



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Sakıp ŞEKER Sicil No : 861 Mühür No: 898 Ankara YMM Odası
Adres : Ahlatlıbel Mah. 1822. Sok. No:70 Çankaya/ ANKARA Tel : (312) 417 05 96 - 489 20 18
Vergi Dairesi : Doğanbey Vergi Kimlik No: 4960640814 Fax: (312) 417 66 73
Web: www.kanitymm.com.tr E-mail : sakipseker@kanitymm.com.tr

Ankara, 20.04.2022

Sirküler No:2022/15

Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri döviz cinsinden veya dövize endeksli menkul satış sözleşmelerinde ödeme yükümlülüğü TÜRK LİRASI olarak yerine getirilecektir

19 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazetede Hazine ve Maliye Bakanlığında yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin 2008-32/34' nolu Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair 2022-32/66) Sayılı Tebliğde, Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri döviz cinsinden veya dövize endeksli menkul satış sözleşmelerinde taşıt alım satımları hariç, ödeme yükümlülüğü Türk parası olarak yerine getirilecektir.

Yapılan değişiklikler sonrasında **Tebliğin 8 inci maddesinin 9 uncu fıkrası** aşağıdaki şekilde olmuştur:

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ	DEĞİŞİKLİK SONRASI
(9) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.	(9) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür. Ancak sözleşme konusu ödeme yükümlülüklerinin Türk parası cinsinden yerine getirilmesi ve kabul edilmesi zorunludur.

Yapılan değişiklik sonrasında mal satış sözleşmelerindeki ödeme yükümlülüklerinin Türk parası cinsinden yerine getirilmesi ve kabul edilmesi zorunlu hale gelmiş olup, ödemelerin döviz olarak gerçekleştirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, taşıt dışındaki menkul mal satışlarına ilişkin faturalar önceden olduğu gibi döviz cinsinden düzenlenebilecek, ancak döviz cinsinden düzenlenen bu faturalara ilişkin ödemeler Türk Lirası cinsinden yapılabilecektir.

Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler **taşınmaz** olarak sayılmıştır. Türk Borçlar Kanununun 209 uncu maddesinde ise, "Taşınır satışı, Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satış"dır" şeklinde tanımlanmıştır.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 sayılı Tebliğin 2018 yılında değişen “**Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli Sözleşmeler**” başlıklı 8. Maddesinin 1 ila 4 üncü fıkraları aşağıdaki gibidir:

“(1) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, **konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde** sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini **döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.**

(2) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul **kiralama sözleşmelerinde** sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini **döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.**

(3) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(4) Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralanmasıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.”

Buna göre yukarıdaki Tebliğin 1 ve 2 nci fıkrası kapsamındaki taşınmaz satış sözleşmeleri ve taşınmaz kira sözleşmelerinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmayacağı belirtildiğinden, söz konusu taşınmazların satış ve kiralamalarına ilişkin bedellerin de döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak ödemeye konu edilemeyeceğinin kabulü gerekmektedir.

Taşınmaz kapsamı dışında kalan ticari mal satışları dahil diğer tüm satışların menkul satış olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Türk Parası Kıymetinin Korunması Hakkında 1567 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası, “Cumhurbaşkanının bu Kanun hükümlerine göre yapmış bulunduğu genel ve düzenleyici işlemlerdeki yükümlülüklerine aykırı hareket eden kişi, **üçbin Türk Lirasından yirmibeşbin Türk Lirasına kadar idarî para cezası ile cezalandırılır**” denilmektedir.

Yeniden değerlendirme oranları dikkate alındığında, söz konusu idari para cezalarının güncel tutarları yaklaşık 11.500 TL ile 100.200 TL olarak hesaplanmaktadır. Bu idari para cezaları sözleşmenin her bir tarafı için ayrı ayrı olmak üzere uygulanacaktır. Tekerrür durumunda ise bu cezalar iki katı olarak uygulanmaktadır.

Yapılan değişikliğe ilişkin geçiş süreci öngörülmemiştir. Dolayısıyla, 19/4/2022 tarihinden önce yapılan menkul satışlarına ilişkin olarak 19/4/2022 tarihinden sonra yapılacak ödemelerin de Türk Lirası olarak yapılması gerekmektedir. Ayrıca, 19/4/2022 tarihinden itibaren yapılacak satışlarda ödeme aracı olarak kullanılacak senet ve çeklerin TL olarak düzenlenmesi gerekmekte olup, bu satışlar için döviz cinsinden senet ve çekle ödeme yapılamayacaktır.

Tebliğde dövize endeksli ödemelerde dikkate alınacak döviz kuru konusunda herhangi bir açıklama yer almamaktadır. Bu nedenle, ödemelerde esas alınacak döviz kuru konusunda taraflar arasındaki anlaşmaların geçerli olacağını düşünmekteyiz. Merkez Bankasınca ilan edilen döviz kurlarının esas alınması uygun olacaktır.

Yapılan değişiklikler sonrasında **Tebliğin 8 inci maddesinin 15 inci fıkrası** aşağıdaki şekilde olmuştur:

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ	DEĞİŞİKLİK SONRASI
(15) On altıncı fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.	(15) On altıncı fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması, ödenmesi ve kabul edilmesi mümkündür.

Buna göre; kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden yapılabilecektir.

Saygılarımızla.

Kanıt YMM A.Ş.