



# KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

## RESMÎ GAZETE

Sayı : 165

EK I

14 Ağustos, 2025

### Bölüm II

### YASA GÜCÜNDE KARARNAME

#### YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİNE İLİŞKİN KURALLARI DÜZENLEYEN YASA GÜCÜNDE KARARNAME GENEL GEREKÇE

39/2024 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasında yapılan değişiklikler ile uygulamada bir takım öngörülemeyen sıkıntılar ortaya çıkmıştır.

39/2024 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasası'nın uygulamasında karşılaşılan çeşitli sorunlardan dolayı yabancı gerçek veya tüzel kişilerin "yurt dışında olmaları, birçok alıcı ve satıcı arasında iletişimin sağlanamaması" gibi nedenlerle yasada öngörülen süreler içerisinde yabancı gerçek veya tüzel kişilerin ödemesi gereken tüm vergi ve harçlar ödeyememiş ve bundan dolayı devlet bu gelirlerden mahrum kalmıştır. Devletin elde edeceği gelir kaybını önlemek için vergi ve harçların tahsil edilmesine olanak sağlanması ve ekonomiye katkı sağlanması amacıyla ilgili maddelerde ve buna uygun olarak diğer maddelerdeki kurallarda da düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca acil Devlet harcamalarının gerçekleştirilebilmesi için işbu vergi ve harçların tahsil edilmesine ivedi ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu nedenle 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. Yasa Gücünde Kararnamede "Kiraya Vermek Maksudıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Elde Etmek", "Yabancı Tüzel Kişi" ve "Yatırım" tanımları düzenlenmiştir.
- Madde 4. Yabancıların Taşınmaz Mal Satın Alma İzinlerine İlişkin Kurallar işbu Yasa Gücünde Kararname ile yeniden düzenlenmiştir.
- Madde 5. Yabancıdan Yabancıya Mal Devri ve Kiralanması işbu Yasa Gücünde Kararname ile yeniden düzenlenmiştir.
- Madde 6. 39/2024 sayılı Yasanın yürürlüğe girişinden önce taşınmaz mal edinme girişiminde bulunan yabancıların durumuna ilişkin kurallar işbu Yasa Gücünde Kararname ile yeniden düzenlenmiştir.
- Madde 7. Yasa Gücünde Kararname ile bir yıllık süre iki yıl olarak değiştirilmiş ve bu süre içinde inşaat ruhsatı ile veya Şehir Planlama Dairesi Müdürlüğü'nden alınmış Planlama Onayı ile başvuruda bulunabilmesi düzenlenmiştir.
- Madde 8. Yasa Gücünde Kararname ile satış sözleşmesi ile satın alınmış inşaatı tamamlanmış ve alıcıya teslim edilmiş olan konutların devri ile vergi ve harçların ödenmesi düzenlenmiştir.
- Madde 9. Yasa Gücünde Kararname ile Tapu ve Kadastro Dairesi'nin Müdürü'nün onayı ile hisse devri yapılması düzenlenmiştir.
- Madde 10. Yasa Gücünde Kararname ile Esas Yasa uyarınca yatırım amaçlı satın alınarak yatırım yapılan taşınmaz malın devri düzenlenmiştir.
- Madde 11. Yasa Gücünde Kararname ile 52/2008 sayılı Yasaya uygun olarak başlanmış işlemlerin tamamlanmasına olanak sağlanabilmesi düzenlenmiştir.
- Madde 12. Yasa Gücünde Kararnamenin, yürütme yetkisi düzenlenmiştir.
- Madde 13. Yasa Gücünde Kararnamenin, yürürlüğe giriş maddesi düzenlenmiştir.

Sayı : 30/2025

## YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİNE İLİŞKİN KURALLARI DÜZENLEYEN YASA GÜCÜNDE KARARNAME

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

- |                                 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kısa İsim<br>52/2008<br>39/2024 | 1. | Bu Yasa Gücünde Kararname, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Kuralları Düzenleyen Yasa Gücünde Kararname olarak isimlendirilir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Amaç<br>39/2024                 | 2. | Bu Yasa Gücünde Kararname'nin amacı; Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasındaki öngörülen süreler uzatılarak diğer maddelerde de ihtiyaç duyulan paralel düzenlemeler yapılmak suretiyle devletin elde edeceği gelir kaybını önlemek amacıyla vergi ve harçların tahsil edilmesi ve ekonomiye katkı sağlanmasıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tefsir<br>52/2008<br>39/2024    | 3. | <p>(1) İşbu Yasa Gücünde Kararname ile “Kiraya Vermek Maksudıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Almak”, “Yabancı Tüzel Kişi” ve “Yatırım” tefsirleri Esas Yasa bakımından aşağıdaki şekilde okunur.</p> <p>“Kiraya Vermek Maksudıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Elde Etmek”, bu Yasa yürürlüğe girmeden önce taşınmaz mal üzerinde sadece kiraya verme hakkı açısından kullanım süresi ile sınırlı aynı hak doğuran ancak kayıtlı mal sahibi olma hakkı vermeyen işlemi ve Tapu ve Kadastro Dairesi'ne bağlı ilgili İlçe Tapu Amirlikleri tarafından bu maksat için verilen taşınmaz mal kullanım hakkı belgesini anlatır.</p> <p>(2) “Yabancı Tüzel Kişi”</p> <p>(A) (a) Hangi oranda veya türde olursa olsun, yabancı bir kişiye ait hissesi veya sermayesi bulunan; ve/veya</p> <p>(b) Direktörlerinin veya hangi ad altında olursa olsun direktör konumunda bulunan kişilerin çoğunluğu yabancı olan şirketleri ve/veya</p> <p>(c) Yöneticileri Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olsa bile üyeleri veya üyeleri arasında yabancı bulunan kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini ve</p> <p>(B) Oy çoğunluğu yabancıların veya oy kullanma hakkın yabancılar adına kullanan kişilerin elinde bulunan kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini anlatır.</p> <p>(3) “Yatırım”, turizm, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, teknoloji veya ar-ge alanlarında en az 10,000,000.-Euro (On Milyon Euro) yatırım yapmayı anlatır.</p> |

Ancak yap-sat (konut yapıp satma) bu Yasa amaçları bakımından yatırım sayılmaz.”

Yabancıların  
Taşınmaz Mal  
Satın Alma  
İzinlerine İlişkin  
Kurallar  
52/2008  
39/2024

4. İşbu Yasa Gücünde Kararname yürürlükte kaldığı sürece Esas Yasa, 8’inci maddesinin (1)’inci, (6)’ncı, (7)’nci, (10)’uncu, (13)’üncü fıkranın (A) bendinin (a) alt bendi, (11)’inci fıkranın (C) bendi ve (14)’üncü fıkraları yerine aşağıdaki yeni (1)’inci, (6)’ncı, (7)’nci, (10)’uncu fıkralar ile (11)’inci fıkranın (C) ve (D) bendi ve (13)’üncü fıkranın (A) bendinin (a) alt bendi kuralları geçerli olur.

“(1) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Bakanlar Kurulundan satın alma izni alınması koşuluyla, bu madde kuralları uyarınca aşağıda belirtilen adet kadar taşınmaz mal satın alabilirler:

(A) Satın alınacak taşınmaz malın arazi olması ve yapı iznine uygun olması halinde: Satın alınacak arazinin yüz ölçümü 1338 m<sup>2</sup> (bin üç yüz otuz sekiz metrekare)’den fazla olamaz ve bu alan içerisine sadece 1 (bir) adet konut yapılabilir; veya

(B) Satın alınacak taşınmaz malın apartman dairesi olması halinde: 3 (üç) adetten fazla olamaz;

Ancak; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan gerçek veya tüzel kişiler 6 (altı) adet apartman dairesi alabilir; veya

(C) Satın alınacak taşınmaz malın müstakil ev olması halinde arazinin yüz ölçümü 3300 m<sup>2</sup> (üç bin üç yüz metrekare)’den fazla olamaz ve satın alınan müstakil evin arazisine ikinci bir ev ve/veya apartman dairesi ve/veya konut yapılamaz.

