



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-36189470-105-18522842

27.11.2025

Konu : [REDACTED] İpotek Talebi

TAPU VE KADASTRO [REDACTED] BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 12.11.2025 tarihli ve E-88461518-105-18392045 sayılı yazınız.

b) [REDACTED] Tasarruf Finansmanı A.Ş.'ye ait [REDACTED] tarihli dilekçe.

İlgi (a) yazıda; [REDACTED] ili [REDACTED] İlçesi [REDACTED] mahallesi [REDACTED] ada [REDACTED] parselde kayıtlı [REDACTED] nolu bağımsız bölüm [REDACTED] adına kayıtlı iken, [REDACTED] tarih ve [REDACTED] nolu başvuru ile [REDACTED] uyruklu [REDACTED] ya [REDACTED] Bankası A.Ş. [REDACTED] şubesinden, Sermaye Hareketleri Genelgesi 13. Maddesi kapsamında [REDACTED] tarihli Döviz Alım Belgesinde yazılı [REDACTED] USD karşılığı [REDACTED] TL. bedel karşılığında satıldığı;

Satış işlemi sonrasında [REDACTED]'nin satın almış olduğu söz konusu konutun finansmanı için [REDACTED] Tasarruf Finansmanı A.Ş. lehine [REDACTED] TL. bedel ile 1. Dereceden Faizsiz ve FBK süre ile Türk lirası üzerinden ipotek tesisi talebinde bulunulduğu,

Bölge Müdürlüğünce ipotek talebinin Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. maddesinin 7. fıkrası ve Genel Müdürlüğümüzün 2022/1 sayılı Genelgesi gereğince konut finansmanının döviz kredisi ile sağlanması gerektiği gerekçesi ile talebin değerlendirilmek üzere Genel Müdürlüğümüze gönderildiği;

Ayrıca konu ile ilgili ilgi (b) dilekçenin sunulduğu anlaşılmış;

İlgi (a) yazı ile ilgi (b) dilekçeye konu edilen satış, satış ve ipotek ve ipotek talepleri birlikte incelenmiştir.

Söz konusu taşınmazın yabancı gerçek kişi [REDACTED] tarafından edinim talebine ilişkin ilk başvurunun [REDACTED] Tapu Müdürlüğüne müracatının [REDACTED] tarihinde [REDACTED] başvuru numarası ile "**Satış-İpotek İşlemi**" olarak yapıldığı; tapu müdürlüğü tarafından taşınmaz alıcısına yönelik belge eksiklikleri nedeniyle (taşınmaz alıcısının yabancı gerçek kişi olması nedeniyle konut finansmanının döviz kredisi ile yapılması ve taşınmazın edinimine konu söz konusu bedele ilişkin döviz alım belgelerinin ibrazı gerektiğinden) iptal edilmiştir.

İlgilileri tarafından; ikinci kez söz konusu taşınmazın ediniminin mevcut döviz alım belgesi kullanılarak [REDACTED] tarih ve [REDACTED] nolu başvuru numarası ile satış işlemi ile karşılanması talep edilmiş ve taşınmazın [REDACTED] uyruklu [REDACTED] ya, [REDACTED] Bankası, [REDACTED] Şubesince, Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. Maddesi kapsamında düzenlenen [REDACTED] tarihli döviz alım belgesine göre [REDACTED] USD karşılığı [REDACTED] TL bedel karşılığında [REDACTED] tarih ve [REDACTED] yevmiyeli işlem ile satışı gerçekleştirilmiştir.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Daha sonra ise [REDACTED] **tarihindeki ilk başvuru sırasında karşılanmayan satış ipotek işleminin devamı olan ipotek işlemi için**, yeniden [REDACTED] **tarih** [REDACTED] **başvuru numarası** ile aynı gün [REDACTED] **tarih** [REDACTED] **yevmiyeli satış işlemi ile** [REDACTED] **adına tescil edilen taşınmaz kaydı üzerine ipotek tesisi işlemi talep edilmiştir.**

Bilindiği üzere **Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. maddesi;**

"(2) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin Türkiye'de satın aldıkları gayrimenkuller ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine ilişkin ödeme yükümlülükler döviz cinsinden yerine getirilir. Bu döviz tapu işlemleri öncesinde gerekçesi de belirtilerek bir bankaya ve bankaca da Merkez Bankasına satılır. Ödeme ilgililere Türk lirası olarak yapılır. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde ödeme yükümlülüğü peşin ödenen kısım içindir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Merkez Bankasınca belirlenir.

