



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancılar Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-36189470-125.01.01-4067575

15.02.2022

Konu : Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz
Alım Belgesi

TAPU VE KADASTRO II. (İSTANBUL) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) Tapu ve Kadastro II. (İstanbul) Bölge Müdürlüğü (Tapu Şube Müdürlüğü)'nün 11.02.2022 tarihli ve E-97605107-125.01.01-4034459 sayılı yazısı.
b) 21.01.2022 tarihli ve 2022/1 sayılı genelge.
c) 03.02.2022 tarihli ve E-36189470-125.01.01-3969180 sayılı talimat.

İlgi (a) sayılı yazının tetkikinden, ilgi (b) sayılı genelge ve ilgi (c) talimatta belirtilen konuların bir kısmı ile taksitli ya da ipotekli satışlarda izlenecek yolun soru konusu edildiği görülmektedir.

İlgi (b) sayılı genelgede satış bedelinin tamamı ya da bir kısmının 24.Ocak.2022 tarihinden önce yatırılmış olduğu durumlara ilişkin "**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 değer esas alınması gerekecektir.**" Genelgenin yayımı tarihi olan 24.Ocak.2022 tarihinden önce işlem süreci devam eden başvurularda döviz alım belgesi aranmayacağı için ödemelerin satış işleminden sonra yapılması da mümkün olabilecektir. Esasen satış bedelinin satıcı hesabına her halükarda işlemten sonra yatırılması da mümkündür. Burada esas olan satış bedeli karşılığının satış işleminden önce Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satıldığını gösterir döviz alım belgesinin sunulmuş olmasıdır. Ancak satış bedelinin satış işleminden sonra ödendiği ve bu satış işleminin uygunluk belgesine konu olduğu durumlarda mutlaka uygunluk belgesi öncesinde yatırılmış olması gerekmektedir.

Bedeli satıcı hesabına daha önceden yatırılmış işlemlere ilişkin durum, örnekleriyle oldukça ayrıntılı bir şekilde ilgi (b) genelgede açıklanmıştır.

Ayrıca ödemelerinin tamamı ya da bir kısmının 24.Ocak.2022 tarihinden önce satıcısı hesabına yatırıldığı hallerde bu kısımlar için döviz alım belgesinden söz etmek zaten mümkün değildir. Konu, anılan ilgi (b) sayılı genelgenin "**Öte yandan sadece bu genelgenin yayınlanmasından önce transferi gerçekleştirilen ve döviz alım belgesi düzenlenemeyen durumlar için; alıcısı hesabına yatırılan**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7BD4E286-1C20-468F-B5A5-7CBD58646B77

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 551 42 56 Faks: 0312 413 68 52

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Gürbüz GÜNE
Şube Müdürü





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Yabancı ler Dairesi Ba kanlı ı



miktardan fazla bir bedelin satış değeri olarak gösterilmesi halinde aradaki fark kadar Merkez Bankasına satılmak üzere dövizin bozdurulduğuna ilişkin döviz alım belgesi ibrazı gerekecektir." hükmünden de açıkça anlaşılmaktadır.

Döviz alım belgesinde varsa satış bedeli dışındaki miktarların mutlaka belgede açıkça izah edilmesi gerekmektedir.

Satış vaadi bir ön akit niteliğinde olduğundan vatandaşlık edinimi kazanma amaçlı yapılanlarda 250.000 Amerikan Doları ya da karşılığı miktara ilişkin döviz alım belgesi aranmalıdır.

Taksitli satışlarda satış işlemi bütün taksitlerin ödenmesinden sonra gerçekleştirilmelidir. Buna göre 24.Ocak.2022 tarihinden önce yapılan ödemelere ilişkin satıcı hesabına yatırılan kısımların dekontları ile bu tarihten sonra gerçekleştirilen taksit ödemelerinin her biri için yatırılan miktar kadar döviz alım belgesi yanında vatandaşlık işlemleri için ödeme dekontunun da sunulması gerekecektir.

T.C. Merkez Bankası Sermaye Hareketleri Genelgesinin 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.**" hükmü karşısında satışa konu taşınmazın satış bedelinin tamamına yönelik döviz alım belgesinin aranılması gerekeceğinden satış bedelinin tamamına ilişkin ilgililerce döviz alım belgesinin sunulması halinde, bozdurulan bedelden satıcısı hesabına yatırılmayan ya da ödenmeyen kısım için ipotek tesisi de mümkün olabilecektir.

Öte yandan ipotek konusuna ilişkin idareler arasındaki yazışma ve değerlendirmeler devam etmekte olduğundan bu konu hakkında ayrıca bir düzenleme yapılacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Adil Hakan AYBER
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Do rulama Kodu: 7BD4E286-1C20-468F-B5A5-7CBD58646B77 Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr
KEP Adresi : yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Gürbüz GÜNE
ube Müdürü

