TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Yabancıların Gayrimenkul Alımında Döviz Bozdurma Zorunluluğu

Sıkça Sorulan Sorular

V:2 03.02.2022

Önsöz

T.C. Merkez Bankasının Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13üncü Maddesi, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatları ile yabancıların alıcı olduğu işlemlerde Merkez Bankasına döviz bozdurma zorunluluğu getirilmiştir.

Genelge metinlerinde teknik detayları anlatılan düzenlemeye göre yabancılar taşınmaz alım işlemlerinde öncelikle dövizlerini banka aracılığıyla Merkez Bankasına satarak sonrasında banka tarafından düzenlenen Döviz Alım Belgesi'ni tapu müdürlüğüne sunması gerekecektir.

Bu uygulama 24.Ocak.2022 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiş olup yabancı gerçek kişilerce satın alma yoluyla taşınmaz edinimlerinde döviz alım belgesi ibrazı zorunludur.***

Bu çalışmada genelgeler ile detayları açıklanan uygulamanın Sık Sorulan Sorular ve cevapları derlenmiştir.

***Uygulamaya ilişkin karşılaşılabilecek tüm hususlar 2022/1 ve 2019/5 sayılı Genelgeler ile detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

1-Yabancıların alıcı olduğu satış işlemlerinde döviz bozdurma zorunluluğu var mı?

Cevap

T.C. Merkez Bankasının Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13üncü Maddesi, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatları ile yabancıların alıcı olduğu işlemlerde Merkez Bankasına döviz bozdurma zorunluluğu getirilmiştir.

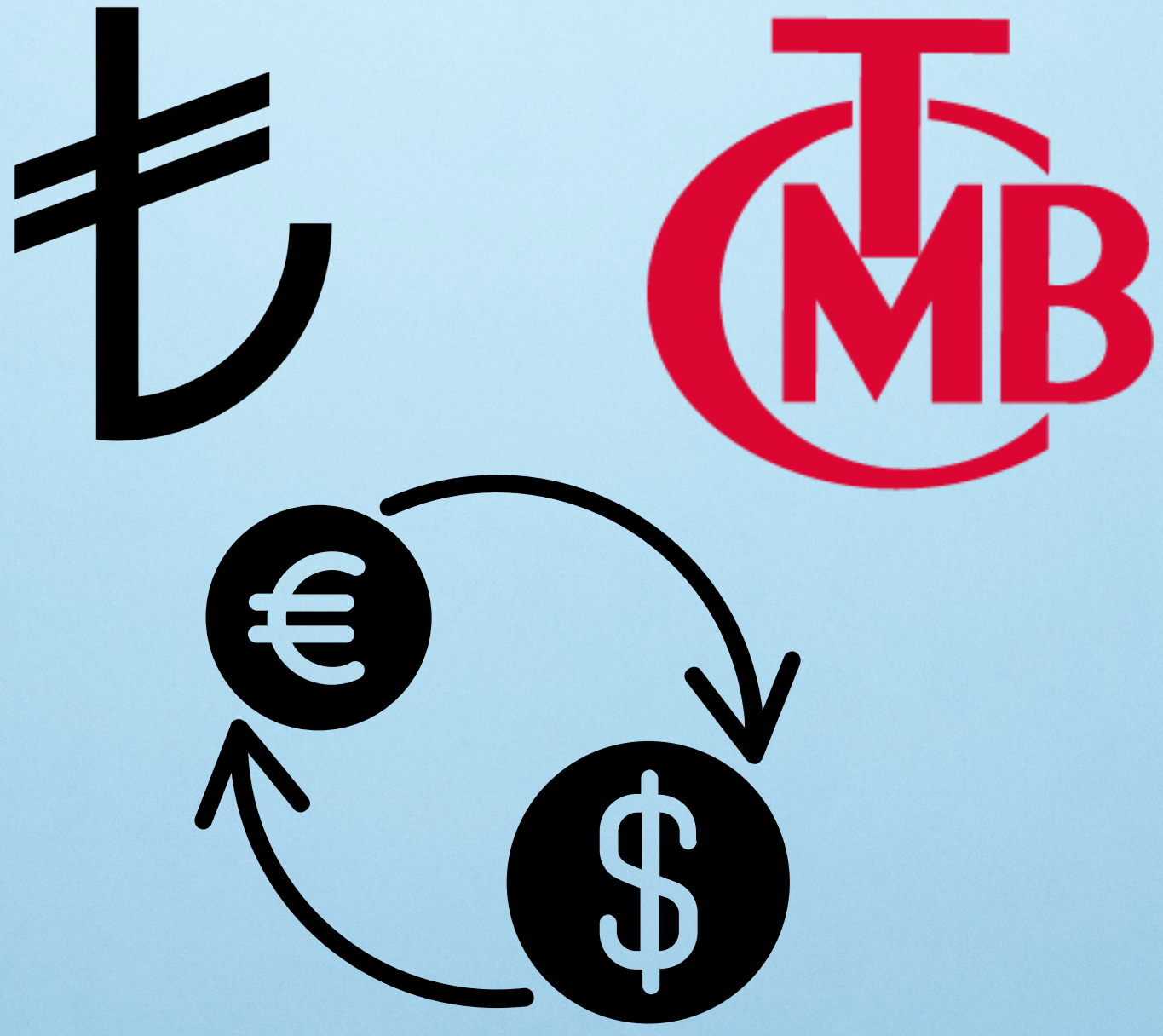
Bu kapsamda Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin Türkiye'de satın alacakları gayrimenkullerin ödemelerini döviz cinsinden yerine getirmesi gerekir.

