

GENEL GEREKÇE

Ülkemizde, taşınmaz satışlarında satış bedeli satıcıya genellikle elden ödenmekte olup bu durum kayıt dışı işlemlere, alıcı ve satıcı taraflar açısından dolandırıcılık ve sahtecilik olaylarına yol açabilmekte, işlemlerde güvensizlik yaratmakta, tarafların yüksek meblağda nakit taşınmasına neden olmakta ve paranın çalınması gibi riskleri ortaya çıkarmaktadır.

Taşınmaz satışlarında alıcı ve satıcı tarafların dolandırıcılık, hırsızlık ve sahtecilik riskine maruz kalmaması, kayıt dışılığın azaltılması, para transferinin güvenli bir ortamda gerçekleştirilmesi hedefleri doğrultusunda taşınmaz satışlarında güvenli ödeme sisteminin zorunlu hale getirilmesi amacıyla “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı” hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmeliğe eklenen “Ödeme Sistemi” başlıklı madde ile 1 Mayıs 2026 tarihinden itibaren taşınmaz satışlarında ödemenin nakit, havale veya elektronik fon transferiyle yapılması halinde satış bedelinin, taşınmaz mülkiyeti ile bedelin eş anlı el değiştirmesini sağlayan güvenli ödeme sistemi üzerinden yapılmasının zorunlu olmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

GÖRÜŞ FORMU*

Görüş Bildiren Kurum:

Taslağın Geneli Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		
Mevcut Metin	Taslak Metin	Öneri/Teklif Metni
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		

NOT: Mevcut metin ve taslak metin sütunları karşılaştırma cetveli ile aynı renk ve biçimde oluşturulur. Teklif metni ile yapılacak değişiklikler ise farklı renkte gösterilir.

9 Ocak 2026

**TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK TASLAĞI KARŞILAŞTIRMA CETVELİ**

GENEL GEREKÇE

Ülkemizde, taşınmaz satışlarında satış bedeli satıcıya genellikle elden ödenmekte olup bu durum kayıt dışı işlemlere, alıcı ve satıcı taraflar açısından dolandırıcılık ve sahtecilik olaylarına yol açabilmekte, işlemlerde güvensizlik yaratmakta, tarafların yüksek meblağda nakit taşınmasına neden olmakta ve paranın çalınması gibi riskleri ortaya çıkarmaktadır.

Taşınmaz satışlarında alıcı ve satıcı tarafların dolandırıcılık, hırsızlık ve sahtecilik riskine maruz kalmaması, kayıt dışılığın azaltılması, para transferinin güvenli bir ortamda gerçekleştirilmesi hedefleri doğrultusunda taşınmaz satışlarında güvenli ödeme sisteminin zorunlu hale getirilmesi amacıyla “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı” hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmeliğe eklenen “Ödeme Sistemi” başlıklı madde ile 1 Mayıs 2026 tarihinden itibaren taşınmaz satışlarında ödemenin nakit, havale veya elektronik fon transferiyle yapılması halinde satış bedelinin, taşınmaz mülkiyeti ile bedelin eş anlı el değiştirmesini sağlayan güvenli ödeme sistemi üzerinden yapılmasının zorunlu olmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 1- 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “yükümlülükleri,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Ödeme Sisteminin kurulması, işletilmesi ve taşınmaz satışında ödeme sisteminin gerçek ve tüzel kişiler tarafından kullanılmasına ilişkin usul ve esasları,” ibaresi eklenmiştir.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Kapsam MADDE 2 – (Değişik:RG-14/10/2020-31274) (1) Bu Yönetmelik, gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların taşınmaz ticareti faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretine ilişkin (Değişik ibare:RG-30/5/2025-32915) ilke ve kuralları, internet ortamındaki taşınmaz ilanlarına ilişkin yükümlülükleri, Bakanlık, yetkili idare ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.	Kapsam MADDE 2 – (Değişik:RG-14/10/2020-31274) (1) Bu Yönetmelik, gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların taşınmaz ticareti faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretine ilişkin (Değişik ibare:RG-30/5/2025-32915) ilke ve kuralları, internet ortamındaki taşınmaz ilanlarına ilişkin yükümlülükleri, Ödeme Sisteminin kurulması, işletilmesi ve taşınmaz satışında ödeme sisteminin gerçek ve tüzel kişiler tarafından kullanılmasına ilişkin usul ve esasları, Bakanlık,

