bu işlemlerden dolayı ödemesi gereken vergi ve harçları ödeyemediklerinden devlet bu gelirlerden mahrum kalmıştır.

Bu nedenle Devletin elde edeceği gelir kaybını önlemek için ivedi olarak harçların tahsil edilmesine olanak sağlanması ve ekonomiye katkı sağlanması amacıyla, acil Devlet harcamalarının gerçekleştirilebilmesi için işbu harçların tahsil edilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler ışığında Anayasa'nın 112'nci maddesi tahtında konunun ekonomik içerikli olması ve ivedilik arz ettiğinden dolayı işbu Yasa Gücünde Kararname hazırlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

- Madde 1. Yasa Gücünde Kararnamenin kısa ismi düzenlenmiştir.
- Madde 2. Yasa Gücünde Kararnamenin amacı düzenlenmiştir.
- Madde 3. 39/2024 sayılı Yasa'nın 8'inci maddesi kuralları çerçevesinde yap-sat amaçlı ortaklık kurulması düzenlenmiştir.
- Madde 4. 39/2024 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1'inci maddesindeki mevcut satış sözleşmelerinin durumuna ilişkin kurallar yeniden düzenlenmiştir.
- Madde 5. Yasa Gücünde Kararnamenin, yürütme yetkisi düzenlenmiştir.
- Madde 6. Yasa Gücünde Kararnamenin yürürlüğe giriş tarihi düzenlenmiştir.

**TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR)
(DEĞİŞİKLİK) YASASININ GEÇİCİ 1'İNCİ MADDESİNDEKİ MEVCUT SATIŞ
SÖZLEŞMELERİNİN DURUMUNA İLİŞKİN DÜZENLEMELERİN YAPILMASI
HAKKINDA YASA GÜCÜNDE KARARNAME**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu Anayasa'nın 112'nci maddesinin kendisine verdiği yetkiye dayanarak aşağıdaki kararnameyi yapar:

- | | |
|---|---|
| Kısa İsim
39/2024 | 1. Bu Yasa Gücünde Kararname, Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1'inci Maddesindeki Mevcut Satış Sözleşmelerinin Durumuna İlişkin Düzenlemelerin Yapılması Hakkında Yasa Gücünde Kararname olarak isimlendirilir. |
| Amaç
39/2024 | 2. Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1'inci maddesindeki edinim hakkını aşan satış sözleşmeleri ile ilgili kurallar 14 Aralık 2024 tarihli ve 57/2024 sayılı Yasa Gücünde Kararname ile yeniden düzenlenmiş olup, Yasa Gücünde Kararnamenin süresi 14 Mart 2024 tarihinde dolduğundan ve aynı Geçici 1'inci maddesinin (7)'nci fıkrasında yer alan ve 50/2024 tarihli Yasa Gücünde Kararname ile uzatılan 75 iş günü sürenin 9 Nisan 2025 tarihinde dolacağından dolayı işbu belirtilen tarihlerin bitiş sürelerinden itibaren yeniden uzatılmak suretiyle devletin elde edeceği gelir kaybını önlemek için, harçların tahsil edilmesi ve ekonomiye katkı sağlanması amaçlamaktadır. |
| 39/2024 sayılı
Yasa'nın 8'inci
Maddesi
Kuralları
Çerçevesinde
Yap-Sat
Amaçlı
Ortaklık
Kurulması

18/1998
19/1998 | 3. Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının 8'inci maddesinin uygulamasında, Kıbrıs Kıbrıs Türk İnşaat Mütahhitleri Birliği Yasası uyarınca Türk İnşaat Mütahhitleri Birliği'ne kayıtlı olan ve Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Mütahhitleri Kayıt ve Denetim Yasası kapsamında yıllık geçerli mütahhitlik sınıf karnesi iznine sahip gerçek veya tüzel kişiler, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile sadece yap-sat amaçlı ortaklık kurabilir. Oluşturulacak ortaklığın yabancı hisse oranı %49'u aşamaz.

