



Sirküler Tarihi : 11.01.2023
Sirküler No : 2023/022

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

NOTERLER TARAFINDAN DÜZENLENEN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNE UYGULANACAK USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK YAYINLANMIŞTIR

[Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik](#) (Yönetmelik) 11.01.2023 tarih ve 32070 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir.

Yönetmelik'le ilgili önemli hususlar aşağıdaki gibidir:

1. TAŞINMAZ SATIŞINA BAŞVURU VE SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENMESİ

- Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesine ilişkin başvurular sadece Türkiye Noterler Birliğinin (Birlik) "e-randevu/başvuru" uygulamasından e-Devlet kapısı kullanılarak yapılır.
- Başvuru uygulamasında listelenen taşınmazlardan satışı yapılacak taşınmaz seçilir.
- Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemi'ne (TNBBS)
 - Tarafların ve varsa kanuni veya akdi temsilcilerinin kimlik, tebligata esas adres ve iletişim bilgileri;
 - Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası,
 - Mavi kart sahiplerinin mavi kart kimlik numarası,
 - Yabancı ülke vatandaşının, vatandaşı olduğu ülkeye ait pasaport veya yabancı ülke kimlik bilgisi, yabancı kimlik numarası veya potansiyel vergi kimlik numarası,

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağına toplam gelirleri 2022 yılında 12,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 164'dan fazla ülkede bulunan 1.803 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 111.307 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

- Vatansız kişilerin vatansız kişi kimlik bilgileri ve potansiyel vergi kimlik numarası,
 - Tüzel kişiyi tanımlayıcı bilgiler,
 - Kanuni veya akdi temsile ilişkin bilgiler,
 - Taşınmazın emlak vergi değeri ile taraflar arasında belirlenen satış bedeli, yabancı gerçek kişilerin alıcı taraf olduğu işlemlerde ise döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası tutar işlenir.
- İşlenen bilgilere dayanak belgeler TNBBS'ye yüklenir. Tarafların, yükledikleri belgelerin asıllarını randevu tarih ve saatinde noterliğe müracaatlarında ibraz etmeleri gerekir.
 - Başvuruda, sözleşmenin düzenlenmesi istenilen noterlik seçilir.
 - TNBBS'ye gönderilen talepler seçilen noterliğin başvuru ekranına düşer.
 - Noter, başvuru üzerine TNBBS'den başvuru belgesi düzenler. Noterin hukuki veya fiili bir engeli nedeniyle başvuru belgesini düzenleyememesi hâlinde noterlikçe başvuru reddedilerek TNBBS'den taraflara noterlik bilgisini güncelleme imkânı sağlanır ve bu durum tarafların bildirdikleri telefon numaralarına kısa mesajla bildirilir.

2. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ VE İÇERİĞİ

- Sözleşme düzenlerken noter, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemindeki (TAKBİS) sözleşme şekli ve içeriği gözetilerek Birlik tarafından hazırlanıp TNBBS'ye kaydedilen sözleşme örneğini kullanır.

3. SÖZLEŞMENİN HAZIRLANMASI

- Noter, düzenlediği başvuru belgesini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi (TAKPAS) üzerinden iletir. Satış yapılacak taşınmaza ait ayrıntılı tapu kayıt bilgileri ile diğer bilgi ve belgeleri TAKPAS'tan sorgular.
- Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde eksiklikler taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğünden TAKPAS vasıtasıyla talep edilir. Eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek en geç üç iş günü içerisinde TAKBİS'e yüklenir.
- Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin tamamlanmasından sonra noter, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate alır ve taşınmaz satışıyla ilgili mevzuatta yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetir. Buna göre hak sahibini belirleyip taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi hazırlar.
- Sözleşmeye, tescili bozan veya hükümsüz kılan kayıt ve şart yazılamaz.

