



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

TAŞINMAZ TİCARETİNİN DÜNÜ-BUGÜNÜ

Gizem ERİM ÖZÇELİK



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA
EKİM, 2018
www.kto.org.tr



1882
KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

TAŞINMAZ TİCARETİNİN DÜNÜ-BUGÜNÜ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İNCELENMESİ	3
3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	8
4. KAYNAKÇA	9

1. GİRİŞ

14.01.2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna dayanılarak hazırlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik 05.06.2018 tarihli ve 30442 Resmî Gazete 'de yayımlanmıştır.

Yönetmelikle birlikte kurumsal firmalar haricindeki emlakçıların pek kullanmadıkları yetkilendirme sözleşmesi bu yönetmelik ile ön plana çıkmaktadır. Yönetmeliğin 15. maddesinde de belirtildiği üzere taşınmaz ticaretine yönelik hizmetler, iş sahibi ile işletme arasında yazılı şekilde yapılan yetkilendirme sözleşmesine dayanılarak verilmektedir. Sektördeki emlakçılar ve danışmanlar bu madde ile birlikte mülk sahiplerinden daha kolay yetki alabilecektir.

Bu çalışmada taşınmaz ticareti, çıkarılan yönetmelik üzerinden incelenerek değişiklikler okuyucuya aktarılmaya çalışılacaktır.

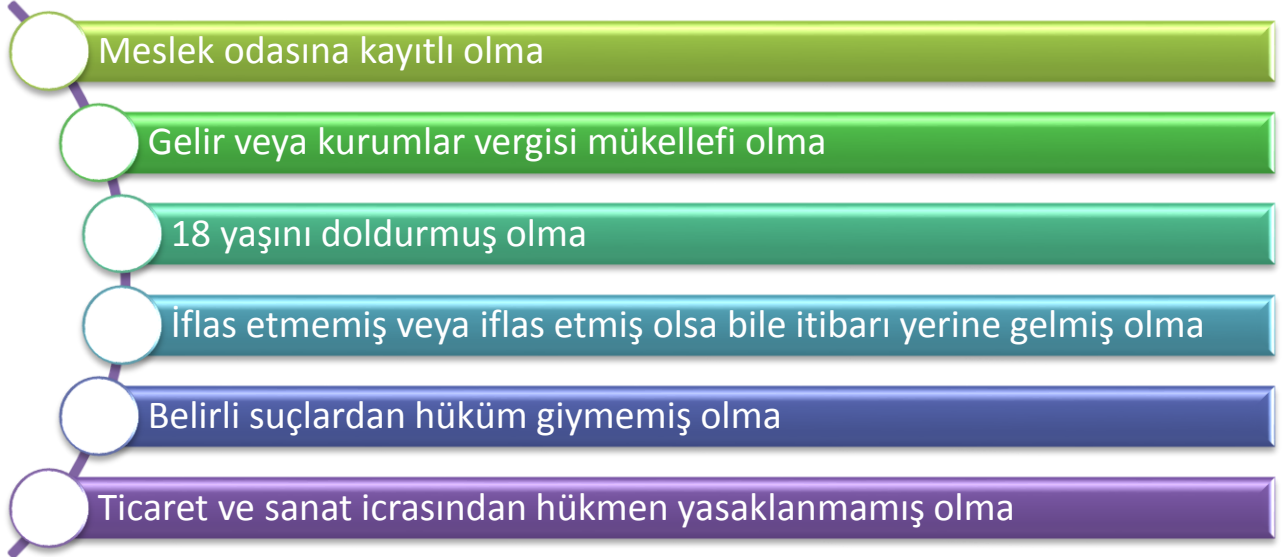
2. TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İNCELENMESİ

14/01/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna dayanılarak hazırlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik 05/06/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

Taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla hazırlanan yönetmelik ile getirilen düzenlemelere ilişkin olarak:

- Taşınmaz ticareti, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılacaktır.
- Yetki Belgesi, taşınmaz ticareti yapılan işletmenin bulunduğu yerdeki Ticaret İl Müdürlüğü tarafından “Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi” üzerinden verilecektir.
- Yetki belgesi verilirken;