9 Ocak 2026

...	yetkili idare ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar. ...
MADDE 2- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki ek madde eklenmiştir.	
MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Yeni Madde	Ödeme Sistemi EK MADDE 1 - (1) İşletmelerin ve diğer gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarında ödemenin nakit, havale, elektronik fon transferi veya Bakanlıkça belirlenen diğer ödeme yöntemleriyle yapılması halinde taşınmaz satış bedeli, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş anlı el değiştirmesini sağlayacak şekilde oluşturulan elektronik sistem üzerinden ödenir. (2) Taşınmaz satış bedelinin bir kısmının veya tamamının 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlanan kredi kuruluşları veya 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununda tanımlanan finansman ve tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilmesi halinde kredi tutarı haricindeki ödemeler için elektronik sistem kullanılır. (3) Elektronik sistemin kullanılmasına ilişkin hizmet bedeli satıcıya aktarılan taşınmaz satış bedelinden mahsup edilir. (4) Ödeme sistemine ilişkin her türlü iş ve işlemin takibi, teknik sorunların tespiti ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi amacıyla Bakanlık ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birim temsilcilerinden oluşan bir kurul oluşturulur. (5) Ödeme sisteminin kurulmasına ve işletilmesine, sisteme dahil olmayacak taşınmaz satışlarına, verilen hizmetler karşılığında alınacak hizmet bedeli ile bu bedelin paylaşımına ve dördüncü fıkrada belirtilen kurulun kuruluşuna, çalışmasına, görev ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında imzalanacak protokolle belirlenir.

9 Ocak 2026

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.	
MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Geçiş hükümleri GEÇİCİ MADDE 1 – ... Yeni Fıkra	Geçiş hükümleri GEÇİCİ MADDE 1 – ... (10) 1/5/2026 tarihine kadar yapılacak taşınmaz satışlarında ek 1 inci maddede belirtilen ödeme sisteminin kullanılması zorunlu değildir. Bakanlık bu tarihi üç aya kadar uzatmaya yetkilidir.
MADDE 4- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.	
MADDE 5- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.	

Ticaret Bakanlığından:

TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğın 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “yükümlölükleri,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Ödeme Sisteminin kurulması, işletilmesi ve taşınmaz satışında ödeme sisteminin gerçek ve tüzel kişiler tarafından kullanılmasına ilişkin usul ve esasları,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Ödeme Sistemi

EK MADDE 1- (1) İşletmelerin ve diğeri gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarında ödemenin nakit, havale, elektronik fon transferi veya Bakanlıkça belirlenen diğeri ödeme yöntemleriyle yapılması halinde taşınmaz satış bedeli, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş anlı el değıştirmesini sağlayacak şekilde oluşturulan elektronik sistem üzerinden ödenir.

(2) Taşınmaz satış bedelinin bir kısmının veya tamamının 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlanan kredi kuruluşları veya 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununda tanımlanan finansman ve tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilmesi halinde kredi tutarı haricindeki ödemeler için elektronik sistem kullanılır.

(3) Elektronik sistemin kullanılmasına ilişkin hizmet bedeli satıcıya aktarılan taşınmaz satış bedelinden mahsup edilir.

(4) Ödeme sistemine ilişkin her türlü iş ve işlemin takibi, teknik sorunların tespiti ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi amacıyla Bakanlık ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği Bakanlığının ilgili birim temsilcilerinden oluşan bir kurul oluşturulur.

(5) Ödeme sisteminin kurulmasına ve işletilmesine, sisteme dahil olmayacak taşınmaz satışlarına, verilen hizmetler karşılığında alınacak hizmet bedeli ile bu bedelin paylaşımına ve dördüncü fıkrada belirtilen kurulun kuruluşuna, çalışmasına, görev ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği Bakanlığı arasında imzalanacak protokolle belirlenir.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğın geçici 1 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(10) 1/5/2026 tarihine kadar yapılacak taşınmaz satışlarında ek 1 inci maddede belirtilen ödeme sisteminin kullanılması zorunlu değildir. Bakanlık bu tarihi üç aya kadar uzatmaya yetkilidir.”

MADDE 4- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.