(4) İkinci fıkra kapsamında bankalara döviz satışının yalnızca ilgili gayrimenkulün alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından yapılması mümkündür.

(6) İkinci fıkra kapsamındaki ödeme yükümlülüklerinin (kamu kurumlarınca yapılan borçlandırmalar hariç olmak üzere) kanuni ipotek yoluyla sağlanması mümkün değildir.

(7) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan dışarıda yerleşik gerçek kişilerin Türkiye'de satın alacakları gayrimenkullerin finansmanı amacıyla yalnızca döviz kredisi kullanılabilir. Anılan kişilerin bu amaçla kullanacakları döviz kredisi bedellerinin bankaca tapu işleminden önce Merkez Bankasına satılarak döviz alım belgesine bağlanması ve tapu idaresine gönderilmesi ile kredi bedelinin satıcı hesabına banka tarafından Türk lirası olarak yatırılması zorunludur." hükmündedir.

Genel Müdürlüğümüzün **21.01.2022 tarih 3852405 (2022/1) sayılı "Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz Alım Belgesi"** konulu Genelgesi "c) Kamu Kurumlarınca yapılan borçlandırmalar haricinde ödeme yükümlülüğünün kanuni ipotek yoluyla sağlanması mümkün bulunmadığından satış bedelinin bir kısmı ödenerek kalan kısım için kanuni ipotek tesis edilmesine ilişkin taleplerde ödenen kısım için değil satış bedelinin tamamı için döviz alım belgesinin sunulması,

d) Yabancı gerçek kişiler, taşınmazın finansmanı amacıyla yalnızca döviz kredisi kullanabileceklerinden bu amaçla kullanılacak döviz kredisi bedellerinin tapu işleminden önce ilgili banka tarafından Merkez Bankasına satılarak döviz alım belgesine bağlanıp müdürlüklerimize sunulması, ..." şeklindedir.

İlgi (b) dilekçenin 3. ve 8. maddelerinde; ipotek talebine konu finans şirketinin ülkemizde tasarrufa dayalı faizsiz finans sektöründe tasarruf yöntemlerini uygulayarak; müşterilerinin konut, işyeri ve taşıt finansman kaynaklarına ulaşmasını sağlayan bankalar dışında alternatif finansman yöntemlerini sunan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumuna tabi olarak faaliyet gösteren bir tasarruf şirketi olduğu, şirketin bir finans kuruluşu olduğu ve **bankalar gibi müşterilere döviz kredisi kullandırma imkanının bulunmadığı** ifade edilmiş olup,

İlgi (b) dilekçenin 2. ve 4. maddelerinden ise; ipotek işlemine konu taşınmazın yabancı gerçek kişi tarafından edinimine konu satış işleminde bildirilen değer taşınmazın gerçek satış bedelini yansıtmadığı, satış bedelinin peşin ve nakden olarak satıcısına ödenmediği anlaşılmıştır.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Gerçekleştirilen satış işleminde döviz alım belgesine bağlı olarak taşınmazın, [REDACTED] USD karşılığı olan [REDACTED] TL bedel karşılığında alındığı ve işlemin resmi senedinde **"taşınmazın satıcı tarafından alıcıya bu bedel üzerinden satıldığı ve satıcının satış bedelini nakden ve tamamen aldığı ve alıcının da bu satış bedelini aynen kabul ettiği, beyan edilen değer gerçek satış değeri olduğunu bildiklerini kabul ederek"** resmi senedi imzaları ile onayladıkları görülmüş olup, esasen bu irade beyanına aykırı olarak (resmi senetteki irade beyanından farklı olarak) taşınmazın finansmanı için ayrıca [REDACTED] TL lik kredi finansmanı kullanılması nedeniyle taşınmaz kaydına ipotek (taşınmazın bedelinin tamamı ve ya geri kalan kısmının ödemesi (finansmanı) için taşınmaz maliki tarafından ipotek (kanuni ipotek) talep edildiği anlaşılmaktadır.

