

7579 Sayılı Kanun Yayınlandı: Tapu, TOKİ ve Hazine Taşınmazlarında Önemli Değişiklikler

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Tarih: 22.05.2026

Kaynak: 22.05.2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7579 sayılı Kanun (Kabul tarihi: 07.05.2026)

Kısa Cevap

22.05.2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan **7579 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**, 32 madde ile tapu ve kadastro, kat mülkiyeti, kooperatifler, çevre mevzuatı, imar ve yapı denetimi, sosyal konut ve Hazine taşınmazları alanlarında değişiklik yapıyor. Vergisel yönden öne çıkan üç düzenleme: **TOKİ’nin sosyal konut ihalelerine 31.12.2027’ye kadar damga vergisi istisnası, COP31 kapsamında damga vergisi, gümrük vergileri ve kurumlar vergisi kesintisi istisnaları ve Hazine taşınmaz satışlarında başvuru ile ödeme sürelerinin 31.12.2026’ya kadar uzatılması**. Kanunun 24’üncü maddesinin birinci fıkrası 31.12.2026 tarihinde, diğer hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Vergi ve Mali Düzenlemeler

- **TOKİ ihalelerinde damga vergisi istisnası (md. 2):** 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa eklenen geçici 5’inci madde ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca maddenin yürürlük tarihinden **31.12.2027** tarihine kadar (bu tarih dâhil) çıkılan sosyal konut ve konutla birlikte ihaleye çıkılan yapım işi ihalelerinde **alınan ihale kararları ile Başkanlık ve yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmeler** damga vergisinden istisna tutulmuştur. Daha önce ihale ilanı verilmiş olmakla birlikte son teklif verme tarihi geçmemiş ihaleler de kapsamdadır. Süreyi üç yıla kadar uzatmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.
- **COP31 istisnaları (md. 29):** 2872 sayılı Çevre Kanununa eklenen geçici 5’inci madde ile, Türkiye’nin ev sahipliğinde gerçekleşecek Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve

Sözleşmesinin 31. Taraflar Konferansı (COP31) kapsamında; İklim Değişikliği Başkanlığı veya yetkilendirdiği yüklenicilerin mal ve hizmet alımı, kiralama ve ihale işlerine ilişkin kâğıtlar **damga vergisinden**, münhasıran konferansta kullanılmak üzere ithal veya geçici ithal edilecek eşya **gümrük vergileri ile ithalatta aranan her türlü vergi, resim, harç ve fondan** müstesnadır. Ayrıca iş yeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye’de bulunmayan tüzel kişilerden münhasıran konferans kapsamında alınan hizmetlere ilişkin ödemelerden **kurumlar vergisi kesintisi yapılmaz**.

- **Hazine taşınmazlarında başvuru ve ödeme süreleri (geçici md. 1):** 4706 sayılı Kanunun 4’üncü maddesi kapsamındaki Hazineye ait tarım arazileri, geçici 22’nci madde kapsamındaki taşınmazlar ve 6292 sayılı Kanun kapsamında 2/B alanlarındaki taşınmazların satışında; süresinde başvuru yapmayanların başvuru süresi, tebligatta belirtilen bedeli süresinde ödemeyenlerin ödeme süresi ve taksitli satışlarda ikiden fazla taksidi vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi **31.12.2026 tarihine kadar** uzatılmıştır. Aynı uzatma; 6292 sayılı Kanunun 7’nci maddesi kapsamındaki iade başvuruları, 3194 sayılı Kanunun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgeli yapıların bulunduğu Hazine taşınmazlarının satışı, 3303 sayılı Kanunun ek 1’inci maddesi ve 4706 sayılı Kanunun geçici 18’inci maddesi kapsamındaki satışlar için de geçerlidir.
- **Uzatmadan yararlananlar için bedel hesabı:** Başvuru süresini kaçıranlarda satış bedeli, ilgili kanunda belirtilen başvuru süresinin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden ödeme başvurusuna kadar; ödeme süresini kaçıranlarda ise tebligattaki ödeme süresinin son gününü izleyen günden ödeme başvurusuna kadar geçen süre için **TÜFE aylık değişim oranları toplamında** artırılarak hesaplanır. Ay kesirleri dikkate alınmaz ve her yıl için aylık değişim oranları toplamının **yıllık kanuni faiz oranının iki katını** geçen kısmı hesaba katılmaz.

Tapu, Kadastro ve Değerleme

- **Değerleme raporu verilerinin tapuya aktarılması (md. 1):** 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen ek 4’üncü madde ile, Sermaye Piyasası Kurulu ve BDDK tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarınca konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen değerlendirme raporunun, raporu düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından **raporun düzenlendiği tarihte** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne **elektronik ortamda ve bedelsiz** gönderilmesi zorunlu kılınmıştır. Usul ve esasları TKGM belirleyecektir.
- **Kadastroda hata, fark ve yanlışlık sınırı (md. 16):** 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41’inci maddesinin başlığı “Hatalar ve düzeltme işlemleri” olarak değiştirilmiş; “fark”, “yanlışlık sınırı

(tecviz)” ve “hata” kavramları tanımlanmıştır. Yanılma sınırı dışındaki farklar ilgilinin müracaatı veya kadaastro müdürlüğünce re’sen düzeltilir; yanılma sınırı içindeki farklar da aynı usulle düzeltilebilir. Düzeltme, malik ve hak sahiplerine tebliğ edilir; tebliğden itibaren **otuz gün** içinde sulh hukuk mahkemesinde dava açılmazsa düzeltme kesinleşir.

- **Kamu taşınmazlarının devrinde resen tescil (md. 18):** Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların bunlar arasındaki devir işlemlerinde, taşınmazlar mülkiyet sahibi idarenin yazısına istinaden resen tescil edilir.

Kat Mülkiyeti ve Kooperatifler

- **Avans toplama (md. 3):** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendindeki “avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi hâlinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması” ibaresi **“işletme projesi onaylanıncaya kadar avansın toplanması”** şeklinde değiştirilmiştir.
- **İşletme projesi (md. 4):** 634 sayılı Kanunun 37’nci maddesinin birinci fıkrası ile ikinci fıkrasının (c) bendi değiştirilmiş; işletme projesinin bildirilmesinden sonra **en geç üç ay içinde** aynen veya değiştirilerek kabulüne yönelik genel kurulda karar alınması zorunlu hâle getirilmiştir.
- **Devre mülk hakkında nitelikli çoğunluk (md. 5):** 634 sayılı Kanunun 70’inci maddesindeki “beşte dördünün” ibareleri **“üçte ikisinin”** şeklinde değiştirilmiş ve yönetim planlarının bu maddeye aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı hükme bağlanmıştır.
- **Yapı kooperatiflerinde tapu devri yasağı (md. 6):** 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa eklenen ek 6’ncı madde ile, inşaatı tamamlayarak **etaplar hâlinde yeniden inşaatla başlayan** yapı kooperatifleri, yaptıkları ve yapmayı planladıkları **tüm inşaatlar tamamlanmadan** iş yeri ve konutları ortaklarına tahsis etmiş olsalar dahi tahsis edilen gayrimenkullerin **tapusunun devrini yapamaz.**

Çevre Mevzuatı

- **Çevre danışmanlık firması ve yetkilendirilmiş kişi tanımları (md. 7):** 2872 sayılı Çevre Kanununun 2’nci maddesindeki “çevre yönetimi hizmeti” tanımına “çevre danışmanlık firmaları veya yetkilendirilmiş kişiler” ibaresi eklenmiş; Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen “çevre danışmanlık firması” tanımı yeniden düzenlenmiş ve “yetkilendirilmiş kişi” tanımı getirilmiştir. Çevre danışmanlık firmasında ortakların **yüzde ellisinden fazlasının** çevre yönetim hizmeti yeterlik belgesine sahip olması gerekir.

- **İdari para cezaları ve ceza puanı (md. 8):** Çevre yönetim birimi kurmayanlar yanında **çevre danışmanlık firmalarından hizmet almayanlar** da yaptırım kapsamına alınmıştır. Bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen veya tespit ettiği aykırılıkları aylık faaliyet raporunda belirtmeyen çevre danışmanlık firmalarına **75.000 TL** idari para cezası verilir. Çevre yönetimi hizmeti verenlere ceza puanı uygulanır; puanın dört yıl içinde 100'e ulaşması hâlinde yeterlik belgesi **180 gün** askıya alınır, 200'e ulaşması hâlinde **iki yıl** süreyle iptal edilir.
- **Bildirim yükümlülüğü ve asgari hizmet bedeli (md. 9):** Çevre kirliliğine neden olacak kurum, kuruluş ve işletmeler çevre yönetimi hizmeti almakla; çevre danışmanlık firmaları ise hizmet verdikleri işletmelerin çevre mevzuatına aykırı fiillerini Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür. Çevre danışmanlık firmalarının **asgari hizmet bedel tarifesi** Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenecektir. Yürürlük tarihinden önce kurulmuş firmaların kuruluş şartlarına ilişkin müktesep hakları saklıdır.
- **Türkiye Çevre Ajansı (md. 26 ve 27):** 7261 sayılı Kanunun geçici 1'inci maddesindeki görevlendirme süresi **5 yıldan 10 yıla** çıkarılmış; geçici 2'nci maddesindeki tarih **31.12.2025'ten 31.12.2027'ye** uzatılmıştır. Böylece 2872 sayılı Kanunun ek 11'inci maddesi uyarınca tahsil edilen **geri kazanım katılım paylarının yüzde yirmi beşinin** Türkiye Çevre Ajansı hesabına aktarılması uygulaması 2027 yılı sonuna kadar devam edecektir.

Sosyal Konut, İmar ve Yapı Denetimi

- **TOKİ sözleşme uygulamaları (md. 10):** 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6'ncı maddesine eklenen fıkralarla, taşınmaz satışına yönelik sözleşme ilişkisi kurulmadan önce alıcılarca imzalanması gereken başvuru evrakı ve müzakere tutanaklarının **uzaktan iletişim araçlarıyla** ve kimlik doğrulamasına imkân veren yöntemlerle düzenlenebilmesine imkân tanınmıştır. Ayrıca Başkanlık, görevleriyle ilgili dava ve icra işlemlerinde **teminat yatırmaktan muaftır**.
- **Sosyal konut alanlarında devir ve acele kamulaştırma (md. 11):** 2985 sayılı Kanuna eklenen ek 17'nci madde ile, yeni yerleşim alanı olarak belirlenen sosyal konut alanı içindeki kamu taşınmazları ile özel mülkiyete tabi tüm taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından **devir veya acele kamulaştırma kararı** alınabilmesi düzenlenmiştir. Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kanun çerçevesinde Bakanlık veya TOKİ tarafından yürütülür.
- **Şantiye şefi kayıt zorunluluğu ve yangın güvenliği (md. 12, 13, 14, 15):** Şantiye şefi, şantiyede yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydını tutmak zorundadır. Kullanıma yönelik belgesi olan yapılarda **yangın güvenliğine yönelik periyodik kontroller** getirilmiş; kontroller itfaiye teşkilatı veya yetkilendirilmiş **yangın güvenlik uzmanları**

tarafından yangın güvenlik raporu düzenlenerek yapılacaktır. Tespit edilen eksiklikler **altı aydan fazla olmamak üzere** idarece verilen sürede giderilecektir. Ruhsatsız yapılarda kullanılmak üzere hazır beton arz edenlere **500.000 TL** idari para cezası öngörülmüştür.

- **Zemin ve temel etüt kuruluşları (md. 24):** 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna eklenen ek 2'nci madde ile zemin ve temel etütlerinin **Bakanlıkça izin belgesi verilen kuruluşlar** tarafından yapılması esası getirilmiştir. Hizmet bedeli il muhasebe birimlerinde açılacak emanet hesaba yatırılacak; yatırılan tutarın %2'si ruhsatı veren idareye, %2'si Bakanlık döner sermaye işletmesine, %10'u geçmeyecek şekilde belirlenen oran ise Bakanlıkça belirlenen kurum veya kuruluşa aktarılacaktır. Standartlara ve mevzuata uymama hâllerinde **200.000 TL** idari para cezası, gerçeğe aykırı rapor hâlinde izin belgesinin iptali ve teminatın irat kaydı öngörülmüştür. Madde **pilot ilde** uygulanmaya başlanacaktır.