(Ç) Yukarıdaki (C) bendinde belirtilen kurallar dışında, toplu konut veya site olarak inşaa edilmiş olması halinde; 2 (iki) adet iki katlı müstakil villa alabilir.

Ancak; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan gerçek veya tüzel kişiler 3 (üç) adet iki katlı müstakil villa alabilir.

- (6) Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, taşınmaz mal satın almalarına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihten başlayarak 1 (bir) yıl içerisinde, taşınmaz mal sahibi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi arasında ilgili İlçe Tapu Amirliğinde bulunan matbu taşınmaz mal devir tahrirnamesi İlçe Tapu Amirliğindeki işlemi gerçekleştiren memur huzurunda imza edilmek suretiyle taşınmaz malın devir işlemi gerçekleştirilir. Bu fıkra belirtilen 1 (bir) yıl içerisinde devir işleminin yapılmaması halinde konu taşınmaz malın alınmasına izin veren Bakanlar Kurulu Kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.

- (7) Satıcı lehine ipotek tesis edilmeyen hallerde bu maddenin (6)'ncı fıkrasında belirtilen 1 (bir) yıl süre, Bakanlar Kurulu izni alınması için Bakanlığa sunulan alıcı ve satıcı arasında imzalanan, malın satış bedelini içeren belgede belirtilen bedelin tamamının ödendiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Müteahhitin alıcıdan alacağı kalmamasına rağmen yükümlülüğünü yerine getirmeyip, koçan devrini yapmaması halinde alıcıyı uğrattığı zararı oranında tazmin etmek zorundadır.

Ancak alıcı ve satıcı, alım satım işleminden doğan, yasal olarak ödemeleri gereken tapu devir harçları, Bakanlar Kurulu tarafından verilen satın alma izninin Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren 75 (yetmiş beş) iş günü içinde ödemekle yükümlüdür. Ödememeleri halinde Bakanlar Kurulu kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.

Herhalükarda tüm vergi ve harçlar ödenmediği takdirde yerel makamlar tarafından konu taşınmaz mala ilişkin kalıcı veya geçici su bağlantısı, Kıbrıs Türk Elektrik Kurumu tarafından ise geçici veya kalıcı elektrik bağlantısı yapılamaz.

Bu fıkra kuralları inşaatın yapımı esnasında ihtiyaç duyulan şantiye elektriği bağlantısı ve geçici su bağlantısı için geçerli değildir.

- (10) Satın alınacak malın apartman dairesi olması durumunda aynı parsel içerisinde bulunan taşınmaz malların toplamının yarısından fazlası, birinci derece akraba veya sıhri hısımlığı olan yabancılar ve/veya aynı uyruklu olan yabancılar tarafından satın alınamaz.

Ancak her halükarda imara açık alanlarda yapılan konut projelerinin en çok %80' (yüzde seksen)'i yabancılara satılabilir.

- (11) (C) Yukarıdaki (B) bendinde belirtilen alanlarda yatırım yapacak olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bir bankaya, şirketinin nam veya hesabına en az 10,000,000.-Euro (On Milyon Euro) yatırmak zorundadır. Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin bu meblağı, arazi alımı dışında Bakanlar Kurulu kararında belirtilen yatırımı gerçekleştirmek amacıyla 2 (iki) yıl içerisinde kullanması zorunludur. Yapılacak yatırımın denetim ve kontrolü, yatırım konusu ile görevli Bakanlık ile Gelir ve Vergi Dairesi tarafından yapılır.

- (D) Bu fıkranın yukarıdaki (B) bendindeki kurallardaki belirtilmiş olan yap-sat (konut yapıp satmak) konusundaki kısıtlama aşağıdaki (i) ve (ii) alt benlerindeki hükümlere tabii olmak kaydıyla Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan gerçek veya tüzel kişilere uygulanmaz.

- (i) Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği Yasası uyarınca Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği'ne kayıtlı olan ve Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Müteahhitleri Kayıt ve Denetim Yasası kapsamında yıllık geçerli müteahhitlik sınıf karnesi iznine sahip gerçek veya tüzel kişiler, Kuzey Kıbrıs Türk

Cumhuriyeti'ni tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile sahip oldukları müteahhitlik sınıf karnesi iznini kullanarak sadece yap-sat (konut yapıp satmak) amaçlı inşaat yapabilmek için ortaklık kurabilirler. Oluşturulacak ortaklığın yabancı hisse oranı %49'u aşamaz.

Bu bent amaçları bakımından "yabancı tüzel kişi" yeni oluşturulacak ortaklıkta şirket hissesi veya sermayesi en fazla %49 olan ve bu oranı aşmayan şirketleri anlatır.

52/2008  
39/2024

(ii) Yukarıdaki (i) alt bendinde belirtilen yap-sat (konut yapıp satmak) amaçlı ortaklık şirketleri yerli ortağın müteahhitlik sınıf karnesi izni ile yap-sat (konut yapıp satmak) yapmak amacıyla Bakanlığa başvuru yapılarak Bakanlar Kurulu'nun onayı ile arazi satın alma izni alabilirler. Bu amaçla kurulan şirketler Yasadaki kısıtlamalara tabii değillerdir.

(13) (A) (a) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde kurulmuş veya Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde kayıtlı herhangi bir şirket, hangi oranda olursa olsun hisselerinin, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olmayan yabancı gerçek veya tüzel kişilere ait olması halinde, bu maddenin (10)'uncu ve (11)'inci fıkrası kurallarına tabi olarak, yatırım yapma amaçlı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde en fazla 80,280 m<sup>2</sup> (seksen bin iki yüz seksen metrekare) arazi satın alabilir.

Ancak; bu arazinin üzerinde bu maddede belirtilen yatırım kriterlerine uygun nitelikte nihai tasvibi alınmış bina olması halinde yatırım projesi aranmaksızın Bakanlar Kurulu Esas Yasa'nın 8'inci maddesinin 11'nci fıkrasının (C) bendi kurallarındaki en az 10.000.000- Euro (On Milyon Euro) kuralına bakılmaksızın satın almaya izin verebilir."

Yabancıdan  
Yabancıya Mal  
Devri ve  
Kiralınması  
39/2024

5. Bu Yasa Gücünde Kararname ile Esas Yasa, 12'nci maddeye aşağıdaki yeni ikinci paragraf eklenmek suretiyle değiştirilir.

"Ancak; bir yabancı kirasında veya adında bulunan bir taşınmaz malı 1'inci ve 2'nci derece kan ve sıhri bağı olan kişilere bu Yasa'nın 4'üncü maddesindeki kurallara bakılmaksızın Bakanlığın bilgisi ve onayı dahilinde devredebilir."

Esas Yasa'nın  
Geçici 1'inci

6. Bu Yasa Gücünde Kararname yürürlükte kaldığı sürece, Esas Yasa Geçici 1'inci maddesinin (2)'nci, (3)'üncü, (5)'inci, (6)'nci, (7)'nci ve (9)'uncu

Mevcut Satış  
Sözleşmelerinin  
Durumu  
39/2024

fıkraları yerine aşağıdaki yeni (2)'nci, (3)'üncü, (5)'inci, (7)'nci ile (9)'uncu fıkralardaki kurallar geçerli olur.

