



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ RESMÎ GAZETE

Sayı : 196

EK I

6 Ekim, 2026

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.

Bu bağlamda Yasanın 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 kişiler ödemeleri gereken tüm vergi ve harçları ödeyememelerinden dolayı devlet bu gelirlerden mahrum kalmıştır. Devletin işbu vergi ve harçları tahsil etmesine ivedi ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle Devletin elde edeceği gelir kaybını önlemek ve ekonomiye katkı sağlamak için vergi ve harçların ivedi şekilde tahsil edilmesi hedeflenmiştir.

Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Kuralları Düzenleyen Yasa Gücünde Kararname ile getirilen düzenlemelere duyulan ihtiyaç ortadan kalkmadığından dolayı uygulamada birlik sağlanması, yetkili makamların aynı esaslar çerçevesinde işlem yapmasının temin edilmesi halen önemini korumaktadır. Bu itibarla, hukuki belirliliğin korunması ve uygulanmaya devam edebilmesi amacıyla işbu Yasa Gücünde Kararname’nin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Cumhuriyet Meclisi’nin Hukuk, Siyasi İşler, Dış İlişkiler ve Savunma Komitesi’nin gündeminde olan ve görüşülmesi tamamlanmayan 52/2008 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasasındaki değişiklikler yasallaşmadığı cihetle zaruretten 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 “Bakanlık”, “Kiraya Vermek Maksudıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Elde Etmek”, “Lisanslı Ara Yatırımcı”, “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. Lisanslı Ara Yatırımcıya İlişkin Kurallar düzenlenmiştir.
- Madde 6. Lisanslı Ara Yatırımcıya İlişkin Aranan Kriterler düzenlenmiştir.
- Madde 7. Bu Yasa Gücünde Kararname ile Yabancıdan Yabancıya Mal Devrine İlişkin Kurallar düzenlenmiştir.
- Madde 8. Esas Yasa’nın Geçici 1’inci Maddesindeki Mevcut Satış sözleşmelerinin Durumu düzenlenmiştir.
- Madde 9. 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 10. 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 11. Yasa Gücünde Kararname ile Tapu ve Kadastro Dairesi’nin Müdürü’nün onayı ile hisse devri yapılması düzenlenmiştir.
- Madde 12. Yasa Gücünde Kararname ile Esas Yasa uyarınca yatırım amaçlı satın alınarak yatırım yapılan taşınmaz malın devri düzenlenmiştir.
- Madde 13. Yasa Gücünde Kararname ile 52/2008 sayılı Yasaya uygun olarak başlanmış işlemlerin tamamlanmasına olanak sağlanabilmesi düzenlenmiştir.
- Madde 14. Yasa Gücünde Kararnamenin, yürürlükten kaldırılması düzenlenmiştir.
- Madde 15. Yasa Gücünde Kararnamenin, yürütme yetkisi düzenlenmiştir.
- Madde 16. Yasa Gücünde Kararnamenin, yürürlüğe giriş maddesi düzenlenmiştir.

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

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

- | | | |
|---------------------------------|----|--|
| Kısa İsim
52/2008
39/2024 | 1. | Bu Yasa Gücünde Kararname, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Kuralları Düzenleyen Yasa Gücünde Kararname olarak isimlendirilir. |
| Amaç
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
52/2008
39/2024 | 3. | <p>(1) İşbu Yasa Gücünde Kararname ile “Bakanlık”, “Kiraya Vermek Maksadıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Almak”, “Lisanslı Ara Yatırımcı”, “Yabancı Tüzel Kişi” ve “Yatırım” tefsirileri Esas Yasa bakımından aşağıdaki şekilde okunur.</p> <p>“Bakanlık”, İçişleri Bakanlığı’nı anlatır.</p> <p>“Kiraya Vermek Maksadıyla 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>“Lisanslı Ara Yatırımcı”, arazi veya arsa dışında yılda toplam en az 10 (on) adete kadar konutu, Bakanlıktaki yabancıların taşınmaz mal satın almak için başvuru yaptıkları Müdürlüğü’n ve/veya Birimin bağlı bulunduğu Müsteşarlık tarafından verilen lisans belgesine binaen, proje aşamasında veya kesin onay belgesinden sonra, mülkiyetini elde etmemek kaydıyla, yurt içi veya yurt dışında yabancı gerçek veya tüzel kişilere pazarlamak, satmak ve devretmek için yazılı anlaşma ile tasarrufuna alan yabancı gerçek veya tüzel kişiyi 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> |

- (b) Direktörlerinin veya hangi ad altında olursa olsun direktör konumunda bulunan kişilerin çoğunluğu yabancı olan şirketleri ve/veya
- (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
- (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.

(3) “Yatırım”, turizm, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, teknoloji veya ar-ge alanlarında en az 10,000,000.-Euro (On Milyon Euro) yatırım yapmayı anlatır.

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

Yabancıların
Taşınmaz Mal
Satın Alma
İzinlerine İlişkin
Kurallar

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.

52/2008

39/2024

“(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 m² (bin üç yüz otuz sekiz metrekare)’den fazla olamaz ve bu alan içerisinde 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 uyruğunda 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 m² (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.

