



T.C.  
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Yabancı ler Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-36189470-125.01.01-3852405

21.01.2022

Konu : Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz  
Alım Belgesi

GENELGE  
2022/1

- İlgi : a) 06/08/2012 tarih ve 2012/12 (1734) sayılı genelge.  
b) T.C. Merkez Bankası'nın Sermaye Hareketleri Genelgesi.  
c) Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü Maddesi Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı.  
ç) Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri ilgi (a) sayılı genelgede belirtildiği şekilde sonuçlandırılmaktadır.

Bu kez 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ile 28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 16 ncı maddesine dayanılarak T.C. Merkez Bankasınca hazırlanan ilgi (b) Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin "**Gayrimenkul kıymetler**" başlıklı 13 üncü maddesi;

*"(1) Yurt dışında yerleşik kişilerin, Türkiye'de satın aldıkları veya sahip oldukları gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin vergi ve benzeri yükümlülükler düşüldükten sonra kalan net tutarının bankalar tarafından yurt dışına transfer edilmesi serbesttir.*

*(2) Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin Türkiye'de satın aldıkları gayrimenkullerin ödeme yükümlülükleri 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. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Merkez Bankasınca belirlenir.*

*(3) 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 tapu idaresine beyan edilir.*

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

*(5) İkinci fıkra kapsamında yapılacak döviz satışlarına ilişkin bankalarca düzenlenecek döviz alım belgelerinin açıklama kısmına asgari olarak adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da Yabancı Kimlik Numarası, alış yapılan dövizin ABD doları karşılığı ve bu işlemin bu madde kapsamında gerçekleştirildiğini belirten bir ifadenin eklenmesi zorunludur"*

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: F19F4A29-0691-4EFF-9108-66D6B4FFDC93

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için:Gürbüz GÜNE  
ube Müdürü





T.C.  
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Yabancı ler Dairesi Ba kanlı ı



Hükümleri getirilmiş ve yine Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 20 nci maddesinin birinci fıkrasına istinaden hazırlanan 2/5/2018 tarihli Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin 13 üncü maddesinin ikinci fıkrasına dayanılarak düzenlenen ilgi (c) "Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin 13 üncü Maddesi Kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatı"nın "**İşleme ilişkin esaslar**" başlıklı 4üncü maddesinde;

*"(1) Bu Uygulama Talimatı kapsamında gerçekleştirilecek işlemler, Merkez Bankasınca alım satıma konu olan döviz cinsleriyle sınırlıdır.*

*(2) Bankalarca Merkez Bankasına satışı yapılacak döviz cinsleri ABD doları, Euro ve İngiliz sterlinidir. Diğer döviz cinsleri üzerinden yapılan işlemlerde söz konusu döviz tutarları banka tarafından Merkez Bankasınca işlem gününden bir gün önce saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki çapraz döviz kurları üzerinden ABD doları, Euro veya İngiliz sterlinine dönüştürülerek Merkez Bankasına satılır.*

*(3) Bankalara döviz satışı yalnızca ilgili gayrimenkulün alıcısı, satıcısı veya bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından yapılabilir.*

*(4) Bankalara yapılacak döviz satışlarına ilişkin bankalarca düzenlenecek döviz alım belgelerinin açıklama kısmına asgari olarak adına döviz bozdurulan yabancı uyruklu kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da Yabancı Kimlik Numarası, alış yapılan dövizin ABD doları karşılığı ve bu işlemin Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü maddesi kapsamında gerçekleştirildiğini belirten bir ifadenin eklenmesi zorunludur.*

*(5) Bu Uygulama Talimatı kapsamında bankalarca düzenlenecek döviz alım belgelerinde belirtilecek dövizin ABD doları karşılığının hesaplanmasında, işleme konu döviz kuru ile aynı anda açıklanan ABD doları kuru esas alınır."*

Denilmekte olup, buna göre;

Yabancı gerçek kişilerin **satin 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.

İlgi (b) genelgenin 13 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında "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 tapu idaresine beyan edilir." denilmekte olduğundan resmi senedin, "*Döviz Alım Belgesi*"nde gösterilen TL değeri esas alınarak düzenlenmesi,

Bu nedenle, beyan değerine esas döviz satış tutarı içinde, taşınmaz satış / satış vaadi sözleşme bedeli harici bir ödeme kaleminin (komisyon, masraf vb.) yer almaması,

Resmi senette (satış için) beyan edilen değer, bu düzenlemeler kapsamında bankaya yapılacağından dolayı, döviz satış tutarına **özellikle** dikkat edilmesi;

Gerekmektedir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: F19F4A29-0691-4EFF-9108-66D6B4FFDC93

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için: Gürbüz GÜNE  
ube Müdürü





T.C.  
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Yabancı ler Dairesi Ba kanlı ı



Bu düzenleme sonucunda tapu müdürlüğünde düzenlenecek olan satış resmi senedinde veya noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesi değerine ilişkin ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılmayacak, 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 endekli olarak düzenlenmesi mümkündür.

Bu kapsamda gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin de, döviz cinsinden veya dövize endekli sözleşmelere ilişkin düzenlemeler bakımından gayrimenkul satış sözleşmesi gibi dikkate alınması; yabancı gerçek kişilerin satıcı olduğu (Alıcısının Türk vatandaşı ya da Türk şirketi olduğu) gayrimenkul satış veya satış vaadi sözleşmelerinde bedelin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi gerekmektedir.

Bu itibarla yabancı gerçek kişilerin, USD ya da diğer döviz cinsinden düzenlenmiş satış vaadi işlemlerinde "*Döviz Alım Belgesi*"ndeki Türk Lirası 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 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 tarihli 100.000 USD ve 15.12.2021 tarihli 50.000 USD dekontlarla yatırılan için  $100.000 \times 9,8135$  (10.11.2021 tarihli MB Kuru) = 981.350 +  $50.000 \times 14,2213$  (14.12.2021 tarihli MB Kuru) = 711.065 ₺ ki toplam 1.692.415 ₺ olacaktır)

Öte yandan sadece bu genelgenin yayınlanmasından önce transferi gerçekleştirilen ve döviz alım belgesi düzenlenemeyen durumlar için; alıcısı hesabına yatırılan miktardan fazla bir bedelin satış değeri olarak gösterilmesi halinde aradaki fark kadar Merkez Bankasına satılmak üzere dövizin bozdurulduğuna ilişkin döviz alım belgesi ibrazı gerekecektir.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğinin teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Merkez Birimlere

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: F19F4A29-0691-4EFF-9108-66D6B4FFDC93

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:yabanciislerdb@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için:Gürbüz GÜNE  
ube Müdürü