- “(2) (A) Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasının 8'inci maddesinin (1)'inci fıkrası kuralları uyarınca bu değişiklik Yasası yürürlüğe girdiği tarihten önce satış sözleşmesi yapan satıcı ile alıcı yabancı gerçek veya tüzel kişiler, bu Yasa Gücünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6(altı) ay içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine giderek edinim hakkı kadar satış sözleşmesinin kaydını yaptırmak ve satın alma izni için Bakanlığa başvurmakla yükümlüdür.
- (B) (a) Bu Yasa Gücünde Kararname ile (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce edinim hakkından fazla satış sözleşmesi yapmış olup, ilgili İlçe Tapu Amirliklerine sözleşme kaydı yaptırmamış olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, bu Geçici Maddenin (A) bendinde belirtilen süre içerisinde sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında harç ödemek suretiyle Bakanlığa bildirimde bulunurlar. Bu harçla ilgili olarak Esas Yasanın 8'inci maddesinin (4)'üncü fıkrasının (A) ve (B) bentleri uygulanır.
- (b) Bu fıkranın (A) bendinde belirtilen süre içerisinde Bakanlığa bildirimde bulunmayanlar, sonradan Bakanlığa bildirimde bulunmaları halinde sözleşmede belirtilen satış bedelinin %3'ü oranında harç ödemek suretiyle bildirimde bulunabilirler.
- (C) (a) Yukarıdaki (B) bendinin (a) ve (b) alt benlerinde belirtilenleri gerçekleştiren yabancılar Bakanlığa bildirimde bulunduktan sonra arazi satışları haricindeki sadece konutlar için yapılan satış sözleşmelerini taşınmaz malın bulunduğu ilgili İlçe Tapu Amirliğine kaydettirmek ve kayıt esnasında kullanım belgesi hakkında faydalanmak istediklerini talep ederek, tapu devir harçlarını ödemek suretiyle 10 (on) yıllık kullanım belgesi alabilir.
- (b) (i) Yapılan bu kayıt ile mülkiyeti satıcıda kalmak şartıyla, alıcıya 10 (on) yıl süreli kullanım belgesi verilir. Bu süre içerisinde bahse konu taşınmaz malın devri veya kullanım hakkı sahibinin talebi dışında, verilen kullanım belgesi iptal edilemez. Ancak; Turizimden sorumlu Bakanlığın uhdesindeki Tatil Evleri ile ilgili mevzuat kapsamına dahil olanlar için iptal edilmediği sürece, süresiz kullanım belgesi verilir.

Edinim fazlası olup da Tatil Evleri ile ilgili mevzuat kapsamına dahil olmayan yabancılar için esas yasa hükümleri geçerli olur ve 10 (on) yıl içerisinde devri yapılmayan sözleşmeler geçersiz sayılır.

(ii) Yukarıdaki (i) alt bendindeki kural kullanım belgesine sahip alıcı tarafından taşınmaz mala ilişkin satış bedeli bir tamam ve eksiksiz olarak ödenen taşınmaz mallar için geçerlidir.

(iii) Yukarıdaki (i) ve (ii) alt bentlerine tabi olmak kaydıyla kullanım hakkı belgesine sahip yabancı gerçek veya tüzel kişi, taşınmaz malı satın aldığı gerçek veya tüzel kişinin rızası olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmaz malın mülkiyetini devretmek istemesi durumunda, kullanım hakkı belgesi sahibi yabancı gerçek veya tüzel kişinin taşınmaz mala ilişkin devir talebi doğrultusunda tüm vergi ve harçlar ödenmek suretiyle Tapu ve Kadastro Dairesine bağlı ilgili İlçe Amirlikleri tarafından devir işlemi gerçekleştirilir.

(c) Kullanım Belgesi hakkı, diğer yasalardaki mülkiyet ile ilgili kurallara bakılmaksızın mülkiyet hakkı kazandırmayacağı gibi, ilgili İlçe Tapu Amirliğine satış sözleşmesinin kaydı yapılırken 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.

(ç) 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 devir harcı ödenir.

(Ç) Yukarıdaki (C) 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.

Kullanım hakkı belgesi verilecek taşınmaz mal ile ilgili tüm vergilerin satıcı tarafından ödenmiş olması koşuldur.

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.

(D) Kullanım Belgesi sahiplerine bu Yasasının 16'ncı madde kuralları uygulanmaz.

