

TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK

Sıkça Sorulan Sorular

1- Kimler yetki belgesi almak zorundadır?

Taşınmaz ticaretiyle işigal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârlar, işletmeleri adına yetki belgesi almak zorunda olup Yönetmelik kapsamında olmadıklarından, bu işle uğraşmayan vatandaşlarımızın kendi adına tescilli taşınmazları satarken ya da kiralarken yetki belgesi alma zorunluluğu bulunmamaktadır.

2- Hangi hizmetler Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik kapsamındadır?

Yetkilendirme sözleşmesine konu taşınmazla ilgili; taşınmazın alım satımı ve kiralanmasına aracılık hizmetleri, mülkiyeti devir borcu doğuran işlemler ile aynı veya şahsi hak tesis eden işlemlere aracılık etmek, inceleme, araştırma ve raporlama yapmak, rayiç satış veya kira bedeli ile vergi değeri araştırması yaparak iş sahibine bu hususlarda bilgi vermek, yetkilendirme sözleşmesinde açıkça belirtilmesi koşuluyla; tapu ve kadastro müdürlükleri, vergi dairesi müdürlükleri, yetkili idareler ve diğer kurumlardaki işlemlere aracılık etmek ve bu kurumlardan bilgi ve belge temin etmek, kira bedeli ödemeleri ile abonelik işlemlerini takip etmek, tamir, bakım ve onarım gibi hizmetlerin verilmesini sağlamak ve bu hususlarla ilgili süreçler hakkında iş sahibini bilgilendirmek, danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek, devre mülk ve devre tatil satış ve pazarlamasına aracılık etmek ve taşınmaz ticaretine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

3- Yetki belgesi ne zaman ve kim tarafından verilmeye başlanacak

Taşınmaz Ticaret Bilgi Sistemi (TTBS) 5 Eylül 2018 tarihinde faaliyete geçmiş olup taşınmaz ticaretiyle işigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlara yetki belgesi bu tarihten itibaren TTBS üzerinden Ticaret İl Müdürlüklerince verilebilmektedir.

4- Kimler mesleki yeterlilik belgesi almak zorundadır?

Yönetmelik kapsamında işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için sorumlu emlak danışmanlarından en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekmektedir. Taşınmaz ticaretiyle işigal eden işletmelerde pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişiler ise Seviye 4 tipi mesleki yeterlilik belgesi almak zorundadır.

5- Mesleki yeterlilik belgesi nereden alınır?

Adaylar, belge almak istedikleri ulusal yeterliliklerde yetkilendirilmiş belgelendirme kuruluşlarını MYK internet sitesindeki yetkilendirilmiş belgelendirme kuruluşları arama modülünden sorgulama yaparak öğrenir.

Sınav ve belgelendirme sürecinin tamamı yetkilendirilmiş belgelendirme kuruluşlarınca yürütülür, bireyler sınav başvurularını belge almak istedikleri ulusal yeterliliklerde yetkilendirilmiş belgelendirme kuruluşlarına yaparlar. Yetkilendirilmiş belgelendirme kuruluşlarının listesine ve iletişim bilgilerine https://portal.myk.gov.tr/index.php?option=com_belgeVerenKuruluslar adresini ziyaret ederek ulaşabilirsiniz.

Daha kapsamlı bilgi almak istiyorsanız ALO 170'i arayabilirsiniz.

6- Hangi belgeler mesleki yeterlilik belgesi yerine geçer?

Yönetmeliğin Resmi Gazetede yayımlandığı 5 Haziran 2018 tarihinde gelir veya kurumlar vergisi kaydı ya da meslek odası kaydı bulunmak kaydıyla tacirler ile esnaf ve sanatkârlarca bu tarihten önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden

taşınmaz ticaretine ilişkin eğitim sertifikası mesleki yeterlilik belgesi yerine geçmektedir. 5 Haziran 2018 tarihinden sonra alınan hiçbir sertifika mesleki yeterlilik belgesi yerine geçmemekle birlikte ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezuniyet mesleki yeterlilik belgesinden muafiyet sağlamaktadır. Mesleki yeterlilik belgesinden muafiyet sağlayan alanlar ise şunlardır:

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİNDEN MUAFİYET SAĞLAYAN ALANLAR		
Ulusal Yeterlilik	Program	Muafiyet Sağlayan Alan
Emlak Danışmanı (Seviye 4)	Ortaöğretim	1. Emlak Komisyonculuğu 2. Emlak
	Ön Lisans Lisans Yüksek Lisans Doktora	1. Emlak ve Emlak Yönetimi 2. Gayrimenkul Yönetimi 3. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi 4. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme 5. Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama 6. Taşınmaz Geliştirme 7. Gayrimenkul Geliştirme 8. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme 9. Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı 10. Arazi Yönetimi ve Politikası 11. Tapu ve Kadastro
Sorumlu Emlak Danışmanı (Seviye 5)	Ön Lisans Lisans Yüksek Lisans Doktora	1. Emlak ve Emlak Yönetimi 2. Gayrimenkul Yönetimi 3. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi 4. Gayrimenkul ve Varlık Değerleme 5. Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama 6. Taşınmaz Geliştirme 7. Gayrimenkul Geliştirme 8. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme 9. Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı 10. Arazi Yönetimi ve Politikası 11. Tapu ve Kadastro

7- Yetki belgesi kişi adına mı işletme adına mı düzenlenecek?

Yetki belgesi işletme adına düzenlenecek olup tüzel kişi tacirlerin birden fazla taşınmaz ticareti yapılan işletmesi olması durumunda her bir işletme için ayrı ayrı yetki belgesi alınması gerekmektedir.

8- Hâlihazırda taşınmaz ticaretiyle iştigal edenlerin ne zamana kadar yetki belgesi alması gerekmektedir?

Hâlihazırda taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelere yetki belgesi almaları için verilen süre 31 Ağustos 2020 tarihinde sona ermiş olup mevcut işletmelerin idari yaptırıma maruz kalmamalarını teminen durumlarını Yönetmelikte öngörülen şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekmektedir.

9- Taşınmaz ticareti faaliyeti yapılan işletmede başka bir ticari faaliyette bulunulması mümkün müdür?

Yönetmelikte, taşınmaz ticaretiyle işgal edilen iş yerinde başka bir ticari faaliyette bulunulamayacağı düzenlenmiş olup yetki belgesine sahip işletmede başka bir ticari faaliyette bulunmasının tespit edilmesi durumunda idari yaptırım uygulanacak ve aykırılığın ortadan kaldırılması için 10 günden az olmayacak şekilde süre verilecektir. Ancak, aykırılığın ortadan kaldırılmaması durumunda 1 yıl süreyle yetki belgesi verilmemek üzere işletmenin yetki belgesi iptal edilecektir.

10- Taşınmaz ticareti faaliyeti yapılan işletmenin aynı zamanda ikamet amaçlı kullanılması mümkün müdür?

Taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunulan işletmenin aynı zamanda ikamet amaçlı kullanılması Yönetmeliğe uygun olmadığından yetki belgesi düzenlenmiş işletmenin İl Müdürlüklerimizce yapacağımız denetimlerde ikamet amaçlı kullanıldığı tespit edilmesi durumunda; idari yaptırım uygulanacak ve aykırılığın ortadan kaldırılması için 10 günden az olmayacak şekilde süre verilecektir. Ancak, aykırılığın ortadan kaldırılmaması durumunda 1 yıl süreyle yetki belgesi verilmemek üzere işletmenin yetki belgesi iptal edilecektir.

11- İşletmenin “meslek odasına kayıtlı olması” ndan kastedilen nedir?

İşletmenin bulunduğu ildeki varsa emlakçılıkla ilgili ihtisas odasına, ihtisas odası yoksa karma odaya kayıtlı olması gerekmekte olup taşınmaz ticaretiyle işgal ettiği halde geçmişte başka bir ihtisas odasına kaydedilen esnaf ve sanatkar işletmeleri oda değişimi için Valilik nezdindeki Mutabakat Komitesine iletilmek üzere İl Müdürlüğüne dilekçe verebilecektir. Komitenin değişiklik talebini kabul etmesi halinde bu işletmeler açısından Yönetmeliğin Geçici 1'inci maddesindeki muafiyetlerden yararlanılması mümkün olacaktır.

12- Konut satışı yapan müteahhitlerin yetki belgesi alması gerekir mi?

Müteahhitler tarafından satışı yapılan taşınmazlar, müteahhidin kendine ait ise yetki belgesi alması gerekmeyecek, ancak başkasına ait olan taşınmazların satışına aracılık da ediyorsa bu durumda yetki belgesi alması gerekecektir.