Bu döviz tapu işlemleri öncesinde gerekçesi de belirtilerek bir bankaya ve bankaca da Merkez Bankasına satılır. Ödeme ilgililere Türk Lirası olarak yapılır.

2-Dövizin nereye bozdurulması gerekir?

Cevap

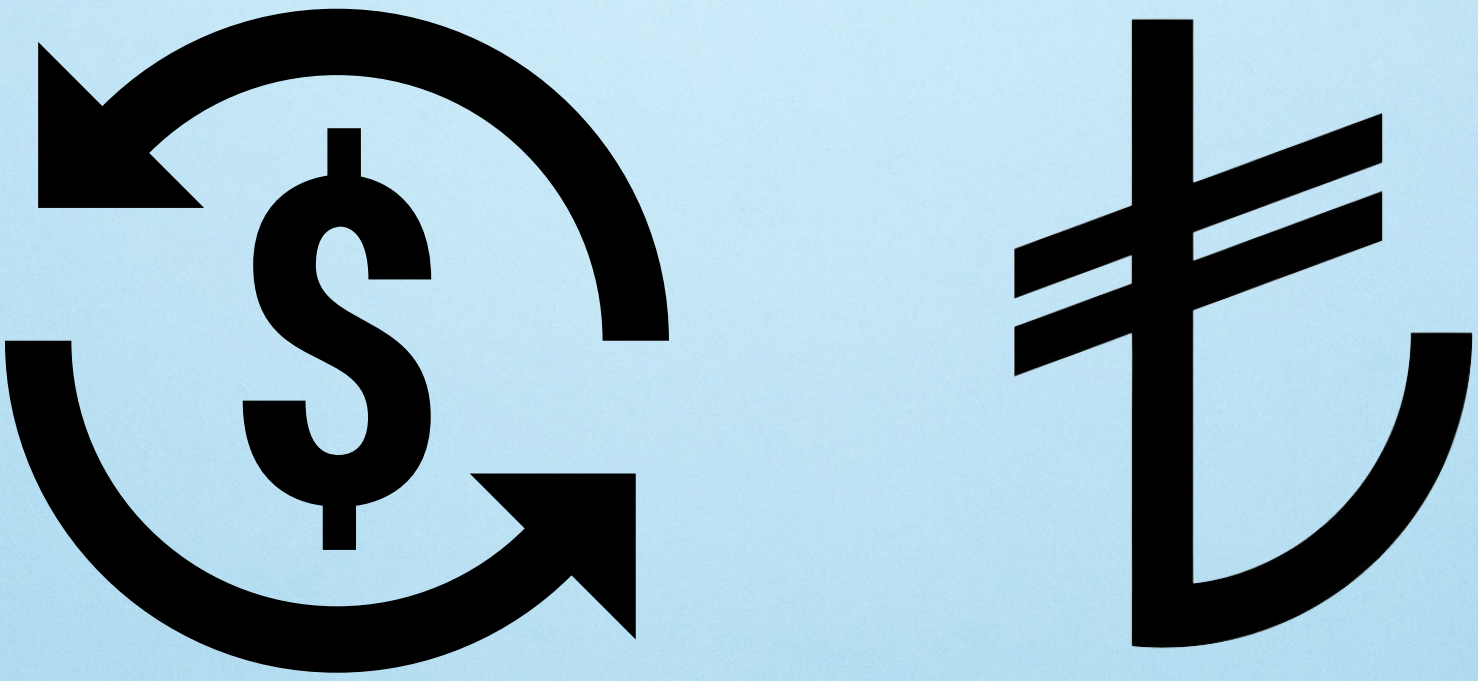
Döviz mutlaka Türkiye de faaliyet gösteren bir bankaya ilgili bankaca da Merkez Bankasına bozdurulur. Bu nedenle döviz büroları ya da elden bozdurulan dövizin gayrimenkul alım işlemlerinde kullanılması mümkün değildir.