(3) 39/2024 sayılı (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlar Kurulundan taşınmaz mal satın alma izni alan yabancı gerçek veya tüzel kişi ve kendisine taşınmaz malı satan satıcı, bu Yasa Gücünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde, ilgili İlçe Tapu Amirliğine giderek tapu devrini gerçekleştirmekle yükümlüdür.

(5) Bu Yasa Gücünde Kararname ile, (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan, yabancı gerçek veya tüzel kişinin alıcı olduğu ve yabancılara özgü taşınmaz mal satın almaya ilişkin edinim hakkını aşan satış sözleşmelerine dayanarak tapuda kayıt ve devir işlemlerinin yapılabilmesi için işbu Yasa Gücünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, Geçici Maddenin (2)'nci fıkrasının (A) bendinde belirtilen 6 (altı) aylık kayıt süresinin dolmasından başlayarak 24 (yirmi dört) ay içerisinde mevcut sözleşmelerin, bu Yasa Gücünde Kararname kuralları dikkate alınarak devredilmesi zorunludur.

Devri gerçekleşen sözleşmeler ile ilgili olarak bu Yasa Gücünde Kararname kuralları uygulanır.

Devredilmemesi halinde bu maddenin (2)'nci fıkrasının (C), (Ç) ve (D) bentleri kurallarına tabi olmak zorundadırlar.

Aksi taktirde bu süre içinde bu Yasa Gücünde Kararname kurallarına uygun hale getirilmeyen sözleşmeler geçersiz sayılır.

(7) Bu Yasa Gücünde Kararname ile (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan yabancıların taşınmaz mal edinimi ile ilgili yediemin (trustee) (müteveli) sözleşmelerinin, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine kaydettirilmesi zorunludur. Bu süre içerisinde kaydı yapılmayan veya (Değişiklik) Yasasında yer alan kuralları işlevsiz kılma sonucunu doğuracak olan yediemin (trustee) (müteveli) sözleşmeleri geçersiz sayılır.

- (9) Bu Geçici Maddede belirtilen süreler içerisindeki işlemlerin idareden kaynaklı kusurdan dolayı gerçekleşmemiş olması halinde, bu işlemlerin gerçekleşmesine olanak sağlamak amacıyla Bakanlar Kurulu tarafından bu süre, en fazla 6 (altı) ay uzatılabilir.”

İnşaat Ruhsatı  
ve Planlama  
Onayı ile  
Başvuruda  
Bulunulabilmesi  
39/2024

7. Bu Yasa Gücünde Kararname ile Esas Yasa Geçici 3’üncü maddesindeki kurallar aşağıda belirtilen şekilde okunur.

Bu Yasa Gücünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 (iki) yıl içerisinde, yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, Esas Yasanın 8’inci maddesinin (2)’nci fıkrasına uygun olarak, taşınmaz mal satın almak için Bakanlığa müracaat etmelerinden önce, konu taşınmaz mala ilişkin olarak Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilememesi halinde, taşınmaz mal alımı için Bakanlığa inşaat ruhsatı veya Şehir Planlama Dairesi Müdürlüğü’nden alınmış Planlama Onayı ile başvuruda bulunulabilir.”

Satış Sözleşmesi  
İle Satın  
Alınmış İnşaatı  
Tamamlanmış  
ve Alıcıya  
Teslim edilmiş  
Olan Konutların  
Devri ile Vergi  
ve Tapu Devir  
Harçlarının  
Ödenmesi  
52/2008  
39/2024

- (1) Bu Yasa Gücünde Kararname yürürlüğe girmeden önce satış sözleşmesi ile edinim hakkı kadar taşınmaz mal satın alınmış olup, inşaatı tamamlanmış ve alıcıya teslim edilmiş olan konutlar için satış sözleşmesinin tarafları veya satıcı işbu Yasa Gücünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 36 (otuz altı) ay içerisinde konutun devri işlemlerini Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü’nün ilgili İlçe Amirliği’ne yapmak ve aynı tarihte tüm vergi ve tapu devir harçlarını ödemek zorundadır.