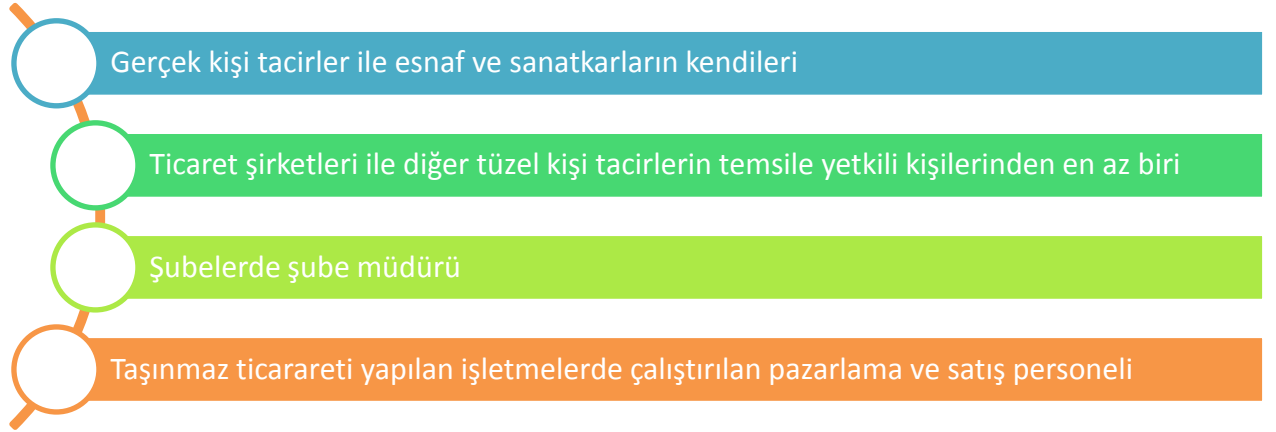
Şekil 1: Yetki Belgesi Verilirken Aranacak Şartlar



Kaynak: <http://www.ticaretgazetesi.com.tr/tasinmaz-ticareti-yetki-belgesi-ile-yapilacak>

- Mesleki Yeterlilik Belgesi'ne sahip olması zorunlu olan kişilere de bu yönetmelikte yer verilmiştir. Buna göre:

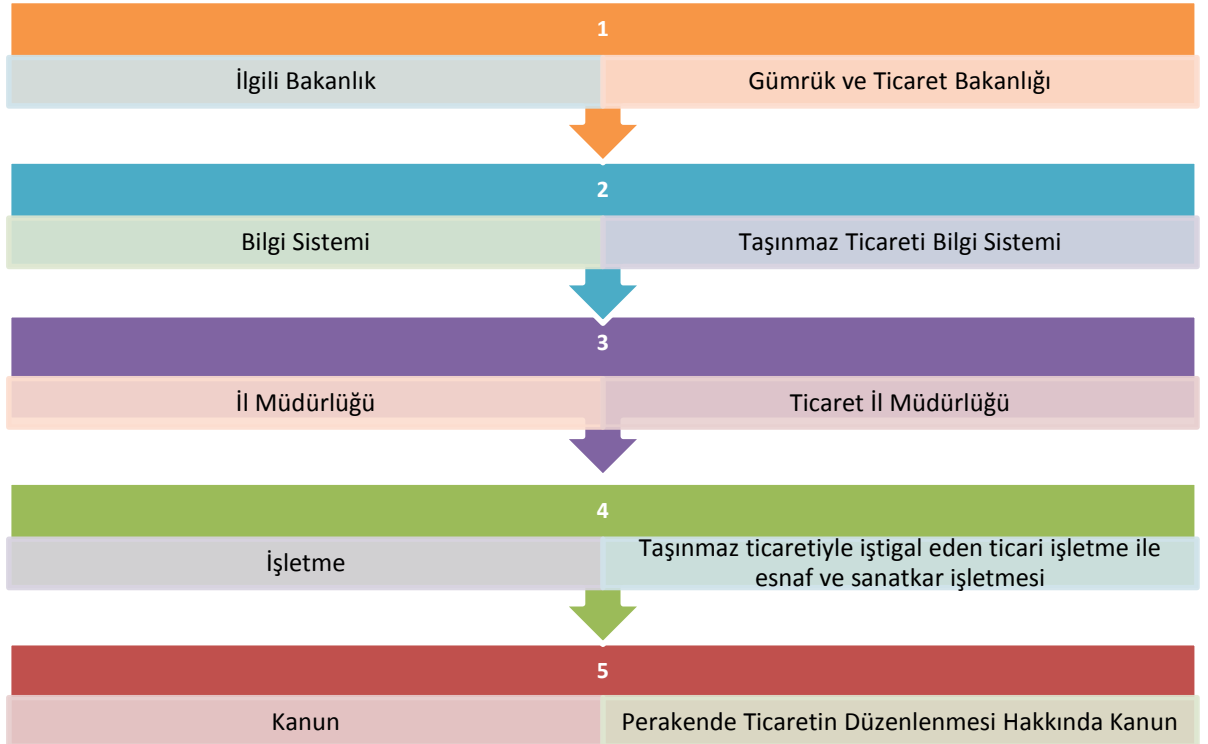
Şekil 2: Mesleki Yeterlilik Belgesi'ne Sahip Olması Zorunlu Olan Kişiler



Kaynak: <http://www.ticaretgazetesi.com.tr/tasinmaz-ticareti-yetki-belgesi-ile-yapilacak>

Böylece, taşınmaz ticaretinin belirli nitelikleri haiz olan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılması, bu işle iştigal eden kişilerin mesleki itibarının korunması, taşınmaz ticaretinin güvenli ortamda yapılması, bu meslekte nitelikli insan kaynağı yaratılması ve taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde hizmet kalitesi ile tüketici memnuniyetinin artırılması sağlanmaktadır.

Şekil 3: Yönetmeliğin Uygulanmasında Etkili Aktörler

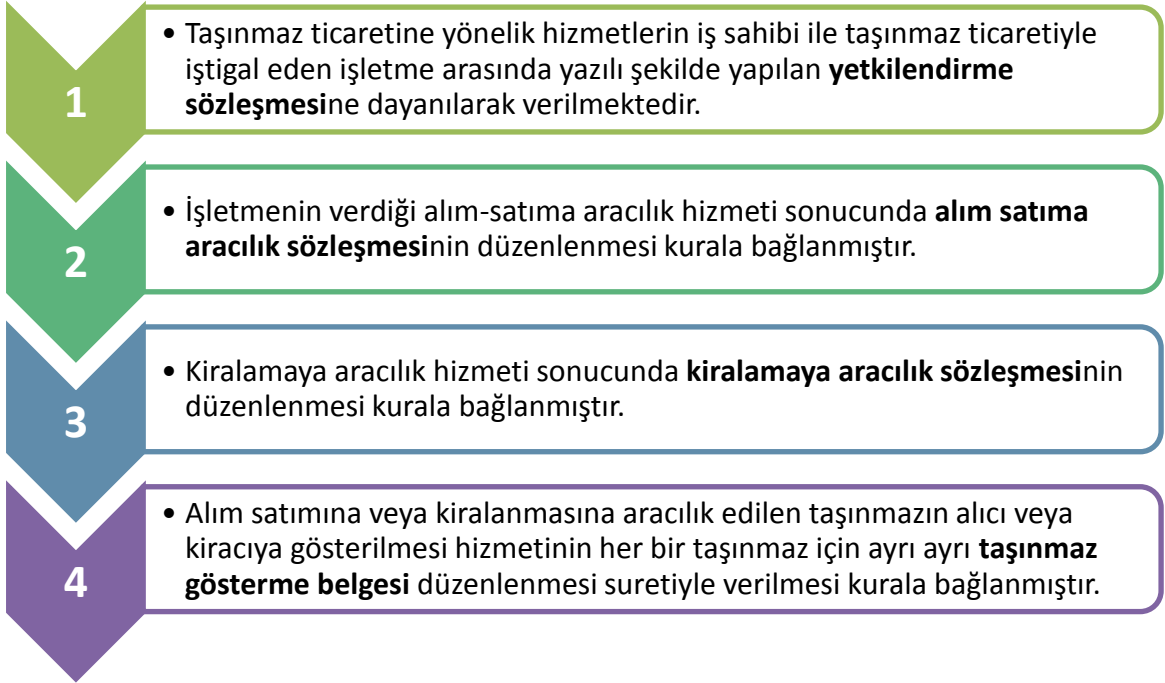


Kaynak: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180605-9.htm>

Taşınmaz ticaretiyle iştirak edenler mesleğini icra ederken belirli ilke ve kurallara uygun hareket etmek zorundadır. Bu kapsamda;

- Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunulamaz,
- Verilen hizmet nedeniyle edinilen bilgi ve belgeler yetkilendirme sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklanamaz ve kullanılamaz,
- Hizmet sunulurken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul bir şekilde hareket edilerek hizmet verilen kişilerin menfaatlerine aykırı hiçbir davranışta bulunulamaz. Bu ilke ve kurallara aykırı hareket edilmesi durumunda yetki belgesi iptal edilmektedir.