- Tapu harcı TAKPAS'tan Genel Müdürlüğe bildirilir. Genel Müdürlük, işleme ait döner sermaye hizmet bedeli ile tapu harcının tahsiline ilişkin e-tahsilat seri numarası üretir ve notere TAKPAS'tan iletir. Noter, e-tahsilat seri numarası ve ödeme yöntemi ile sözleşmenin imzalanmasına yönelik randevu tarih ve saatini taraflara kısa mesajla bildirir.
- Randevu tarih ve saatinde noterlikte hazır bulunmayan taraflara, on gün içinde noterliğe müracaat etmeleri hâlinde işlemin yapılacağı, aksi takdirde başvurunun iptal edileceği bilgisi aynı gün kısa mesajla bildirilir.

4. SÖZLEŞMENİN YAPILMASI

- Noter, sözleşmeyle ilgili işlemleri bizzat yapar.
- Sözleşmenin taraflarca imzalanacağı esnada, taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin tamamlanmasından sonra noter, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate alır ve taşınmaz satışıyla ilgili mevzuatta yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar hususlar kontrol edilir.
- Taşınmaz üzerinde hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir. Mevcut hak ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler sözleşmeye doğru ve tam olarak yazılarak, bunların kabul edildiğine dair beyan alınır.
- Noter, taşınmazın satışını kısıtlayıcı veya satışa engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatıp TAKBİS'ten yevmiye numarası alarak sözleşmeyi ve diğer belgeleri TAKBİS'e kaydeder. Sözleşmenin TAKBİS'e kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Sözleşme ile diğer belgeler süresiz saklanmak üzere noter tarafından TNBBS'ye kaydedilir ve fiziki olarak arşivlenir.
- Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez.
- Sözleşmede; silinti, kazıntı ve çıkıntı yapılamaz.
- Taraflara, sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip, noter tarafından tapu senedi verilir.

5. TAPU HARCİ, DÖNER SERMAYE HİZMET BEDELİ VE NOTER ÜCRETİ

- Noter, hazırladığı sözleşme için 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifinin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca tapu harcını hesaplar.
- Noterlik Kanununun (Kanun) 61/A maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, taşınmaz satış işlemi için ayrıca Genel Müdürlük döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere 25/11/2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro

Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Kanununa ekli (1) sayılı tarife cetveli esas alınarak döner sermaye hizmet bedeli hesaplanır.

- Kanunun 61/A maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca, sözleşme damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden istisnadır.
- Kanunun 61/A maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca, noter ücreti taşınmazın değerine göre beş yüz Türk lirasından az ve dört bin Türk lirasından fazla olamaz ve ücret tarifesinde gösterilir. Bu miktarlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır.

6. BİLGİ VE BELGE PAYLAŞIMI

- Yönetmelik kapsamında Birlik ile Genel Müdürlük ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar arasında bilgi ve belge paylaşımına ilişkin usul ve esaslar yapılacak protokollerle belirlenir.

7. GEÇİŞ SÜRECİ

- Yönetmelik hükümleri Kanunun geçici 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, aynı Kanunun 61/A maddesinde kurulması öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmî internet sitesinde duyurulduğu tarihe kadar uygulanmaz.
- Bilindiği üzere, 28 Aralık 2022 tarih ve 32057 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan [1512 Sayılı Noterlik Kanununun 60 İnci Maddesinin Birinci Fıkrasının \(3\) Numaralı Bendi ile 61/A Maddesinde Öngörülen Bilişim Sisteminin Kurulmasına İlişkin Olarak Anılan Kanunun Geçici 21 İnci Maddesinde Yer Alan Sürenin 1/7/2023 Tarihine Kadar Uzatılması Hakkında Karar \(Karar Sayısı: 6616\)](#) ile taşınmaz satış sözleşmelerinin noterler tarafından yapılabilmesine olanak tanıyan bilişim sisteminin kurulabilmesine ilişkin son süre 01/01/2023 tarihinden 01/07/2023 tarihine ertelenmişti.

Saygılarımızla.