

Taşınmaz Satışlarında “Güvenli Ödeme Sistemi” Kullanımı Zorunlu Hale Geldi

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Tarih: 30.04.2026

Kaynak: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (29 Nisan 2026 tarihli ve 33238 sayılı Resmî Gazete)

Kısa Cevap

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe eklenen **ek 1’inci madde** ile, taşınmaz satışlarında bedelin bir kısmının veya tamamının nakit, havale, EFT veya Bakanlıkça belirlenen diğer yöntemlerle ödenmesi hâlinde, bedelin **taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayacak şekilde oluşturulan ödeme sistemi** üzerinden ödenmesi kuralı getirilmiştir. Yönetmelik 29/4/2026’da yürürlüğe girmiştir; ancak geçici maddeye eklenen fıkra uyarınca **1/7/2026 tarihine kadar yapılacak satışlarda ödeme sisteminin kullanılması zorunlu değildir** ve Bakanlık bu tarihi üç aya kadar uzatmaya yetkilidir.

Ödeme Sisteminin Kuralları

Konu	Düzenleme (Ek madde 1)
Kimler	“İşletmelerin ve diğer gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarında” — kural yalnızca yetki belgeli taşınmaz ticareti işletmeleriyle sınırlı değildir
Hangi ödemeler	Bedelin bir kısmının veya tamamının nakit, havale, elektronik fon transferi veya Bakanlıkça belirlenen diğer ödeme yöntemleriyle yapılması hâli
Nasıl	Satış bedeli, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayacak şekilde oluşturulan ödeme sistemi üzerinden ödenir
Kredili satışlar	Bedelin bir kısmı veya tamamı 5411 sayılı Kanunda tanımlanan banka ya da 6361 sayılı Kanunda tanımlanan finansman ve tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilirse, kredi tutarı haricindeki ödemeler için ödeme sistemi kullanılır
Maliyet	Her işlemde kullanım bedeli alınır; bu bedel satıcıya aktarılan satış bedelinden mahsup edilir
Kapsam dışı satışlar	Sisteme dâhil olmayacak taşınmaz satışları, kullanım bedeli ve bedelin paylaşımı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınarak Ticaret Bakanlığınca belirlenir ve Bakanlığın resmî internet sayfasında duyurulur
Takip	Sistemin işleyişini izlemek ve teknik sorunlara çözüm geliştirmek üzere iki Bakanlığın ilgili birim temsilcilerinden oluşan bir komisyon kurulur

Geçiş Süresi: 1 Temmuz 2026

Yönetmeliğin 6’ncı maddesiyle Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin geçici 1’inci maddesine eklenen fıkra şöyledir:

“(10) 1/7/2026 tarihine kadar yapılacak taşınmaz satışlarında ek 1 inci maddede belirtilen ödeme sisteminin kullanılması zorunlu değildir. Bakanlık bu tarihi üç aya kadar uzatmaya yetkilidir.”

Bu nedenle Yönetmeliğin yayımı, zorunluluğun aynı gün başladığı anlamına gelmez. Ayrıca ödeme sisteminin kurulmasına ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar ile hangi satışların sistem dışında kalacağı, Bakanlıkça ayrıca belirlenip duyurulacaktır.

Yetki Belgesinde Tadil ve Yenileme

Aynı Yönetmelik, taşınmaz ticareti yetki belgesi rejiminde de değişiklik yapmıştır. Yeniden düzenlenen 8’inci maddeye göre:

- Yetki belgesi, **ticaret unvanı veya işletme adı değişikliği hariç** olmak üzere, içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda **tadil edilir**; ticaret unvanının veya işletme adının değişmesi durumunda ise **yenilenir**.
- Tadil ve yenileme başvurusu, değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren **on gün içinde** Bilgi Sistemi üzerinden yapılır ve il müdürlüğüne başvuru tarihinden itibaren **on gün içinde** sonuçlandırılır.
- İşletme adresi ya da unvan/işletme adı değişikliği nedeniyle belge tadil veya yenilenirse, on gün içinde o işletmenin **sözleşmeli işletmelerinin** yetki belgeleri de herhangi bir başvuruya gerek olmaksızın tadil edilir veya yenilenir.

Uygulamada Ne Yapmalı?

- **Takvimi 1 Temmuz 2026'ya göre kurun.** Bu tarihe kadar sistem zorunlu değildir; Bakanlığın uzatma yetkisi saklıdır. Bakanlığın resmî internet sayfasındaki duyurular izlenmelidir.
- **Kullanım bedelini fiyatlamaya dâhil edin.** Bedel satıcıya aktarılan tutardan mahsup edileceği için satıcının eline geçecek net tutarı etkiler.
- **Kredili işlemlerde peşinat ayrı değerlendirilir.** Kredi tutarı sistem dışındadır; kredi dışındaki ödemeler sistem üzerinden yapılır.
- **Yetki belgesi bilgilerinizi güncel tutun.** Değişiklik hâlinde on günlük başvuru süresi işlemeye başlar.

Sık Sorulan Sorular

Ödeme sistemi kimler için zorunlu?

Ek 1'inci madde, işletmelerin ve diğer gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarını kapsar; yalnızca emlak işletmeleriyle sınırlı değildir.

Zorunluluk ne zaman başlıyor?

1/7/2026 tarihine kadar yapılacak satışlarda sistemin kullanılması zorunlu değildir; Bakanlık bu tarihi üç aya kadar uzatabilir.

Nakit ödeme yapılmayan satışlar kapsamda mı?

Kural, bedelin bir kısmının veya tamamının nakit, havale, EFT ya da Bakanlıkça belirlenen diğer yöntemlerle ödenmesi hâlinde uygulanır.

Kredili satışta kredi tutarı da sisteme mi girer?

Hayır. Banka veya finansman/tasarruf finansman şirketince kredilendirilen tutar dışındaki ödemeler için sistem kullanılır.

Sistemi kullanmanın bir bedeli var mı?

Evet. Her işlemde kullanım bedeli alınır ve bu bedel satıcıya aktarılan satış bedelinden mahsup edilir.

Hangi satışlar sistem dışında kalacak?

Sisteme dâhil olmayacak satışlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınarak Ticaret Bakanlığınca belirlenir ve Bakanlığın resmî internet sayfasında duyurulur.

Resmî Kaynaklar

- [Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik — 29 Nisan 2026 tarihli ve 33238 sayılı Resmî Gazete](#)

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

PROZON'DAN

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 Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/tasinmaz-satislarinda-guvenli-odeme-sistemi-kullanimi-zorunlu-hale-geldi/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 02:17 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