Şekil 4: Taşınmaz Ticareti Yapabilmek İçin Düzenlenecek Sözleşme ve Belgeler



Kaynak: <http://www.ticaretgazetesi.com.tr/tasinmaz-ticareti-yetki-belgesi-ile-yapilacak>

Diğer yandan, taşınmaz ticaretiyle iştirak eden işletmelerin, yetkilendirme sözleşmesinde yer alması koşuluyla, hizmetin ortak verilmesi konusunda başka işletmelerle ortak çalışma yürütebilmeleri hizmet ortaklığı sözleşmesinin düzenlenmesi şartına bağlanmıştır. Ayrıca bu yönetmelikte, sözleşme ve belgelerde yer alması gereken bilgiler belirlenmiştir. Böylece tarafların hak ve yükümlülükleri açık bir biçimde belirtilerek yaşanabilecek mağduriyetlerin önüne geçilmeye çalışılmıştır.

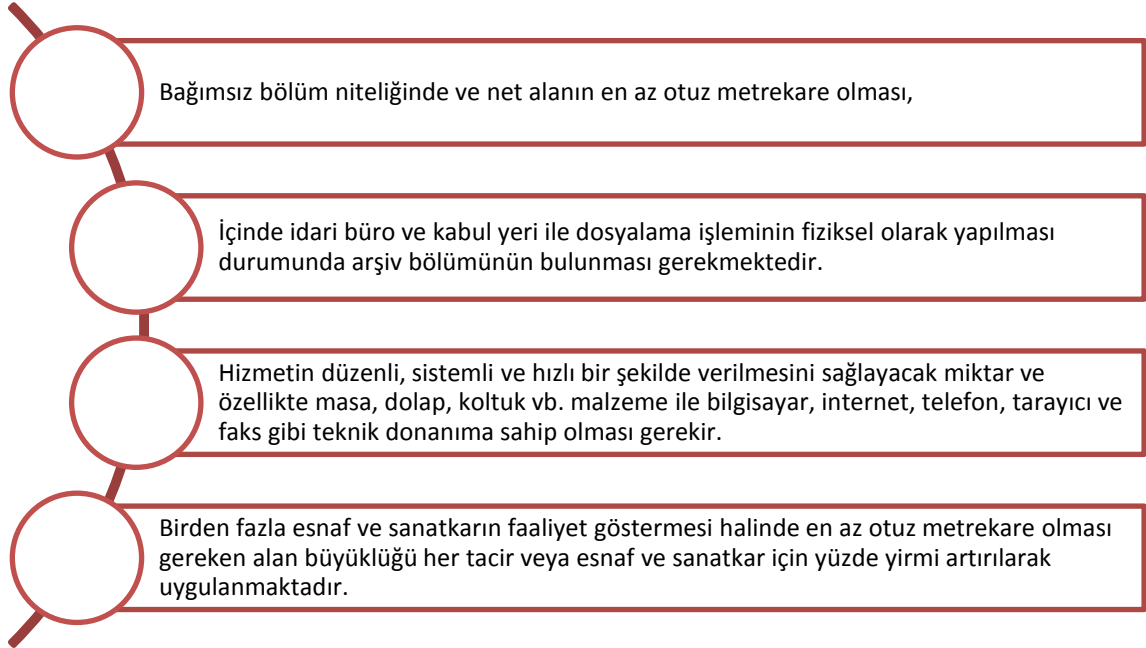
Taşınmaz ticareti kapsamında alınacak hizmet bedeli de kurala bağlanmıştır. İşletmelerin hizmet bedeline hak kazanması, taşınmaz alım satımının tapu siciline tescili veya iş sahibi ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin kurulması, alım satım ve kiralama dışındaki hizmetlerde ise ilgili sözleşmenin kurulması şartına bağlanmıştır. Bu çerçevede, alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı alım satım aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden; kiralama işlemlerinde ise hizmet bedelinin kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir

aylık tutarından fazla olmayacaktır. Ayrıca hizmet bedeli iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit olarak paylaşılacaktır.

Taşınmazı gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talep edilmemesi kurala bağlanmış olup bunun tek istisnası taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmenin bulunduğu ilçe sınırı dışında verdiği taşınmaz gösterme hizmeti olacak ve bu durumda sadece ulaşım masrafları talep edilebilecektir.

Taşınmaz ticareti yapılan işletmelerin belirli fiziksel şartları sağlaması gerekmektedir. Böylece belirlenen fiziksel şartları taşıyan işletmeler belli standartlara kavuşmaktadır. Taşınmaz ticareti yapılacak işletmelere işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyıp taşımadıkları hususu işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer idareler tarafından kontrol edilerek gerekli şartları taşımayan işletmelere ruhsat verilmeyecektir. Getirilen tüm bu yeniliklerle yapılmak istenen şey, taşınmaz ticaretiyle iştigal edilen işletmelerin niteliklerinin belirlenmesi sayesinde hizmet kalitesi ve tüketici memnuniyeti arttırılacaktır.

Şekil 5: Taşınmaz Ticareti Yapılan İşletmelerden Beklenen Fiziki Şartlar:



Kaynak: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180605-9.htm>

Taşınmaz ticaretinin takip ve kontrolünün sağlanması amacıyla Bakanlık tarafından *Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi* oluşturulmuştur. Buna göre; yetki belgesi verilmesi, askıya alınması, yenilenmesi ve iptal edilmesi işlemleri bu sistem üzerinden yürütülmektedir. Bu sistem ile taşınmaz ticaretinin mevzuata uygun olarak yürütülmesi ve bu ticarete ilişkin güncel ve güvenilir bilginin edinilmesi, işlemlerin kısa süre içerisinde ve güvenilir olarak yapılması amaçlanmıştır.

Yetki Belgesi: Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından Bilgi Sistemi üzerinden verilir, yenilenir, askıya alınır ve iptal edilir. Yetki belgesi, her bir işletme için ayrı ayrı düzenlenir ve devredilemez. Yetki belgesinin geçerlilik süresi beş yıldır. Yetki belgesi işletmenin herkes tarafından kolaylıkla görülebilen bir yere asılır.

Yapılan düzenlemelere uyum için belirli bir süre tanınmıştır. Halihazırda gelir ve kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârlar, faaliyetlerine devam edebilmek için durumlarını Yönetmelikte öngörülen şartlara uygun hale getirerek **on sekiz ay içinde** yetki belgesi alması gerekmektedir. Bu kişilerde lise mezunu olma şartı ile faaliyette buldukları işletmenin adresini değiştirmedikleri sürece Yönetmelikte öngörülen fiziksel şartlar aranmamaktadır. Halihazırda taşınmaz ticaretiyle iştigal eden, gelir ve kurumlar vergisi kaydı ile meslek odası kaydı bulunan ve halk eğitim merkezleri ya da Millî Eğitim Bakanlığınca yetkilendirilen meslek odalarınca verilen eğitim sonucunda taşınmaz ticareti ile ilgili sertifika almış olan tacirler ile esnaf ve sanatkarlarda mesleki yeterlilik şartı aranmayacaktır. Bununla amaçlanan, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden tacirler ile esnaf ve sanatkarların kazanılmış hakları korumaktır.