Bu madde amaçları bakımından "yabancı tüzel kişi;" yeni oluşturulacak ortaklığın şirket hissesi ve/veya sermayesi %49 oranında olan ve bu oranı aşmayan, şirketleri anlatır. |
| Geçici 1'inci
Maddedeki
Satış
Sözleşmelerinin
Durumuna
İlişkin Kurallar
39/2024 | 4. (1) (A) Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1'inci Maddesinin (5)'inci fıkrasında belirtilen ve işbu Yasa yürürlüğe girmeden önce yabancı gerçek veya tüzel kişinin alıcı olduğu edinim hakkını aşan satış sözleşmelerinden arazi satışları haricindeki sadece konutlar için yapılan satış sözleşmeleri, işbu kararname yürürlükte kaldığı süre içerisinde kullanım belgesi |

alınması amacıyla, taşınmaz malın bulunduğu ilgili İlçe Tapu Amirliğine kaydedilebilir.

Yapılan bu kayıt ile mülkiyeti satıcıda kalmak şartıyla, alıcıya 7 (yedi) yıl süreli kullanım belgesi verilir. Bu süre içerisinde bahse konu taşınmaz malın devri veya kullanım hakkı sahibinin talebi dışında, verilen kullanım belgesi iptal edilemez.

Kullanım Belgesi hakkı, diğer yasalardaki mülkiyet ile ilgili kurallara bakılmaksızın mülkiyet hakkı kazandırmayacağı gibi, ilgili İlçe Tapu Amirliğine satış sözleşmesinin kaydı yapılrken korunan tüm haklar kullanım belgesi için de korunur.

Ancak, “Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerine Konan Sınırlamalar Tüzüğü” ve “Askeri Yasak Bölgeler Kararnamesi” kapsamındaki taşınmaz mallar için bu fıkra kapsamında kullanım belgesi verilemez.

- (B) Verilecek kullanım belgesinin içeriği ve şekli, alıcı, satıcı ve taşınmaza ilişkin detayları içerecek şekilde Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü tarafından düzenlenir.

Bu belge sahipleri mülkiyet hakkı haricinde kullanım ve yararlanma hakkı kazanır. Ancak bu kullanım belgesi ile edindikleri haklarından satış hakkı dışındaki diğer haklarını başka kişilere devredemez.

İlgili Tapu Amirliklerine yapılan Kullanım Belgesi kaydı talebi sırasında Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Tüzüğünde yer alan yabancılara uygulanan tapu harcı ödenir.

- (C) Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1’inci Maddesinin (2)’nci ve (5)’inci fıkra kurallarına bakılmaksızın, işbu madde kuralları uygulanır. İlgili taşınmaz mala (konuta) ilişkin verilen 7 (yedi) yıllık kullanım belgesi süresi sona erince esas yasa hükümleri geçerli olur.

Ancak; alıcı istemesi durumunda Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1’inci Maddesinin (5)’inci fıkrasından da yararlanma hakkına sahiptir.

- (Ç) Yukarıdaki (A) fıkrasında belirtilen İlçe Tapu Amirliğine taşınmaz mal sözleşmesinin kaydedilmesinden önce ilgili sözleşmeye ilişkin ödenmesi gereken harçlar önceden İlçe Tapu Amirliğinde hesaplatılmak suretiyle ödenir. Bakanlık tarafından harçları ödenen taşınmaz mal sözleşmelerindeki alıcılar adına güvenlik araştırılması yapılır.

Güvenlik araştırılmasının olumlu olması durumunda İlçe Tapu Amirliğine Kullanım Belgesi kaydı yapılır ve alıcıya kullanım belgesi verilir.

Güvenlik araştırılmasının olumsuz olması durumunda ise Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasası kuralları uygulanır.

Güvenliği olumsuz gelen alıcı, yasada tanınan süre içerisinde taşınmaz malın devrini gerçekleştirmesi durumunda daha önce ödemiş olduğu taşınmaz mala ilişkin vergi ve harçlar, devir işleminin yapılacağı tarihte ödemesi gereken vergi ve harçlar yerine geçer ve ödenmiş kabul edilir.

- (2) Kullanım Belgesi sahiplerine Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının 16'ncı madde kuralları uygulanmaz.
- (3) Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının Geçici 1'inci maddesinin (7)'nci fıkrasındaki 75 (yetmiş beş) iş günü, 20 Kasım 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 50/2024 sayılı Yasa Gücünde Kararname ile uzatılan süre, 9 Nisan 2025 tarihinde sona ereceğinden dolayı işbu bitiş tarihinden itibaren süre 75 (yetmiş beş) iş günü daha uzatılır.

Yürütme
Yetkisi

5. Bu Yasa Gücünde Kararname İçişleri Bakanlığı tarafından yürütülür.

Yürürlüğe
Giriş

6. Bu Yasa Gücünde Kararname Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.