

SIK SORULAN SORULAR

✓ Başvuru İçin Gereken Belgeler Nelerdir?

- ✓ Taşınmazın Tapu Senedi veya tapu bilgileri,
- ✓ Uyruk bilgisini gösterir Pasaport / Ülke Kimliği (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte),
- ✓ Taşınmaz Değerleme (Eksper) Raporu
- ✓ Belediyeden, taşınmazın "Emlak Rayiç Değeri Belgesi"(Bazı belediyelerde kalktı)
- ✓ Binalar için (konut, işyeri... vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- ✓ Kimlik Bilgileri Beyan Formu ve Fotoğraf (son 6 ay içinde, 6x4 ebadında),
- ✓ Yabancı Kimlik Numarası Tesbiti (Göç netten yanıt alınamazsa vergi numarası ile işleme devam edilebilir.)
- ✓ Banka onaylı dekont,
- ✓ Türkçe bilmeyen taraf için yeminli tercüman (Bölge Adli Yargı Adalet Komisyonunca veya Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu Başkanlığınca yetkilendirilen)
- ✓ Temsil var ise temsile ilişkin belge (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılması halinde ise, 2015/5 (1767) sayılı genelge ile aranan şartların taşınması gerekmektedir.)

✓ Tapuda Vatandaşlık İçin Gerekli Taşınmaz Değeri Nasıl Belirlenir?

Resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri ve/veya satış vaadinde belirlenen değer/değerler toplamı, değerlendirme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı, yani değer tespitine esas alınan üç değer türü, aranan değeri sağlamalıdır. (Değer tespitinde kur hesabı için 2019/5 sayılı genelge eki kılavuza bakınız.)

✓ Değerleme (Eksper) Raporu Nereden Alınır ?

“Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nın <http://www.spk.gov.tr/SiteApps/Sirketiletisim/List/gds>) veya “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)’nin <http://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92>) internet sayfalarında yayımlanmış olan değerlendirme kuruluşlarından alınır.

(İlgili genelge : <https://mevzuat.tkgm.gov.tr/DosyaEkiListele.aspx>)

✓ Değerleme Raporunun Geçerlilik Süresi Var mıdır?

2019/1 sayılı genelge gereği, değerlendirme raporu düzenleme tarihinden itibaren **üç ay** geçerlidir. Söz konusu değerlendirme raporu başvuru yapılan işlem tamamlanıncaya kadar geçerlidir. Taahhüt talebinin, satış tarihi üzerinden 3 ay geçtikten sonra olması halinde de satışta alınan raporun süresi dolduğu gerekçesiyle raporun yenilenmesi gerekmez.

✓ Taşınmazın Satış Bedeli Nasıl Transfer Edilmelidir?

Satış bedeli transferinin yabancı ülkeden veya ülkemizdeki bankalar aracılığıyla döviz ya da karşılığı Türk parası olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bedelin taşınmaz satın alan

kişi/ilgili tarafından gönderildiği/ödendiği bankalar tarafından onaylanmış dekont ile tevsik edilmesi gerekmektedir. Elden yapılan ödemeler geçerli değildir.

✓ **“Uygunluk Belgesi” Alabilmek İçin Ne Yapmak Gerekir?**

Taşınmazın 3 yıl satmama taahhüdü alındıktan sonra, Tapu Müdürlüğü tarafından işlem evrakları uygunluk belgesi verecek yetkili makama gönderilir.

“Uygunluk Belgesi” düzenlendiğinde üst yazı ile Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü’ne gereği için, ilgisine ise e-mail yoluyla bilgi için gönderilir. “Uygunluk Belgesi” alındıktan sonra Göç İdaresi İl Müdürlüğüne vatandaşlık ikamet başvurusu ve sonrasında da Nüfus ve Vatandaşlık İşleri İl Müdürlüğüne vatandaşlık başvurusu yapılır.

✓ **Daha Önce Alınmış Taşınmazlar İçin İstisnai Yoldan Türk Vatandaşlığı Edinimi İçin Başvurulabilir mi?**

12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası için alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 250.000\$ olması; 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması gerekmektedir.

✓ **Hisseli Olarak Alınan Taşınmazlarla, İstisnai Yolla Türk Vatandaşlığı Edinimi İçin Başvurulabilir mi?**

Hisse değerinin 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası satın alınmış taşınmaz için en az 250.000\$ olması halinde başvurulabilir.

✓ **Türk Vatandaşlığı Almak İçin Satın Alınacak Taşınmaz Sayısı Birden Fazla Olabilir mi ?**

Satış yoluyla edinilecek veya satış vaadine konu olabilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer toplamlarının bulunması önemlidir.

✓ **Taşınmazların Hepsinin Aynı Anda mı Alınması Gerekir?**

Farklı zamanlarda ve farklı yerlerde alınan taşınmazlar için başvuruda bulunulabilir.

✓ **Taşınmazın Niteliği Ne Olmalıdır ?**

Satın alma yoluyla taahhüt konulması işleminde taşınmazın niteliğinin bir önemi yoktur. (Konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vs. olabilir.) Noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesi yoluyla taahhüt konulması işleminde ise kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmaz niteliğinde olmalıdır.

✓ **Yabancı Sermayeli Şirket Yöneticisi veya Ortağı Olan Yabancılar, Şirkete Ait (Şirket Adına Alınan) Taşınmaz İle Vatandaşlık İçin Başvurabilir mi?**

Başvurulamaz, çünkü taşınmaz satın alma yolu ile istisnai yoldan vatandaşlık edinim hakkı, gerçek kişilerin satın aldıkları taşınmazlar için geçerlidir.

✓ **Şirkete Ait Taşınmazın Satın Alınmasında Bir Engel Var mıdır? (Taşınmaz satıcısı şirket olabilir mi?)**

Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar; edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocuklarının ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına ya da aynı uyruklu yabancı gerçek kişilerin ortağı olduğu Tapu Kanunu'nun 36. maddesine tabi (*yabancı / uluslar arası sermayeli*) şirket tüzel kişiliği adına kayıtlı olmamalıdır.

✓ **Taşınmazın Kimden Alındığının Vatandaşlık Başvurusunda Bir Önemi Var mıdır?**

Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık amacıyla taşınmaz edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocukları tarafından veya aynı uyruklu yabancı bir gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır.

Ancak 12.01.2017 tarihinden sonra yabancı gerçek kişi adına kayıtlı taşınmazın Türk vatandaşı/şirketine devrinden sonra, farklı bir uyruktan yabancı gerçek kişi tarafından vatandaşlık kazanılması amacıyla edinimi mümkündür.

(Şirketten alımlar üstteki soru-cevaptaki gibidir.)

✓ **Tapuya Konulan Şerhin (3 Yıl) Süresi Dolmadan Taşınmazın Satışı Mümkün müdür?**

Bu durum Tapu Müdürlüğü tarafından Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğüne soru konusu edilir, vatandaşlık ile ilgili durum yeniden değerlendirmeye alınır.

✓ **Satın Alınan Taşınmazın İpotekli Olması Halinde de Vatandaşlık Başvurusu Yapılabilir mi?**

Taşınmazın satış-ipotek işlemi (kredili alım) ile edinilmesi halinde; aranan değer in tespitinde satış bedelinden kredi tutarı düşüldükten sonra kalan kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Kanuni ipotekli satışlarda; ipotek bedeli haricinde peşin ödenen kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Mevcut ipoteği veya haczi kabul ederek satın alınması halinde vatandaşlık başvurusu yapılması mümkündür. Bu durumda ipotek bedeli satış bedelinden düşülmez.

✓ **Türk Vatandaşlığının İstisnai Olarak Kazanılması Amacı İle Yapılan Taşınmaz Edinimi Ve Üç Yıl Satmama Taahhüdü Verme Başvuruları Vekaletle Olabilir mi?**

Vekaletnamede bu hususlara ilişkin yetki olması halinde mümkündür.

✓ **Satış Vaadi Sözleşmesi İle Türk Vatandaşlığına Başvurulabilir mi?**

07.12.2018 tarihi ve sonrasında olmak üzere; kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı tutar bu tarihten sonra ve **peşin olarak** (en geç noterde sözleşmenin imza günü) ödenmek kaydıyla, taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterde düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdü tapu siciline şerh edilmesi sonrası başvuru yapılabilir.

✓ **Taksitli Satış Mümkün müdür?**

Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 12.01.2017 tarihinden sonra yapılan taksitli ödemeler, kur hesabı yapılarak toplanacaktır. Satış/tapu devri 19.09.2018 tarihinden sonra 250.000 USD döneminde yapılırsa dahi 12.01.2017 tarihinden sonra yapılan ödemeler dikkate alınır. Yani 1000.000 USD döneminde yapılan ödemeler, 250.000 USD dönemindeki satış işleminde geçerlidir.