Yine satış işlemine konu taşınmazın resmi senedinde de görüldüğü üzere 2025 yılı emlak beyan değerinin [REDACTED] TL olarak belirlendiği; taşınmazın satış bedelinin ise emlak beyan değerinden düşük olmamak üzere gerçek alım satım bedeli üzerinden yapılması gerekir iken [REDACTED] TL olarak emlak beyanı değerine yakın, ancak gerçek değerini yansıtmayan (finansman değerinin çok altında kalan) bir değer üzerinden gerçekleştirildiği anlaşılmıştır. Kaldı ki ilgi (b) dilekçede satış bedelinin satıcıya ödenmediği, konut finansmanını sağlayan ipotek işleminin tesisinden sonra satış bedelinin satıcıya ödeneceği ifade edilmektedir.

Yukarıdaki tespitten yola çıkarak, söz konusu taşınmazın finansmanının ülkemiz finans kuruluşundan Türk parası üzerinden kredi ile sağlandığı, taşınmazın finansmanının cüzi bir kısmının döviz alım belgesine bağlı olarak yabancı gerçek kişi tarafından sağlanmış olması yanında, kalan kısmının ipotek tesis edilmek suretiyle kullanılacak kredi üzerinden Türk parası olarak finanse edileceği tereddütsüzdür. İlgi (b) dilekçede de bu hususa yer verilmiştir.

Bu nedenle talebe konu ipotek işleminin; bir anlamda tapu müdürlüğü tarafından [REDACTED] tarihinde [REDACTED] başvuru numarası ile karşılanmayan **"Satış-İpotek" işleminin**, satıştan kalan miktarı için ipotek (kanuni ipotek benzeri) tesisi şekline dönüştürülmeye çalışıldığı değerlendirilmektedir.

Söz konusu finans şirketinin ilgi (b) dilekçenin 7 ve 8. maddelerinde de belirtildiği üzere; döviz kredisini kullandırma yetkisinin bulunmaması ve mevzuatı uyarınca (Sermaye Hareketleri Genelgesi gereğince ve Genel Müdürlüğümüzün 2022/1 sayılı Genelgesi) bu döviz kredisine bağlı gayrimenkul finansmanına yönelik (satışa konu) döviz alım belgesini sağlayamayacağından (döviz kredisini kullandıran banka tarafından Merkez bankasına satılarak gayrimenkulün finansmanı için gerekli tutar döviz alım belgesine bağlanarak ve gayrimenkulün satıcısı adına gerekli ödemelerin yapılması gerektiğinden), finans şirketinin mevcut yöntemle yabancı gerçek kişilere gayrimenkul finansmanı sağlaması mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca; Genel Müdürlüğümüzün 2022/1 sayılı Genelgesi gereğince; ülkemizde bulunan yabancı gerçek kişiler ülkemizde ikamet durumlarına bakılmaksızın, edinimlerine konu taşınmazın/taşınmazlarının finansmanı amacıyla yalnızca döviz kredisini kullanabileceklerinden bu amaçla kullanılacak döviz kredisini



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



bedellerinin tapu işleminden önce ilgili banka tarafından Merkez Bankasına satılarak döviz alım belgesine bağlanıp müdürlüklerimize sunulması, ..." gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen mevzuat kapsamında; İpotek talebine konu şirketin yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde döviz kredisi ile gayrimenkul finansmanını sağlayan banka yapısında olmaması, bir tasarruf finansman şirketi olması ve talebe konu taşınmazın edinimine ve bu taşınmazın finansmanına konu kredinin döviz alım belgesine bağlanmaması nedenleriyle ve talep edilen ipotek işleminin satış işlemine konu taşınmaz edinimini finansa eden kredi kullanımı olduğu dikkate alınarak; Kamu Kurumlarınca yapılan borçlandırmalar haricinde, ödeme yükümlülüğünün kanuni ipotek yoluyla sağlanması mümkün bulunmadığından, satış bedelinin bir kısmı ödenerek kalan kısım için kanuni ipotek ya da benzer ipotek tesis edilmesine ilişkin taleplerde ödenen kısım için değil satış bedelinin tamamı için döviz alım belgesinin sunulması gerekeceğinden ipotek talebinin bu şekilde karşılanmasının mümkün olmadığı hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Dr. Mustafa AKKUL
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: [REDACTED] Tasarruf Finansmanı A.Ş.'ye ait [REDACTED] tarihli dilekçe. (4 Sayfa)