

**İHSAN AKAR**  
**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR**  
**ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş**  
**Cumhuriyet Mh. Yağmur(150)Sk. Rızvanoğlu-Çamlık Sit. No:12/A Blok Kat: 7**  
**D: 13 Nilüfer/Bursa**  
**Tel: 0 541 3966882 -0 224 2401329(pbx.) 0224 2401329**  
**www.uludagbagimsizdenetimmm.com.tr**

---

**Sirküler No : 2022/14**

**28.01.2022, Bursa**

**Konu :Yabancıların gayrimenkul alımında döviz alım belgesi zorunluluğu getirildi**

T.C Merkez Bankasının "Sermaye Hareketleri Genelgesi" ve Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13. Maddesi ile Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Kapsamında T.C. Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatlarıyla 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.

Yabancı gerçek kişilerin satın alma yoluyla taşınmaz edinimlerinde edinimden önce satış bedelinin, taşınmazın alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından USD ya da karşılığı döviz tutarı cinsinden Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması ve banka tarafından düzenlenecek "Döviz Alım Belgesi"nin satış işlemi öncesinde Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir. "Döviz Alım Belgesi"nde; asgari olarak, adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da yabancı kimlik numarası, alış 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.

Bu nedenle, beyan değerine esas döviz satış tutarı içinde, taşınmaz satış/ satış vaadi sözleşme bedeli harici bir ödeme kaleminin (komisyon, masraf vb.) yer almaması ile Resmi senette (satış için) beyan edilen değer, bu düzenlemeler kapsamında bankaya yapılacağından dolayı, döviz satış tutarına özellikle dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu düzenleme sonucunda tapu müdürlüğünde düzenlenecek olan satış resmi senedinde veya noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesi değerine ilişkin ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılamayacak, değer tespitinde "Döviz Alım Belgesi" esas alınacaktır. Öte yandan kambiyo mevzuatı uyarınca yabancı gerçek kişilerin alıcı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış sözleşmelerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak düzenlenmesi mümkündür.

Bu kapsamda gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin de, döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelere ilişkin düzenlemeler bakımından gayrimenkul satış sözleşmesi gibi dikkate alınması; yabancı gerçek kişilerin satıcı olduğu (Alıcısının Türk vatandaşı ya da Türk şirketi olduğu) gayrimenkul alış veya satış vaadi sözleşmelerinde bedelin TL cinsinden belirlenmesi gerekmektedir. Bu itibarla yabancı gerçek kişilerin, USD ya da diğer döviz cinsinden düzenlenmiş satış vaadi işlemlerinde "Döviz Alım Belgesi'ndeki TL değeri harca esas alınacaktır. 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.

<https://www.tkgm.gov.tr/yabancilarin-gayrimenkul-aliminda-doviz-bozdurma-zorunlulugu-ile-ilgili-sikca-sorulan-sorular>

Bilgilerinize Sunulur.

**İHSAN AKAR**  
**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR**  
**ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş.**

---

**Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmeniz önerilir.**

---