- 19/1963
29/1970
12/1972
2/1973
17/1973
37/1977
27/1980
12/1987
42/1987
25/1991
39/1995
11/2006
2/2026
- (6) (1) İşbu Yasa Gücünde Kararname yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yabancı gerçek veya tüzel kişiler, taşınmaz mal satın almalarına ilişkin edinim hakkı kadar yapmış oldukları Pul Yasası tahtında pullanmış anlaşma ve/veya satış sözleşmesini, alıcı ve satıcının, alım satım işleminden doğan, yasal olarak ödemeleri gereken tüm vergi ve harçların, ödenmesi koşuluyla, 1(bir) ay içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine şahsen veya avukatı aracılığıyla veya yetkili vekili vasıtasıyla satış sözleşmesi veya anlaşmasının kaydını yaptırmak ve satın alma izni için şahsen veya avukatı aracılığıyla veya yetkili vekili vasıtasıyla Esas Yasa'nın 8'inci maddesinin (3)'üncü fıkrası uyarınca Bakanlığa başvurmakla yükümlüdür. Aksi takdirde yapılan sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır.
- (2) 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 fıkarda 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 uyruğunda olan gerçek veya tüzel kişilere uygulanmaz.

18/1998

54/2006

19/1998

- (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

68/2006

35/2023

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 m² (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'inci fıkrasının (C) bendi kurallarındaki en az 10.000.000- Euro (On Milyon Euro) kuralına bakılmaksızın satın almaya izin verebilir.”

Lisanslı Ara
Yatırımcıya
İlişkin Kurallar

5. Bu Yasa Gücünde Kararname ile Esas Yasa, 8'inci maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni 8A maddesi eklenmek suretiyle değiştirilir.

“8A. (1) Lisanslı Ara Yatırımcıya, işbu Yasa Gücünde Kararnamenin 2'nci maddesinde yer alan tefsirdeki tanımında belirtilen işi

yapabilmesi amacıyla gerekli yeterliliğe sahip olduğuna ilişkin EK-1'de yer alan Lisans belgesi, Bakanlığa bağlı ilgili Müsteşarlık tarafından yıllık olarak verilir. 1 yıllık süre; lisans belgesinin verildiği tarih ile bir yıl sonraki aynı tarih arasında (her iki tarih de dahil) geçen süredir.

- (A) Lisanslı Ara Yatırımcıya verilen Lisans Belgesi, aşağıdaki 8B maddesinde belirtilen kriterlerin yerine getirilmesi halinde her yıl yenilenebilir.
- (B) Lisanslı ara yatırımcı, lisans belgesi alabilmek için yürürlükteki aylık brüt asgari ücretin 2 (iki) katı tutarındaki harcı, Gelir ve Vergi Dairesi veznelere ödenir. Tapu ve Kadastro Dairesi adına Gelir ve Vergi Dairesi'nde açılacak bir hesaba Tapu ve Kadastro Dairesini geliştirmek amacıyla yapılacak projelerde kullanılmak üzere yatırılır.

- (2) Esas Yasa'nın 8'inci maddesindeki kurallara bakılmaksızın Lisanslı ara yatırımcı, yılda toplam en az 10 (on) adet konutu mülkiyetlerini almama koşulu ile yazılı anlaşma yoluyla, proje aşamasında veya kesin onay belgesinden sonra tasarrufuna alır.

- (3) Lisanslı ara yatırımcı, tasarrufuna almış olduğu taşınmaz mallar ile ilgili Pul Yasası tahtında pullanmış yazılı anlaşmayı, taşınmaz malın bulunduğu ilgili İlçe Tapu Amirliklerinde en geç 1 (bir) ay içerisinde şahsen veya avukatı aracılığıyla veya yetkili vekili vasıtasıyla kaydettirmek zorundadır.

19/1963
29/1970
12/1972
2/1973
17/1973
37/1977
27/1980
12/1987
42/1987
25/1991
39/1995
11/2006
2/2026

- (4) Bu maddenin yukarıdaki (3)'üncü fıkrası uyarınca lisanslı ara yatırımcı tarafından yabancılara pazarlanan ve yazılı anlaşma veya satış sözleşmesi ile yabancı alıcının tasarrufuna verilen taşınmaz malla ilgili yapılan satış sözleşmesi veya anlaşması Pul Yasası tahtında pullanmak suretiyle taşınmaz malın bulunduğu ilgili İlçe Tapu Amirliklerinde en geç 1 (bir) ay içerisinde şahsen veya avukatı aracılığıyla veya yetkili vekili vasıtasıyla alım satım

19/1963
29/1970
12/1972
2/1973
17/1973
37/1977
27/1980
12/1987
42/1987

25/1991
39/1995
11/2006
2/2026

işleminden doğan, yasal olarak ödemesi gereken tüm vergi ve harçların, ödenmesi koşuluyla kaydedilmek zorundadır.

