

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik

6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a dayanılarak hazırlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ("**Yönetmelik**") 5 Haziran 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Bu yönetmelik ile taşınmaz ticareti tanımlanmış olup, bu faaliyetlere ilişkin yükümlülükler ile taşınmaz ticareti yapan işletmelerin alması gereken yetki belgesine ilişkin usul ve esaslar hakkında detaylı düzenlemeler getirildi.

Taşınmaz Ticareti (Komisyonculuk ve Yönetim)

Taşınmaz alım satımı, pazarlanması ve kiralanmasına aracılık ile taşınmaza ilişkin danışmanlık ve yönetim faaliyetlerinin tamamı taşınmaz ticareti kapsamında değerlendirilecektir.

Taşınmaz ticaretine yönelik hizmetler iş sahibi ve taşınmaz ticaretini yapacak işletme arasında yazılı olmalıdır. Sözleşmede yer alması gereken asgari hususlar detaylı bir şekilde yine Yönetmelikte düzenlenmiştir.

Taşınmaz ticareti yalnızca işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler veya esnaf ve sanatkarlar tarafından yapılacak olup yetki belgesini almanın şartları ve işletmelerde bulunması gereken asgari koşullar yine Yönetmelik'te sıralanmıştır.

Yetki Belgesi

Yetki belgesi başvuruları, Ticaret İl Müdürlükleri'ne yapılacak olup her işletme için ayrı ayrı düzenlenecek ve başkasına devredilemeyecektir. Belgenin geçerliliği ise 5 yıl olacaktır.

Yetki belgesi olmayan işletmelere ise işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeyecektir. Ancak bu düzenleme Yönetmelik'in yürürlük tarihinden itibaren 3 ay sonra uygulanmaya başlayacaktır.

Hâlihazırda taşınmaz ticareti ile iştigal eden ancak gelir veya kurumlar vergisi kaydı bulunan ve meslek odasına kayıtlı olan işletmelerin Yönetmelik'in yürürlük tarihinden itibaren 18 ay içerisinde yetki belgesi alması gerekmektedir.

Mesleki Yeterlilik Belgesi

Yönetmelik işletmelerde çalışacak personele ilişkin de bazı yeterlilik şartları getirmektedir. Buna göre, işletmelerde pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılan kişilerin sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) veya emlak danışmanı (Seviye 4) ulusal yeterliliklerine dayalı mesleki yeterlilik belgelerinden birine sahip olması gerekmektedir.

Taşınmaz Gösterme Belgesi

Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen taşınmazın alıcı veya kiracıya gösterilmesi hizmeti verilirken her bir taşınmaz için ayrı ayrı taşınmaz gösterme belgesi düzenlenecektir.

Hizmet Bedeli

Alım satımına aracılık ile iştigal edenler satış bedelinin KDV hariç en fazla %4'ünü hizmet bedeli olarak alabilecektir. Bu bedel alıcı ve satıcı arasında eşit oranda paylaştırılacaktır. Kiralama hizmeti için ise en fazla bir aylık kira tutarı kadar hizmet bedeli talep edilebilecektir.

Ceza

Yönetmelik'e aykırı davranışlar, defter, belge ve diğer kayıtlar ile bunlara ilişkin bilgileri vermeyenlere veya eksik verenlere ya da denetim elemanlarının görevlerini yapmalarını engelleyenlere Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'da yer alan aykırılığın türüne göre 2.000 ila 30.000 TL arasında idari para cezası uygulanacak ve tekrür durumunda ceza artırılabilecektir.

Regulation on Real Estate Commerce

The Regulation on Real Estate Commerce ("**Regulation**") based on the Code Regarding the Regulation on Retail Trade was enacted and published in the Official Gazette on 5 June 2018. This Regulation defines real estate commerce and the obligations regarding such activity and regulates in detail the rules and procedures regarding authorization certificates that must be obtained by enterprises engaging in such commerce.

Real Estate Commerce (Brokerage and Management)

All activities of real estate trade, marketing, and leasing brokerage, as well as consulting and management, will fall within the scope of real estate commerce.

Real estate commerce services that take place between a job holder and a business must be in writing. The minimum requirements that must be included in such agreement are detailed in the Regulation.

Real estate commerce activity may only be carried out by merchants, tradesman, and craftsmen who hold an authorization certificate for their business. The conditions and the minimum requirements that must be met for these businesses to obtain an authorization certificate are listed in the Regulation.

Authorization Certificate

Applications for the authorization certificates must be made to the Provincial Directorate of Commerce and will be separately issued for each enterprise. These certificates may not be transferred to other persons and are valid for 5 years.

Enterprises without authorization certificates will not be granted a business license. However this regulation will be implemented 3 months after the enforcement date of the Regulation.

Enterprises currently engaged in real estate trading that have income or corporation tax registration and are registered in a trade association needs to obtain an authorization certificate within 18 months of the effective date of the Regulation.

Professional Competence Certificate

The Regulation also introduces some qualification requirements regarding the personnel who will work in such enterprises. Accordingly, the people employed as marketing and sales personnel in these enterprises must have a professional competence certificate based on the national qualifications of the responsible real estate consultant (Level 5) or real estate consultant (Level 4).

Real Estate Demonstration Certificate

When real estate that will be sold or leased through intermediation is shown to the buyer or the tenant, the real estate demonstration certificates must be issued separately for each piece of real estate.

Service Fee

Those who are engaged in trade can receive a maximum of 4% of the sales price, excluding VAT, as a service fee. This price will be paid equally between the buyer and seller. For rental services, the service fee can be charged up to the amount of one month's rent.

Fines

In accordance with the provisions of the Code Regarding the Regulation on Retail Trade, administrative fines that can range between TRY 2,000 and TRY 30,000 will be imposed on those acting against the Regulation, those not submitting commercial books, documents, and other records or not submitting information about them, and those who prevent the auditing personnel from performing their duties. In case of recurrence, administrative fines will be increased.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
-Hergüner Bilgen Özeke uluslararası müvekkillere sahip tam teşekküllü bir hukuk bürosudur. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten, hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak alınmamalıdır ve genel bilgi için hazırlanmıştır.

For further information please contact:

Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
-Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.



Üyelik Bilgileriniz İzinsiz Gönderim Bildir Üyelikten Ayrıl