3-Ne kadar döviz bozdurmalıyım?

Cevap

T.C. Merkez Bankası'nın Sermaye Hareketleri Genelgesinin (13) üncü maddesi gereğince satış bedelinin tamamı kadar döviz bozdurulmalıdır.



4- Döviz Alım Belgesi nedir?

Cevap

Döviz Alım Belgesi yabancı alıcı tarafından tapu müdürlüğünde satış işlemi yapılmadan önce dövizin merkez bankasına satılmak üzere Türkiye de faaliyet gösteren bir bankaya satıldığını gösteren bir belgedir.

5-Döviz Alım Belgesi'nin tapu müdürlüğünce kabul edilebilmesi için asgari olarak hangi bilgilerin olması gerekmektedir.

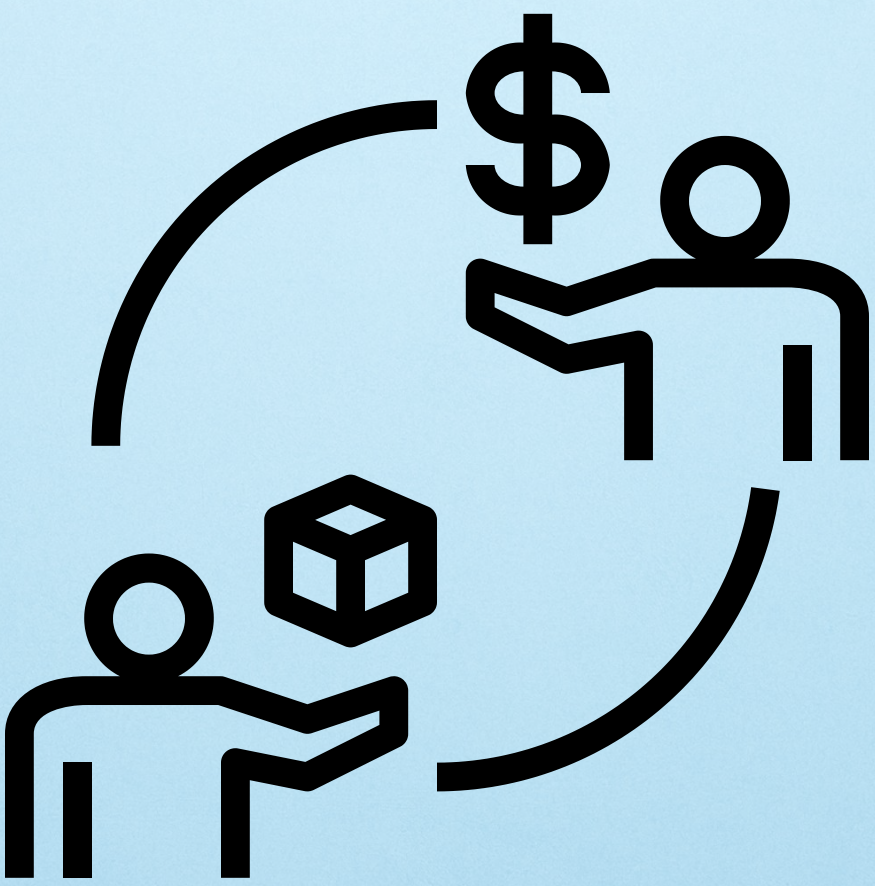
Cevap

Döviz Alım Belgesinde asgari olarak, adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da yabancı kimlik numarası, alışı yapılan dövizin ABD Doları karşılığı (TL karşılığı her durumda yer alır.) ve bu işlemin "Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin 13 maddesi" kapsamında gerçekleştirildiğini belirten bir ifade yer almalıdır.

6-Bankaya dövizi mutlaka alıcı yabancının mı bozdurması gerekmektedir?

Cevap

Döviz satışı mutlaka alıcı yabancı tarafından değil, ilgili gayrimenkulün alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından yapılması mümkündür.



7-Dövizi satış işlemlerinden önce bozdurabilir miyim?

Cevap

Dövizin tapuda yapılan satış işlemlerinden sonra bozdurulması mümkün değildir.

Mutlaka tapu işlemleri öncesinde dövizin bozdurulması ve döviz alım belgesinin satış öncesinde tapu müdürlüğüne sunulması gerekir.

8- Vatandaşlık işlemleri içinde döviz bozdurma zorunluluğu var mı?

Cevap

Gerek gayrimenkul edinimi suretiyle vatandaşlık edinimi gerekse de vatandaşlığa konu olmayacak satın almalarda alıcının yabancı olması hallerinde dövizin Türkiye de faaliyet gösteren bir bankaya ilgili bankaca da Merkez Bankasına bozdurulması zorunludur.

9- Vatandaşlık (Uygunluk belgesi) işlemlerinde döviz alım belgesi dışında başka bir belge isteniyor mu ?

Cevap

Vatandaşlık (Uygunluk belgesi) işlemlerinde Döviz alım belgesi ile söz konusu bozdurulan miktarın satıcı hesabına gönderildiğini gösteren onaylı banka dekontu tapu müdürlüklerince talep edilecektir.

Döviz Alım Belgesi'nin Tapu Müdürlüğüne satış işlemi öncesinde sunulması zorunlu iken, taşınmaz ödeme dekontunun (alıcıdan satıcıya para transferi.) satış işlemi öncesinde "Döviz Alım Belgesi" ile birlikte ya da ayrıca taahhüt işlemi öncesinde ve en geç uygunluk belgesi düzenlenmesinden önce sunulması mümkündür.

10-Döviz öncelikle satıcının hesabına geçtikten sonra bankaya bozdurulabilir mi?

Cevap

Döviz öncelikle alıcı tarafından satıcının hesabına sonrasında satıcı tarafından da merkez bankasına bozdurulmak amacıyla bir bankaya satılabilir. Buradaki kritik husus döviz alım belgesinin mutlaka işlem öncesi gerçekleştirilecek olmasıdır.**

**Örneğin Yabancı uyruklu J.S'nin yurtdışındaki banka hesabından, Aydın ili, Didim ilçesi, Çamlık mah,101 ada, 1 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün satış bedeli olan 270.000 USD'yi taşınmaz satıcısı Türk vatandaşı B.Z.'nin Ziraat Bankası Didim Şubesinde bulunan USD hesabına havale etmesinden sonra, taşınmaz satıcısı B.Z. tarafından yabancı uyruklu J.S adına bu tutarın (270.000 USD) Merkez Bankasına satılmak üzere bu bankaya satıldığını gösteren "Döviz Alım Belgesi'nin ve yabancı uyruklu J.S tarafından öncesinde gönderilen döviz transferine ilişkin onaylı banka dekontunun Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

Kısaca ifade edildiğinde; Döviz Alım Belgesi + onaylı TL ödeme dekontu ya da onaylı (USD-Döviz) ödeme dekontu + Döviz Alım Belgesi olmak üzere; döviz satış işlemi ve dekont tarih öncelikleri değişebilir

11-Uygulamanın yürürlüğe girdiği tarih öncesinde yapılan ödemeler geçerli midir?

Cevap

Uygulamanın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödeme dekontları işlemlerde kabul edilmeye devam edilir.

Bu işlemler için döviz alım belgesi düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır.

Ancak bu ödemeler için onaylı banka dekontunun tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerekmektedir.

Elden ödeme vb. metotlarla yapılan ödemelerin kabul edilmesi mümkün değildir.

12-Uygulamanın yürürlüğe girdiği tarih öncesindeki dekontlar nasıl değerlendirilir ve tapuya beyan edilen değer nasıl hesaplanır.

