



TAPU KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA VE 375 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

15 OCAK 2026

KAPSAM

- 09.01.2026 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na sunulan *“Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi”* kapsamında hazırlanmıştır.

1. Giriş

- 09.01.2026 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na *“Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi”* (**“Kanun Teklifi”**) sunulmuş olup, söz konusu Kanun Teklifi ile çok sayıda farklı alanda düzenleme yapılması öngörülmekle birlikte, uygulamada özellikle gayrimenkul değerlendirme, damga vergisi ve kat mülkiyeti/kooperatif uygulamaları bakımından öne çıkan düzenlemeler yer almaktadır. İşbu çalışmada Kanun Teklifi'nde yer alan önemli düzenlemeler ile ilgili açıklamalara yer verilmiştir.

2. Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Elektronik Ortamda Gönderilmesi

- Kanun Teklifi'nin 1'inci maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'na;
"EK MADDE 4- Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen değerleme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen değerleme raporunun, düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından raporun düzenlendiği tarihte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunludur. Verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir."

maddesinin eklenmesi öngörülmektedir.

- Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilmiş **değerleme kuruluşlarınca**, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca düzenlenen **gayrimenkul değerleme raporlarının**, bu raporları düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından, **raporun düzenlendiği tarihte, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunlu hale getirilmektedir.**
- Söz konusu düzenleme ile, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde oluşturulması öngörülen **taşınmaz değer bilgi sistemi** için, ülke genelinde farklı amaçlarla üretilen **değerleme raporlarının birer veri kaynağı olarak kullanılması** amaçlanmaktadır. Elektronik iletme ilişkin usul ve esasların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirleneceği öngörülmektedir.

3. Sosyal Konut Projeleri İçin Damga Vergisi İstisnası

- Kanun Teklifi'nin 2'nci maddesi ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na;
"GEÇİCİ MADDE 5 - Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil), daha önce ihale ilanı verilmiş olmakla birlikte son teklif verme tarihi geçmemiş olanlar dâhil olmak üzere sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapım işlerine ilişkin ihalelerde, alınan ihale kararları ve Başkanlık ile işi yüklenenler arasında düzenlenen sözleşmeler damga vergisinden istisnadır. Bu süreyi üç yıla kadar uzatmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir."

maddesinin eklenmesi öngörülmektedir.

- Söz konusu düzenleme ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapım işlerine ilişkin Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihinden itibaren 31.12.2027 tarihine kadar (bu tarih dahil) yapılacak ihaleler ile yürürlük tarihi itibarıyla ilan edilmiş olmakla birlikte henüz son teklif verme tarihi geçmemiş ihalelerde, **Toplu Konut İdaresi tarafından alınan ihale kararları ile TOKİ ve yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmelerin damga vergisinden istisna edilmesi** öngörülmektedir. Cumhurbaşkanı bu süreyi üç yıla kadar uzatma yetkisine sahiptir.

4. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Aidat ve Avans Düzenlemesi

- Kanun Teklifi'nin 3'üncü ve 4'üncü maddeleri ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35 ve 37'nci maddelerinde yapılan değişiklik kapsamında; site ve apartman yöneticilerinin, kat maliklerinden talep edilecek avans ve aidat tutarlarını tek başına belirleme yetkisi sınırlandırılmakta, aidat ve avans tutarlarının kat malikleri kurulunun onayına tabi olması sağlanmaktadır. Ayrıca, işletme projesi bulunmayan hallerde yöneticinin geçici işletme projesi yapabilmesine imkan tanınmakla birlikte, bu projenin belirli bir süre içinde genel kurulun onayına sunulması zorunlu hale getirilmektedir. Söz konusu düzenlemeler ile keyfi aidat artışlarının önlenmesi ve kat maliklerinin korunması amaçlanmaktadır.
- Bunun yanı sıra, Kanun Teklifi'nin 5'inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70'inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan "*beşte dördünün*" ibareleri "*üçte ikisinin*" şeklinde değiştirilmiş ve maddeye;

"MADDE 5 - 634 sayılı Kanunun 70 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan "beşte dördünün" ibareleri "üçte ikisinin" şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir. Yönetim planlarının bu maddeye aykırı hükümleri uygulanmaz."

fıkrası eklenmiştir.

- Söz konusu düzenleme ile malik sayısının fazla olduğu toplu yapılarda yönetim planı değişikliklerine ilişkin **karar nisabı beşte dört yerine üçte iki olarak yeniden** belirlenmektedir.

5. Yapı Kooperatiflerinde Tapu Devrinin Sınırlandırılması

- Kanun Teklifi'nin 6'ncı maddesi ile 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na;
"EK MADDE 6- İnşaatı tamamlayarak etaplar halinde yeniden inşaata 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."

madde eklenmiştir.

- Söz konusu düzenleme ile yapı kooperatiflerinin, yaptıkları ve yapmayı planladıkları tüm inşaatlar tamamlanmadan, **ortaklara tahsis edilmiş olsa dahi, konut ve işyerlerinin tapularını devretmeleri yasaklanmaktadır.** Bu düzenleme ile **inşaat tamamlanmadan yapılan tapu devirleri nedeniyle ortaya çıkan hak kayıplarının ve maliyet eşitsizliklerinin önlenmesi, kooperatif ortaklarının korunması amaçlanmaktadır.**



SAYGILARIMIZLA

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arızı zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.