- (2) Yukarıdaki (1)’inci fıkrada belirtildiği şekilde devir işlemi yapamayacağına dair makul mazereti olan kişiler, bu mazeretini işbu Yasa’nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç 34 (otuz dört) ay içerisinde İlgili İlçe Tapu Amirliği’ne yazılı başvuru yaparak bildirdiği takdirde konutun devri için ödenmesi gereken tüm vergi ve tapu devir harçlarını ilgili makamlara ödediği takdirde devir işlemlerini işbu maddede belirtilen 36 (otuz altı) aydan sonraki bir tarihte de yapabilirler. İlgili İlçe Tapu Amirliği makul mazeret olarak bildirilen konuyu 15 (on beş) gün içerisinde karara bağlamak ve yazılı olarak kararını müracaatçıya bildirmek zorundadır.”

Tapu ve  
Kadastro  
Dairesi’nin  
Müdürü’nün

9. Bu Yasa Gücünde Kararname yürürlüğe girmeden önce edinilen taşınmaz malın hissedarlarından herhangi birinden veya projeden kaynaklanan teknik bir engel nedeniyle, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemediğinden dolayı bağımsız bölüm koçanın alınmasının imkansız olduğu durumlarda bu değişiklik Yasası’nın

Onayı ile Hisse  
Devri

yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 (iki) yıl içerisinde Tapu ve Kadastro Dairesi'ne bağlı ilgili İlçe Tapu Amirliklerine müracaat etmeleri halinde Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürünün onayı ile hisselerini başkalarına devredebilirler.”

52/2008 sayılı  
Esas Yasa  
Uyarınca  
Yatırım Amaçlı  
Satın Alınarak  
Yatırım  
Yapılan  
Taşınmaz  
Malın  
Devri

10. (1) Bu Yasa Gücünde Kararname yürürlüğe girmeden önce 52/2008 sayılı Esas Yasa kuralları uyarınca Bakanlar Kurulu'nun vermiş olduğu taşınmaz mal satın alma izni ile bir yabancı gerçek ve/veya tüzel kişi tarafından yatırım amaçlı satın alınan ve yatırımına başlanılan bir taşınmaz malda, yatırım tamamlanmış olsun veya olmasın Bakanlar Kurulu'nun vereceği taşınmaz mal satın alma izni ile bu Yasa yürürlüğe girdiği tarihte yabancı veya yabancı tüzel kişi olan kişi veya kişilerin satın almasına izin verebilir.  
Böyle bir halde yatırım tamamlanmamış ise satın alan yaban kişi veya yabancı tüzel kişi yatırımı 2(iki) yıl içerisinde tamamlamak zorundadır.  
Yapılacak yatırımın denetimi ve kontrolü, yatırım konusu ile görevli Bakanlık ile Gelir ve Vergi Dairesi tarafından yapılır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkra tadil edilmiş haliyle 52/2008 sayılı Esas Yasa'nın 8'inci maddesinin 12'nci fıkrasının (B) bendi kurallarına tabidir.”

52/2008 Sayılı  
Yasa  
Kurallarına  
Uygun Olarak  
Başlanmış  
İşlemlerin  
Tamamlanması

11. 39/2024 sayılı Yasa yürürlüğe girmeden önce 52/2008 sayılı esas Yasa kuralları uyarınca; yabancı gerçek veya tüzel kişi sayılmayan ve Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü'nün ilgili İlçe Amirliklerine, satış sözleşmesi kaydı veya edinim hakkı hükümleri uyarınca başvurarak, taşınmaz mal edinen kişiler, 39/2024 sayılı yasa kurallarına bakılmaksızın, 52/2008 sayılı esas Yasa kurallarına tabidir.

Yürütme Yetkisi

12. Bu Yasa Gücünde Kararname İçişleri Bakanlığı tarafından yürütülür.

Yürürlüğe Giriş

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