



**BURDUR**  
**ESNAF VE SANATKARLAR ODALARI BİRLİĞİ**



SAYI : 2018/291

KONU: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik

06.07.2018

**ODALARA 63 SAYILI GENELGE**

**İLGİ:** TESK Genel Başkanlığının 06.06.2018 tarih ve AR.GE.GK.26.18/206 sayılı (58 sayılı genelge) yazısı.

Emlak komisyonuna sınırlama getiren ve gayrimenkul ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliđi, 05 Haziran 2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Yönetmelik, tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması ile tapu işlemlerine aracılık eden, taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti veren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, askıya alınması ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştiğal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsamaktadır.

Taşınmaz ticareti, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler veya esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılacaktır. Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından Bilgi Sistemi üzerinden verilecek ve yetki belgesi 5 yıl geçerli olacaktır.

Yetki belgesi, aranan şartlara uygunluk teşkil eden işletmelere verilecektir. İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için yönetmeliğin 6 ncı maddesinde aranan şartlar ise şu şekilde sayılmıştır.

- a) 12 nci maddede belirtilen şartların taşınması,
- b) Meslek odasına kayıtlı olunması,
- c) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
- d) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin bu alandaki faaliyetlerini yürütmek için görevlendirdikleri ve yetkilendirdikleri temsile yetkili kişilerinin, şubelerde ise şube müdürünün;
  - 1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,
  - 2) En az lise mezunu olması,
  - 3) İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre itibarının yerine gelmiş olması,
  - 4) Konkordato ilan etmemiş olması,
  - 5) Kasten işlenen bir suçtan dolayı veya affa uğramış olsalar dahi devletin güvenliğine, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine, milli savunmaya ve devlet sırlarına karşı suçlar ile casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörün finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması,
- e) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) ulusal yeterliliğine dayalı mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekmektedir.

Bakanlık, yetki belgesi verilmesi için mesleki eğitim şartı getirmeye ve bu eğitime ilişkin usul ve esasları ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alarak belirlemeye yetkili olacaktır.

**İLETİŞİM BİLGİLERİMİZ**

Adres: Hızır İlyas Mah. İbrahim Zeki Burdurlu Cad. No:40/A BURDUR  
Telefon:0248 232 18 96 - 232 24 51 Fax:0248 234 37 41

E-mail:burduresob@outlook.com



Mesleki eğitim; Bakanlık, Millî Eğitim Bakanlığı veya Bakanlıkça uygun görülen kamu kurumları, üniversiteler, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve mesleki yeterlilik belgesi vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından verilecektir.

İşletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) veya emlak danışmanı (Seviye 4) ulusal yeterliliklerine dayalı mesleki yeterlilik belgelerinden birine sahip olması gerekecektir.

Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen kişiler ile işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin ortaöğretim ve yükseköğretim kuramlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından veya bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kuramlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacaktır.

Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satım aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamayacaktır.

Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olamayacaktır.

İşletme, taşınmaz alım satımının tapu siciline tesciliyle veya iş sahibi ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanacaktır. Alım satım ve kiralama dışındaki hizmetlerde hizmet bedeli hakkı ilgili sözleşmenin kurulmasıyla doğacaktır.

İşletmenin yetki belgesine sahip olup olmadığı işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yetkili idareler tarafından kontrol edilecek ve yetki belgesi olmayan işletmelere ruhsat verilemeyecektir. Ancak bu hüküm 3 ay sonra (05 Eylül 2018 tarihinde) yürürlüğe girecektir.

Taşınmaz ticaretiyle işgal eden ve üçüncü fıkra kapsamında yer almayan tacirler ile esnaf ve sanatkârların faaliyetlerine devam edebilmeleri için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını on sekiz ay içinde, yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekmektedir.

Gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle işgal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlar faaliyette buldukları işletmenin adresini değiştirmedikleri sürece bu kişilere yetki belgesi verilmesinde yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır.

Gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle işgal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlarda yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen lise mezunu olma şartı aranmayacaktır.

Taşınmaz ticaretiyle işgal eden, gelir veya kurumlar vergisi kaydı ile meslek odası kaydı bulunan ve halk eğitim merkezleri ya da Millî Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen meslek odalarınınca verilen eğitim sonucunda taşınmaz ticareti ile ilgili sertifika almış olan tacirler ile esnaf ve sanatkârlarda yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacaktır.

Bilgi Sistemi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde (05 Eylül 2018 tarihine kadar) Bakanlıkça kurulacaktır.

Bilgilerinizi ve Yönetmeliğin titizlikle incelenerek ilgili esnaf ve sanatkârlara duyurulması konusunda gereğini rica ederiz.

Mustafa OKAN  
GENEL SEKRETER YRD.

Metin SİPAHİ  
BAŞKAN

**EKLER:**

**Ek-1 Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik**