



KAYSERİ ESNAF ve SANATKARLAR ODALARI BİRLİĞİ



Sayı : O/353
Konu : Taşınmaz Ticareti Yönetmeliği Hk.

07.06.2018

ODALARA 2018/54 SAYILI GENELGE

Emlak komisyonuna sınırlama getiren ve gayrimenkul ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliği, 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 iştigal 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.

Konu ile ilgili 2018/58 sayılı TESK Genelgesi ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve Odanız üyesi esnaf ve sanatkârlara duyurulması hususunda gereğini rica ederiz.

Yusuf GÖKOĞUZ
GENEL SEKRETER

Ahmet ÖVÜÇ
BAŞKAN

Ek:
Genelge (3 Sayfa)



TÜRKİYE

06.06.2018* 1579

ESNAF VE SANATKÂRLARI KONFEDERASYONU

AR-GE MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : AR.GE.GK.26.18/206

KONU: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik

BİRLİK VE FEDERASYONLARA

58

SAYILI GENELGE

Emlak komisyonuna sınırlama getiren ve gayrimenkul ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliği, 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 iştigal 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 ıncı 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,

ç) 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,

TESK; Avrupa Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeler ve Sanatkârlar Birliği (UEAPME-Brüksel - Belçika) Uluslararası Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeler ve Sanatkârlar Birliği (IACME-Cenevre-İsviçre), üyesidir. Türkiye Araştırma ve İş Dünyası Kuruluşları Kamu - Özel Kesim Ortaklığı Brüksel Ofisi (TURBO-PPP) kurucularındandır.

CONFEDERATION OF TURKISH CRAFTSMEN AND TRADESMEN • KONFÖDERATION DES TÜRKISCHEN HANDWERKS UND KLEINGEWERBES • CONFÉDÉRATION DES ARTISANS ET DES COMMERÇANTS DE TURQUIE

TUNUS CADDESİ NO: 4 • 06680 BAKANLIKLAR / ANKARA

TEL: 0312 418 32 69 - 70 - 71 - 72 • FAKS: 0312 425 75 26

e-posta: info@tesk.org.tr • Elektronik ağ: www.tesk.org.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

FEDERASYONLAR
Türkiye Şoförler ve Otomobilciler Federasyonu
Türkiye Bakkallar ve Bayiler Federasyonu
Türkiye Madeni Eşya Sanatkarları Federasyonu
Türkiye Ağaç İşleri Esnaf ve Sanatkarları Federasyonu
Türkiye Kahveciler, Kırathaneciler, Büfeciler Federasyonu
Türkiye Elektrik, Elektronik ve Benzerleri Teknisyenleri Esnaf ve Sanatkarları Federasyonu
Türkiye Terziler, Konfeksiyoncular ve Giyim Sanatkarları Federasyonu
Türkiye Berberler ve Kuaförler Federasyonu
Türkiye Lokantacılar, Kebapçılar, Pastacılar ve Tatlıcılar Federasyonu
Türkiye Umum Ayakkabıcılar Federasyonu
Türkiye Fırıncılar Federasyonu
Türkiye Kasaplar, Besiciler, Et ve Et Ürünleri Esnaf ve Sanatkarları Federasyonu
Türkiye Sebzeciler, Meyveciler ve Seyyar Pazaracılar Esnaf ve Sanatkarları Federasyonu

ESNAF VE SANATKÂRLAR ODALARI BİRLİKLERİ

• Adana • Adıyaman • Afyon
• Ağrı • Amasya • Ankara
• Antalya • Artvin • Aydın • Balıkesir • Bilecik • Bingöl • Bitlis • Bolu • Burdur • Bursa
• Çanakkale • Çankırı • Çorum
• Denizli • Diyarbakır • Edirne
• Elazığ • Erzincan • Erzurum
• Eskişehir • Gaziantep • Giresun • Gümüşhane • Hakkari • Hatay • Isparta
• İçel • İstanbul • İstanbul (Bil. Mad. Eşya) • İzmir
• Kars • Kastamonu • Kayseri
• Kırklareli • Kırşehir • Kocaeli
• Konya • Kütahya • Malatya
• Manisa • K. Maraş • Mardin
• Muğla • Muş • Nevşehir
• Niğde • Ordu • Rize • Sakarya
• Samsun • Siirt • Sinop • Sivas
• Tekirdağ • Tokat • Trabzon
• Tunceli • Şanlıurfa • Uşak
• Van • Yozgat • Zonguldak
• Aksaray • Bayburt • Karaman
• Kırıkkale • Batman • Şırnak
• Bartın • Ardahan • Iğdır
• Yalova • Karabük • Kilis • Osmaniye • Düzce

TESK, yöneticileri en alt birimden itibaren yargı gözetiminde yapılan demokratik seçimlerle işbaşına gelen bağımsız 13 mesleki Federasyon, 82 Birlik, 3142 Oda, 491 meslek dahiyla ülke düzeyinde ve yaklaşık iki milyon üyeye sahip en büyük sivil toplum kuruluşudur.

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,

d) 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.

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 kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından veya bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacaktır.

Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma 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 işigal 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.

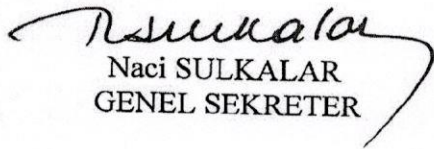
Gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle işigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlar faaliyette buldukları işletmenin adresini değiştirmedikleri sürece bu kişilere yetki belgesi verilmesinde yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır.

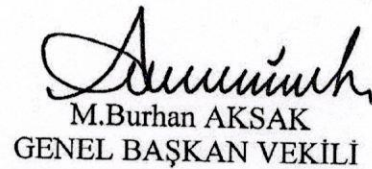
Gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle işigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlarda yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen lise mezunu olma şartı aranmayacaktır.

Taşınmaz ticaretiyle işigal eden, gelir veya kurumlar vergisi kaydı ile meslek odası kaydı bulunan ve halk eğitim merkezleri ya da Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen meslek odalarınca 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 bağlı odalarınız aracılığıyla ilgili esnaf ve sanatkarlara duyurulması konusunda gereğini rica ederiz.


Naci SULKALAR
GENEL SEKRETER


M. Burhan AKSAK
GENEL BAŞKAN VEKİLİ

EKLER:

Ek-1 Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik