**TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDAKİ SIK SORULAN SORULAR**

**1-KİMLER YETKİ BELGESİ ALMAK ZORUNDADIR?**

Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârlar, **işletmeleri adına yetki belgesi almak zorundadır.**

Yönetmelik kapsamında, bu işle uğraşmayan üyelerimiz kendi adına tescilli taşınmazları satarken ya da kiralarken yetki belgesi alma zorunluluğu bulunmamaktadır.

**2- HANGİ HİZMETLER TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDADIR?**

Yetkilendirme sözleşmesine konu taşınmazla ilgili; taşınmazın alım satımı ve kiralanmasına aracılık hizmetleri, mülkiyeti devir borcu doğuran işlemler ile ayni 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- YETKİ BELGESİ NE ZAMAN VE KİM TARAFINDAN VERİLMEYE BAŞLANACAK?**

Taşınmaz Ticaret Bilgi Sistemi (TTBS) 5 Eylül 2018 tarihinde faaliyete geçmiş olup taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkârlara yetki belgesi bu **tarihten itibaren TTBS üzerinden Ticaret İl Müdürlüklerince verilebilmektedir.(Geçiş hükümleri geçici 1. Maddenin (5) fıkrasında; “**(5) Bilgi Sistemi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde kurulur.” Hükmünden dolayı bu tarihten itibaren belge başvuruları TTBS üzerinden alınmaya başlanmıştır.)

**4- SORUMLU EMLAK DANIŞMANLARININ MEZUNİYET DURUMU NE OLMALIDIR?**

16.04.2021 tarih ve 31456 sayılı “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” yayınlanmış olup,

Madde 1 ‘e göre yapılan revizede; sorumlu emlak danışmanlarının “ilköğretim” mezunu olması şartı getirilmiştir. Burada bahsedilen ilköğretim, ülkemizde 4 yıllık ilkokul ve 4 yıllık ortaokul eğitiminin tamamlanmış olmasını ifade eder.

Yine aynı yönetmeliğin 2.maddesinde yapılan revizede, “ilköğretim” şartının muafiyeti şu şekilde tanımlanmıştır;

“14/10/2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmelerin;

a) Gerçek kişi işletmesi olması halinde, o tarihteki işletme sahibi,

b) Tüzel kişi işletmesi veya şube olması halinde, o tarihte taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerinden biri,

tarafından yapılan yetki belgesi başvurularında 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 2 numaralı alt bendinde belirtilen ilköğretim mezuniyeti şartı aranmaz.”

**5- SORUMLU EMLAK DANIŞMANLARININ 100 SAATLİK MESLEKİ EĞİTİM ŞARTI NEDİR?**

“Sorumlu emlak danışmanlarının, ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz.”

16.04.2021 tarih ve 31456 sayılı “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” yayınlanmış olup, Madde 2 ‘ye göre yapılan revizede;

“14/10/2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler adına, ikinci fıkrada belirtilen kişiler (gerçek kişi işletmesi olması halinde, o tarihteki işletme sahibi, Tüzel kişi işletmesi veya şube olması halinde, o tarihte taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerinden biri) tarafından 31/7/2021tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında:

a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 5 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesi verilir. Söz konusu şartı haiz olunduğunu gösteren belgenin 31/12/2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılmaması veya il müdürlüğüne teslim edilmemesi halinde bu işletmelerin yetki belgeleri iptal edilir.”

**6- KİMLER MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ ALMAK ZORUNDADIR?**

“Sorumlu emlak danışmanlarının, yükseköğretim kurumlarının; emlak danışmanlarının ise ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.”

Yönetmelik kapsamında işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için **sorumlu emlak danışmanlarından** en az birinin Seviye 5 mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekmektedir.

Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden **işletmelerde pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişiler** ise Seviye 4 tipi mesleki yeterlilik belgesi almak zorundadır.

**7-MESLEKİ DENEYİM ŞARTI NEDİR?**

“Sorumlu emlak danışmanlarının, ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz.”

16.04.2021 tarih ve 31456 sayılı “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” yayınlanmış olup, Madde 1 ‘e göre;

“Yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihten önceki son beş yıl içinde ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunlarının en az altı ay; bunların dışında kalanların ise en az on iki ay emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı yapmış olması, gerekir.”

Yine aynı yönetmeliğin 2.maddesinde, “mesleki deneyim şartı” nın muafiyeti şu şekilde tanımlanmıştır;

“14/10/2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler adına, ikinci fıkrada belirtilen kişiler (gerçek kişi işletmesi olması halinde, o tarihteki işletme sahibi, Tüzel kişi işletmesi veya şube olması halinde, o tarihte taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerinden biri) tarafından 31/7/2021tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 6 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz.”

BURADAN ANLAŞILMASI GEREKEN; Yetki belgesi başvurusu yapıldığı tarihten önceki son 5 yıl içerisinde, lise üstü mezunları 6 ay, lise ve ortaokul mezunları 12 ay mesleki deneyime tabidir. 14/10/2020 tarihi itibariyle resmi kayıtlı olarak bu işi yapanlar 31/07/2021 tarihine kadar yetki belgesine başvururlarsa, deneyim şartı aranmayacak. 31/07/2021 tarihinde muafiyet bitiyor, bu tarihten sonra herkes deneyim şartına tabi olacak.

**8- MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ NEREDEN ALINIR?**

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 yapmaları gerekmektedir.

Yetkilendirilmiş belgelendirme kuruluşlarının listesine ve iletişim bilgilerine <https://portal.myk.gov.tr/index.php?option=com_belgeVerenKuruluslar> adresini ziyaret ederek ulaşabilirsiniz.

**9- HANGİ BELGELER MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ YERİNE GEÇER?**

Hiçbir belge “mesleki yeterlilik belgesi” yerine geçmez. Ancak bu belge için bazı muafiyetler tanımlanmıştır.

“Sorumlu emlak danışmanlarının, yükseköğretim kurumlarının; emlak danışmanlarının ise ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.”

“5/6/2018 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletmeler adına ikinci fıkrada belirtilen kişiler (gerçek kişi işletmesi olması halinde, o tarihteki işletme sahibi, Tüzel kişi işletmesi veya şube olması halinde, o tarihte taşınmaz ticareti faaliyetlerini yürüten yetkili temsilcilerinden biri) tarafından 31/7/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında, 5/6/2018 tarihinden önce Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar veya üniversitelerden taşınmaz ticaretine ilişkin eğitim sertifikası alınmış olması koşuluyla, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.”

**10- YETKİ BELGESİ KİŞİ ADINA MI İŞLETME ADINA MI 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.**

**11- YETKİ BELGESİ YENİLENMESİ NASIL OLACAKTIR?**

(1) Yetki belgesi, yetki belgesinin içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenilenir.

(2) Yenileme başvurusu, yetki belgesinde yer alan bilgilerde değişiklik olması durumunda ise değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren yedi gün içinde Bilgi Sistemi üzerinden yapılır.

(3) Yetki belgesinin yenilenmesinde 7'nci maddede belirtilen usul ve esaslar uygulanır. Ticaret unvanının veya işletme adının değişmesi gibi nedenlerle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda değişikliğin belgelendirilmesi yeterlidir.

**12- İNTERNET İLANLARINDA İŞLETMELERİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ NELERDİR?**

**Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 12. Maddesinde İnternet İlanlarında İşletmelerin Yükümlülükleri aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:**

(1) İnternet ortamında taşınmaz ticaretine yönelik ilan veren işletme ve sözleşmeli işletmeler, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (h), (ı), (i) ve (j) bentlerinde belirtilen ilke ve kurallara uymakla ve ilanlarında üçüncü kişileri yanıltıcı bilgi ve belgelere yer vermemekle yükümlüdür.

(2) İnternet ortamında taşınmaz ticaretine yönelik ilan verilmesine aracılık eden gerçek veya tüzel kişiler aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür:

a) İşletme ve sözleşmeli işletmelerin 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (i) bendinde belirtilen yükümlülüğünü yerine getirebilmesine imkân sağlamak.

b) İşletme ve sözleşmeli işletmelerin üyeliğinden önce Bakanlığın internet sayfası veya Bilgi Sisteminden yetki belgesi kontrolü yaparak yetki belgesine sahip olmayan işletme ve sözleşmeli işletmeleri üye yapmamak.

c) Aynı taşınmaza yönelik birden fazla işletme veya sözleşmeli işletme tarafından ilan verilmesi durumunda, o taşınmaza ilişkin yetkilendirme sözleşmesine taraf olan işletme veya sözleşmeli işletmenin talebi halinde yetkisiz verilen ilanları yayımdan derhal kaldırmak.

ç) İlanlara ilişkin talep ve şikâyetlerin internet tabanlı iletişim yöntemlerinden en az biri ve telefon aracılığıyla iletebilmesi için müşteri hizmetleriyle iletişim imkânı sunmak. Bu talep ve şikâyetlerin etkin şekilde yönetilerek sonuçlandırılmasını sağlamak.

d) İlan, şikâyet ve üyeliklere ilişkin bilgileri Bakanlığın taleplerine uygun olarak Bakanlığa iletmek.

**13- SÖZLEŞMELİ İŞLETMENİN FAALİYETLERİNDEN SORUMLULUK NEDİR?**

**Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesinde sözleşmeli işletme hakkındaki bilgilere ve yükümlüklerine aşağıdaki şekilde yer verilmiştir.**

**“Sözleşmeli işletme**

**MADDE 21 –**(1) Sözleşmeli işletme faaliyetinde bulunulabilmesi için işletme ile sözleşmeli işletme arasında yazılı sözleşme yapılır. Birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha düzenlenen bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletmenin yetki belgesi numarası ve iletişim bilgileri ile sorumlu emlak danışmanının adı, soyadı ve imzası.

b) Sözleşmeli işletme sahibinin gerçek kişi olması durumunda bu kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası veya yabancı kimlik numarası ile iletişim bilgileri ve imzası; tüzel kişi veya şube olması durumunda ise tüzel kişi veya şubenin unvanı, iletişim bilgileri ve tebligat adresi ile yetkili temsilcisinin adı, soyadı ve imzası.

c) Hizmet bedelinin taraflar arasında paylaşım usulü.