Ancak; Devir Takrirnamesi tahtında direkt yapılacak satın alma işlemlerinde de alım satım işleminden doğan, yasal olarak ödemesi gereken tüm vergi ve harçlar İlgili İlçe Tapu Amirliklerinde ödenmek zorundadır.

- (5) Lisanslı ara yatırımcı, yazılı anlaşma tahtında tasarrufuna aldığı konutları yurt içi veya yurt dışında yabancı gerçek veya tüzel kişilere pazarlamak ve tasarrufuna aldığı konutları yetkili makamlar tarafından verilecek kesin onay belgesinin verildiği tarihten itibaren en çok 2 (iki) yıl içerisinde pazarladığı kişilere, taşınmaz malın bulunduğu ilgili İlçe Tapu Amirliklerinde devrini yapar.

Esas Yasa'nın 4'üncü maddesinin (4)'üncü fıkrasındaki kurallar Lisanslı ara yatırımcının yabancılarla ilgili İlçe Tapu Amirliklerinde yapmış olduğu devirlere de uygulanır.

- (6) Lisanslı ara yatırımcı işbu tasarrufuna almış olduğu taşınmazları yurt içi veya yurt dışında yabancı gerçek veya tüzel kişilere 2 (iki) yıl zarfında pazarlayamaması ve devrini yapamaması durumunda, Geçici 1'inci maddenin (2)'nci fıkrasının (C), (Ç) ve (D) bentlerindeki kurallarda belirtilen kullanım belgesini almak kaydıyla Tatil Evleri ile ilgili mevzuat kapsamına dahil olmak zorundadırlar. Aksi takdirde Lisanslı ara yatırımcının lisans belgesi Bakanlık tarafından iptal edilir.

- (7) Yukarıda belirtilen bu madde kurallarından birine aykırı davranıldığına herhangi bir şekilde tespit edilmesi durumunda Lisanslı ara yatırımcının lisans belgesi Bakanlık tarafından iptal edilir.

54/2025

Lisanslı Ara
Yatırımcıya
İlişkin Aranan
Kriterler

6. Bu Yasa Gücünde Kararname ile Esas Yasa, 8A maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni 8B maddesi eklenmek suretiyle değiştirilir.

“8B. Lisanslı ara yatırımcı belgesi alınabilmesi için aşağıda belirtilen belgeler, yabancı gerçek veya tüzel kişiler tarafından Bakanlığın ilgili Müdürlüğüne veya Birimine sunulur.

- (1) Lisanslı ara yatırımcılar, kendi Ülkelerinden yetkili makamlardan getirecekleri başvuru yapılacak tarihten önceki en çok 3(üç) ay süreyi içeren apostilli sabıka kayıt belgesi.
- (2) Lisanslı ara yatırımcı, lisans belgesi almadan önce anlaşma yapacağı müteahhitten, tasarrufuna alacağı konutlar için

Müteahhit ile arasında hem fikir olduğu toplam bedeli gösteren ve müteahhit tarafından imzalanıp, mühürlenene ve tasdik memurunca tasdiklenen bir belge veya anlaşma.

Yabancıdan
Yabancıya Mal
Devri ve
Kiralınması

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

39/2024

“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
Mevcut Satış
Sözleşmelerinin
Durumu

8. Bu Yasa Gücünde Kararname yürürlükte kaldığı sürece, Esas Yasa Geçici 1'inci maddesinin (2)'nci, (3)'üncü, (5)'inci, (6)'ncı, (7)'nci ve (9)'uncu fıkraları yerine aşağıdaki yeni (2)'nci, (3)'üncü, (5)'inci, (7)'nci ile (9)'uncu fıkralardaki kurallar geçerli olur.

39/2024

“(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 hakkından faydalanmak istediklerini talep ederek, tapu devir harçlarını ödemek suretiyle EK-2'deki 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 hesaplattırılmak 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 Esas 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 dayanılarak 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 yabancının 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

9.

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

39/2024

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 10.
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 mazareti olan kişiler, bu mazaretini 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
Onayı ile Hisse
Devri

11.

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 koçanının alınmasının imkansız olduğu durumlarda bu değişiklik Yasası'nın 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

12.

(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

Yapılan		yürürlüğe girdiği tarihte yabancı veya yabancı tüzel kişi olan kişi veya kişilerin satın almasına izin verebilir.
Taşınmaz		Böyle bir halde yatırım tamamlanmamış ise satın alan yaban kişi veya yabancı tüzel kişi yatırımı 2(iki) yıl içerisinde tamamlamak zorundadır.
Malın		Yapılacak yatırımın denetimi ve kontrolü, yatırım konusu ile görevli Bakanlık ile Gelir ve Vergi Dairesi tarafından yapılır.
Devri		(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	13.	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.
Yürürlükten Kaldırma	14.	Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Kuralları Düzenleyen Yasa Gücünde Kararname, işbu Yasa Gücünde Kararname yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükten kaldırılır.
	7.8.2026	
	89/2026	
Yürütme Yetkisi	15.	Bu Yasa Gücünde Kararname İçişleri Bakanlığı tarafından yürütülür.
Yürürlüğe Giriş	16.	Bu Yasa Gücünde Kararname Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.