3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın yayınladığı Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik gayrimenkul sektörü tarafından uzun süredir beklenen bir gelişmeydi. Bu yönetmeliğin emlak sektörüne birçok yenilik getirdiği açıktır. Yönetmelik ile sektörde kimlerin aracılık, danışmanlık hizmetlerini yerine getirebileceği ile ilgili şartlar belirlenmiştir.

Yönetmeliğin ilgi çeken yanlarından biri de yetki belgesi, hizmet bedeli, yetkilendirme sözleşmesi gibi kavramlardan söz edilmesidir. Gayrimenkul sektörü düzenlenmiş ve kimlerin hangi şartlar ile bu işi yapabileceğinin sınırları belirlenmiştir. Geçmişte mahalledeki bakkal, kapıcı, sitedeki güvenlik görevlisi vb. daire satışlarına aktif olarak katılım sağlamaktaydı. Yönetmelikle birlikte böyle durumların önüne geçilmiştir. Çünkü sektöre Yetki ve Yeterlilik Belgesi alma zorunluluğu gelmiştir. Emlak ofislerinin sektörde faaliyetleri devam ettirebilmek için 18 ay içinde yetki alması gerekmektedir. Diğer yandan emlak ofislerinde çalışacak emlak danışmanlarının Mesleki Yeterlilik Belgesi'ne sahip olmaları gerekmektedir. Böylece sektör dışından olan ve gerekli eğitimi almamış kişilerin emlakçılık yapmalarının önü kesilmiştir.

Geçmişte emlak satışlarında kurumsal firmalar alıcıdan ve satıcıdan %3 hizmet bedeli almaktaydı. Yönetmelik ile bunda da bir değişim olmuştur. Buna göre alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranının satış bedelinin katma değer vergisi hariç %4'ünden fazla olamaz maddesi getirilmiştir. Geçmişte alınan %3 hizmet bedelini yüksek bulan alıcılar ve satıcılar ile kurumsal firmaların çalışmasında sıkıntılar ortaya çıkabilmekteydi. Yönetmelik ile birlikte hizmet bedeli tartışmalarına bir çözüm getirilmiştir. Böylece belirlenen oranlar emlak ofisleri ile müşterileri arasında süregelen pazarlıkların önünü kesmiş olacaktır.

Yine yönetmelikte "Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli kiranın (katma değer vergisi hariç) bir aylık tutarından fazla olamaz" maddesi yer almaktadır. Geçmişte kurumsal firmaların uyguladıkları bir yıllık kiranın %12'sinin alınması uygulaması yönetmelikte yer alan bu madde ile son bulmuştur.

Son olarak, geçmişte emlak sektöründe emlakçılığı ek gelir için yapan kişiler ve yerel emlakçılar ile zincir gayrimenkul şirketleri yer almaktaydı. Bu yönetmelik ile birlikte sektörde geniş çaplı bir değişim ve yenilenme olmuştur. Böylece yaptığı işin farkında, ciddi bir şekilde çalışan profesyonel ofisler ön plana çıkarak iş yapacaktır. İşini iyi yapan gayrimenkul danışmanları daha çok kazanacaktır.



1882
KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

TAŞINMAZ TİCARETİNİN DÜNÜ-BUGÜNÜ

4. KAYNAKÇA

- <https://www.milliyetemlak.com/dergi/tasinmaz-ticareti/>,
- <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180605-9.htm>,
- <http://www.ticaretgazetesi.com.tr/tasinmaz-ticareti-yetki-belgesi-ile-yapilacak>,