ç) Sözleşmenin konusu ve süresi.

d) Tarafların hak ve yükümlülükleri ile tebligat adresleri.

(2) Sözleşmeli işletme, sadece bir işletmeye sözleşmeyle bağlı olarak taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunabilir.”

Ve yine aynı Yönetmeliğin 22. Maddenin 5. Fıkrasında ;“(5) Sözleşmeli işletmenin bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket ettiğinin tespit edilmesi ve bu aykırılığın sözleşmeyle bağlı olunan işletmenin kontrolündeki hususlara ilişkin olması durumunda işletme ve sözleşmeli işletme hakkında ayrı ayrı idari para cezası uygulanır.” denilmektedir.

**14- SORUMLU EMLAK DANIŞMANLIĞI TARAFINDAN VERİLEN HİZMET BEDELİ NEDİR?**

**Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 20. Maddesinde hizmet bedeli ile ilgili hususlara;**

**“MADDE 20 –**(1) Alım satıma aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz.

(2) Kiralamaya aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olamaz.

(3) Alım satım veya kiralamaya aracılık hizmetleri ile aynı anda bu hizmetlerle ilişkili olarak 13 üncü maddede belirtilen diğer hizmetlerin de verilmesi durumunda, ayrı yetkilendirme sözleşmesi düzenlenmiş olsa dahi sadece bir hizmet bedeli alınabilir ve bu bedel, alım satıma aracılık hizmeti için birinci fıkrada belirtilen orandan, kiralamaya aracılık hizmeti için ise ikinci fıkrada belirtilen tutardan fazla olamaz.

(4) İşletme ve sözleşmeli işletme, yetkilendirme sözleşmesine konu hizmetin verilmesi ile hizmet bedeline hak kazanır.

(5) Alım satım ve kiralamaya aracılık hizmetlerinde, birinci fıkrada belirtilen orandan ve ikinci fıkrada belirtilen tutardan fazla olmayacak şekilde belirlenen hizmet bedeli, alım satıma veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadıkça taraflar arasında eşit paylaşılarak ödenir.

(6) Bir taşınmazın alım satımı hususunda alıcı ve satıcı, kiralanması hususunda ise kiracı ve kiralayan ile ayrı ayrı yetkilendirme sözleşmesi yapılmış olması durumunda sadece bir hizmet bedeli alınabilir. Bu durumda hizmet bedeli, birinci fıkrada belirtilen orandan ve ikinci fıkrada belirtilen tutardan fazla olmayacak şekilde alım satıma veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde yeniden belirlenir.

(7) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satıma veya kiralamaya aracılık sözleşmelerinde belirlenen işletme veya sözleşmeli işletmeye ödenir ve hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Bu sözleşmede hizmet bedelinin paylaşımı hususunda hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.

(8) Taşınmazın yetkilendirme sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme veya sözleşmeli işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda hizmet bedeline hak kazanılır.

(9) Yetki belgesi iptal edilen işletme ve sözleşmeli işletmenin, iptal tarihi itibarıyla geçerli olan yetkilendirme sözleşmeleri feshedilmiş sayılır. Sözleşmenin feshedilmiş sayılmasından önce verilmiş olan hizmetler için hizmet bedeline hak kazanılır.” şeklinde yer verilmiştir.

**15- HÂLİHAZIRDA TAŞINMAZ TİCARETİYLE İŞTİGAL EDENLERİN NE ZAMANA KADAR YETKİ BELGESİ ALMASI GEREKMEKTEDİR?**

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.

**16- TAŞINMAZ TİCARETİ FAALİYETİ YAPILAN İŞLETMEDE BAŞKA BİR TİCARİ FAALİYETTE BULUNULMASI MÜMKÜN MÜDÜR?**

Yönetmelikte, taşınmaz ticaretiyle iştigal 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.

**17- TAŞINMAZ TİCARETİ FAALİYETİ YAPILAN İŞLETMENİN AYNI ZAMANDA İKAMET AMAÇLI KULLANILMASI MÜMKÜN MÜDÜR?**

Taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunulan işletmenin aynı zamanda ikamet amaçlı kullanılması Yönetmeliğe aykırıdır.

Yetki belgesi düzenlenmiş işletmenin Ticaret İl Müdürlüğünce yapılacak 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.**

**18- İŞLETMENİN “MESLEK ODASINA KAYITLI OLMASI” NDAN KASTEDİLEN NEDİR?**

İşletmenin bulunduğu ildeki varsa emlakçılıkla ilgili ihtisas Odasına, ihtisas Odası yoksa karma Odaya kayıtlı olması gerekmekte olup taşınmaz ticaretiyle iştigal ettiği halde geçmişte başka bir ihtisas Odasına kaydedilen esnaf ve sanatkâr 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.

**19- KONUT SATIŞI YAPAN MÜTEAHHİTLERİN YETKİ BELGESİ ALMASI GEREKİR Mİ?**

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.