Kamu İhale Sözleşmeleri ve Personel

- **Yüksek Fen Kurulu kararlarında yargı yolu (md. 25):** 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun ek 2'nci maddesine eklenen fıkralarla, anlaşmazlığın çözümü için verilen kararın ilgili idarece uygulanmasından kaynaklı davaların **sözleşmenin tarafları arasında adli yargı mercilerinde** görülmesi hükme bağlanmıştır. Yüksek Fen Kurulu Başkan ve üyeleri hakkında 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 104'üncü maddesi kıyasen uygulanır.
- **Milli emlak kontrolörlerinin müfettişliğe atanması (md. 30):** 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye eklenen geçici 49'uncu madde ile, 16.11.2024 tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında idari görevde olup daha önce **milli emlak kontrolörü** kadrosunda istihdam edilenlerin, idari görevlerinin sona ermesini takip eden **bir ay içinde** talep etmeleri hâlinde başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına atanmaları düzenlenmiştir.

Yürürlük

Kanunun **24'üncü maddesinin birinci fıkrası 31.12.2026 tarihinde**, diğer hükümleri **yayımlı tarihinde (22.05.2026)** yürürlüğe girmiştir. Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

Sık Sorulan Sorular

TOKİ damga vergisi istisnası kimi kapsıyor?

İstisna, TOKİ Başkanlığının sosyal konut ve konutla birlikte ihaleye çıkılan yapım işi ihalelerinde **alınan ihale kararlarını ve Başkanlık ile yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmeleri** kapsar; konut alıcılarının yaptığı işlemlere yönelik bir istisna getirilmemiştir. İstisna 31.12.2027 tarihine kadar geçerlidir ve Cumhurbaşkanı bu süreyi üç yıla kadar uzatabilir.

Hazine taşınmazı başvuru ve ödeme süreleri ne zamana kadar uzatıldı?

31.12.2026 tarihine kadar. Uzatmadan yararlanarak ödeme yapacaklarda satış bedeli, geçen süre için TÜFE aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır; artışın her yıl için yıllık kanuni faiz oranının iki katını geçen kısmı dikkate alınmaz.

Yapı kooperatifleri hangi durumda tapu devri yapamaz?

İnşaata tamamlayarak etaplar hâlinde yeniden inşaata başlayan yapı kooperatifleri, yaptıkları ve yapmayı planladıkları tüm inşaatlar tamamlanmadan, tahsis etmiş olsalar dahi tapu devri yapamaz.

Değerleme raporları tapuya nasıl iletilecek?

Raporu düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları, raporun düzenlendiği tarihte verileri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz gönderecektir. Usul ve esasları TKGM belirleyecektir.

COP31 kapsamındaki vergi istisnaları nelerdir?

İklim Değişikliği Başkanlığı veya yetkilendirdiği yüklenicilerin mal ve hizmet alımı, kiralama ve ihale işlerine ilişkin kâğıtlar damga vergisinden; münhasıran konferansta kullanılmak üzere ithal edilecek eşya gümrük vergileri ile ithalatta aranan her türlü vergi, resim, harç ve fondan müstesnadır. Yurt dışı yerleşik tüzel kişilerden konferans kapsamında alınan hizmet ödemelerinden kurumlar vergisi kesintisi yapılmaz.

Resmî Kaynaklar

- 7579 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (22.05.2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete)
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu (geçici 5'inci madde — TOKİ ihalelerinde istisna)
- 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (35, 37 ve 70'inci maddeler)
- 2872 sayılı Çevre Kanunu (2, 20, ek 2 ve geçici 5'inci maddeler)

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/7579-sayili-kanun-yayimlandi-tapu-toki-ve-hazine-tasinmazlarinda-onemli-degisiklikler/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 07:04 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net