Cevap

Uygulamanın yürürlüğe girdiği tarih öncesinde 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 resmi senette belirtilecek satış değerinin alıcısı hesabına yatırılan değerden düşük olmaması, alıcı hesabına döviz cinsinden bir ödeme yapıldığı hallerde ise dekontun düzenlendiği tarihi bir önceki Merkez Bankası efektif satış kuru üzerinden bulunacak Türk Lirası değerin esas alınması gerekecektir. **

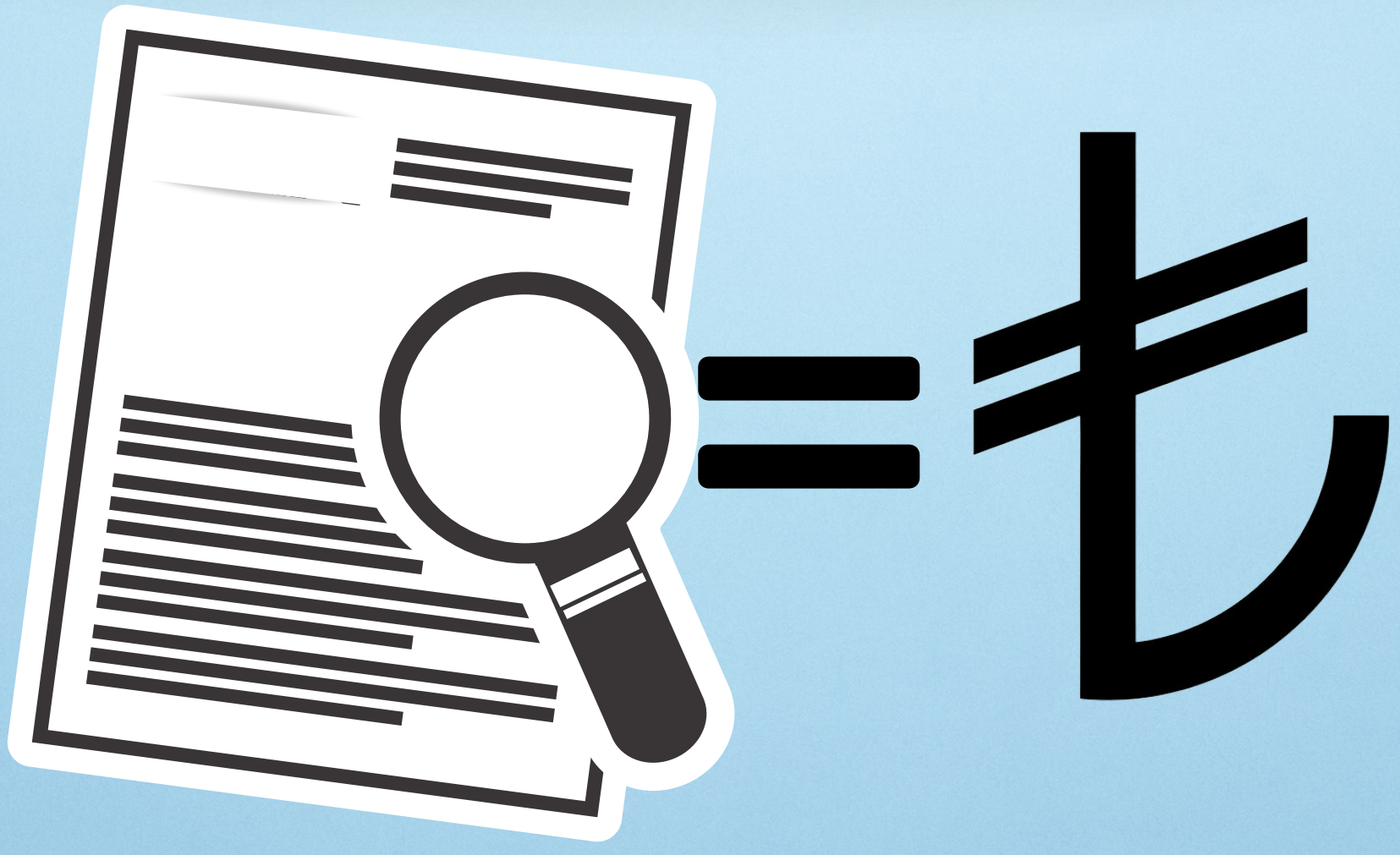
Örneğin; taşınmazın satış bedellerinin 11.11.2021 tarihli 1.000.000 ₺ ve 15.12.2021 tarihli 500.000 ₺ dekontlarla yatırıldığı durumda resmi senet bedeli 1.500.000 ₺ olacakken 11.11.2021 tarihli100.000 USD ve 15.12.2021 tarihli 50.000 USD dekontlarla yatırılan için 100.000 x 9,8135 (10.11.2021 tarihli MB Kuru) = 981.350 + 50.000 x 14.2213 (14.12.2021 tarihli MB Kuru) = 711.065 ₺ ki toplam 1.692.415 ₺ olacaktır.

13- Tapu işleminde harca esas değer döviz alım belgesindeki Türk Lirası değeri midir?

Cevap

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 tapuya beyan edilir.



14- Bu uygulamadan (24.Ocak.2022 tarihinden) önce Tapu Müdürlüğüne yapmış olduğumuz başvurularda bu genelge hükümleri uygulanacak mı?

Cevap

24.Ocak.2022 tarihinden önce Tapu Müdürlüğüne başvurusu gerçekleşip de Tapu Müdürlüğünce işleme alınmış başvurular için bu genelge hükümleri uygulanmayacak, başka bir anlatımla başvurusu sırasındaki mevcut mevzuata göre işlemler tamamlanacaktır.

15- Vatandaşlık (Uygunluk Belgesi) müracaatı yapılmayan işlemlerde Döviz Alım Belgesinde "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin onuncu fıkrası"kapsamında ibaresinin bulunması halinde bu belge ile vatandaşlığa konu olmayan satış işlemi yapılabilir mi?

Cevap

Bilindiği üzere yabancılar aldıkları taşınmazları vatandaşlık (uygunluk belgesi) için aynı anda başvuru yaparak kullanabilecekleri gibi sadece satın alma yaparak, vatandaşlık müracaatında bulunmayabileceklerdir.

Ayrıca satış işleminden sonra yabancı kişi daha sonrada vatandaşlık talebinde de bulunabileceklerdir.

Bu nedenle döviz alım belgelerinde karşılanacak işlem talebine bakılmaksızın (vatandaşlık, normal satış) "Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. Maddesi" ya da "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin onuncu fıkrası" ibarelerinden herhangi birisinin olması halinde diğer zorunlu unsurlarında belgede bulunması halinde talebin karşılanması gerekmektedir.

16- Vatandaşlık (Uygunluk Belgesi) müracaatı yapılan işlemlerde Döviz Alım Belgesinde ""Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. Maddesi"kapsamında ibaresinin bulunması halinde bu belge ile vatandaşlığa ilişkin işlemler gerçekleştirilebilir mi?

Cevap

Bilindiği üzere yabancılar aldıkları taşınmazları vatandaşlık (uygunluk belgesi) için aynı anda başvuru yaparak kullanabilecekleri gibi sadece satın alma yaparak, vatandaşlık müracaatında bulunmayabileceklerdir.

Ayrıca satış işleminden sonra yabancı kişi daha sonrada vatandaşlık talebinde de bulunabileceklerdir.

Bu nedenle döviz alım belgelerinde karşılanacak işlem talebine bakılmaksızın (vatandaşlık, normal satış) "Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. Maddesi" ya da "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin onuncu fıkrası" ibarelerinden herhangi birisinin olması halinde diğer zorunlu unsurlarında belgede bulunması halinde talebin karşılanması gerekmektedir.

17- Bankalarca düzenlenen dekontlarda farklı formatlar ya da şekiller olabilir mi? Bu farklı belgelerle karşılaşılması durumunda ne yapılması gerekir.

Cevap

Belgelerin oluşturulmasında yeknesaklık sağlanıncaya kadar talimatların aradığı asgari bilgilerin yer alması kaydıyla onaylı dekont ya da onaylı benzeri belgelerin de işlem için yeterli görülmesi, belge üzerine zorunlu bilgilerin ilaveten eklendiği durumlarda eklenen kısımların da ayrıca banka yetkililerince tasdik edilmiş olması gerekmektedir.

İlgili Mevzuat

1- Sermaye Hareketleri Genelgesi
2-Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü Maddesi Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı
3-Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı
4-2022/1 sayılı 'Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz Alım Belgesi' konulu Genelge
5-2022/1 sayılı Genelgeye Ek Talimat

**Karekod ile sık sorulan soruların en son versiyonuna anlık olarak ulaşabiirsiniz.

ONE POINT TO
TURKEY

Everything about business and property in **Turkey** is one click away.

/yourkeyturkey

YOUR KEY
TURKEY
ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Telefon : 0 312 413 60 00
E- Posta : bilgiedinme@tkgm.gov.tr
Adres: Dikmen Caddesi No:14 (06100) Bakanlıklar / ANKARA