

Taşınmaz Satışlarında Güvenli Ödeme Sistemi ve Uygulamaya Geçiş Süreci

29 Nisan 2026 tarihli ve 33238 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe (“**Yönetmelik**”) eklenen ek 1’inci madde kapsamında, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayacak Güvenli Ödeme Sisteminin (“**Sistem**”) kurulması öngörülmüştür.

Sistem ile taşınmaz satışlarında alıcı ve satıcının dolandırıcılık ve sahtecilik risklerine karşı korunması, kayıt dışılığın azaltılması ve para transferinin güvenli bir ortamda gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır. Sistemin zorunlu uygulama başlangıç tarihi **1 Temmuz 2026** olarak belirlenmiş ve Ticaret Bakanlığına (“**Bakanlık**”) bu tarihi üç aya kadar uzatma yetkisi verilmiştir. Bakanlık, teknik hazırlıkların ve entegrasyon süreçlerinin tamamlanabilmesi amacıyla söz konusu yetkisini kullanarak başlangıç tarihini önce **1 Ekim 2026’ya**, 1 Ekim 2026 tarihli ve 33387 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (“**Değişiklik Yönetmeliği**”) ile **1 Aralık 2026’ya ertelemiştir**. Değişiklik Yönetmeliği ile sistemin kurulması ve işletilmesine ilişkin esaslar da yeniden düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Bakanlık tarafından bir entegratörün yetkilendirilmesi ve Sistemin ilgili kamu birimleri ile entegratör arasında imzalanacak protokole göre kurulup işletilmesi öngörülmüştür.

1. Güvenli Ödeme Sisteminin Kapsamı

Yönetmeliğin ek 1’inci maddesi uyarınca, işletmelerin ve diğer gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz satışlarında ödemenin bir kısmının veya tamamının nakit, havale, elektronik fon transferi veya Bakanlıkça belirlenen diğer ödeme yöntemleriyle yapılması hâlinde satış bedelinin Sistem üzerinden ödenmesi öngörülmektedir. **Dolayısıyla düzenleme, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerle sınırlı olmayıp diğer gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz satışlarını da kapsamaktadır**. Bununla birlikte, Sisteme dâhil edilmeyecek taşınmaz satışları, ilgili kamu birimleri ile entegratör arasında imzalanacak protokolle belirlenecektir.

Satış bedelinin bir kısmının veya tamamının ilgili mevzuatta tanımlanan bankalar, finansman şirketleri veya tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilmesi hâlinde, **kredi tutarı dışındaki ödemeler için Sistem kullanılacaktır**.

Sistem üzerinden yapılan her işlem için kullanım bedeli alınması ve bu bedelin satıcıya aktarılacak taşınmaz satış bedelinden mahsup edilmesi öngörülmektedir.

2. Sistemin Kurulması ve İşletilmesi: Entegratör ve Protokol

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmeliğin ek 1'inci maddesinin beşinci fıkrası yeniden düzenlenmiştir. Buna göre **Sistemin kurulması, etkin şekilde işletilmesi ve geliştirilmesi ile istatistiki veri ve raporlar üretilmesi amacıyla Bakanlıkça bir entegratör yetkilendirilecektir.**

Sistem, Bakanlık ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimleri ile entegratör arasında imzalanacak protokole göre kurulacak ve işletilecektir. Protokolle aşağıdaki hususlar belirlenecektir:

- Sisteme dâhil edilmeyecek taşınmaz satışları,
- Pilot uygulamaya ihtiyaç duyulup duyulmadığı ve bu uygulamanın kapsam ve esasları,
- Sistem kullanım bedeli ve bu bedelin paylaşım usulü,
- Yönetmeliğin ek 1'inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen komisyonun kuruluş ve faaliyetleri ile hak ve yükümlülükleri.

Bakanlığın 28 Eylül 2026 tarihli açıklamasında, entegratör belirlenmesinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ("TKGM") bilgi sistemleri ile bankalar arasındaki veri paylaşımını ve teknik altyapının kurulmasını kolaylaştırmayı ve hızlandırmayı amaçladığı belirtilmiştir. Aynı açıklamada, **banka altyapılarının hazır hâle gelmesini takiben pilot uygulama başlatılmasının öngörüldüğü** ifade edilmiştir.

3. Zorunlu Uygulamaya Geçiş Takvimi

Sistemin kullanılması, 1 Aralık 2026 tarihinden önce yapılacak taşınmaz satışları bakımından zorunlu değildir. Bakanlığa ilgili tarihi üç aya kadar uzatma yetkisi veren hüküm korunmakla birlikte, hazırlıkların 1 Aralık 2026 tarihi esas alınarak yürütülmesi ve takvime ilişkin Bakanlık duyurularının takip edilmesi önem taşımaktadır. Sistemin zorunlu uygulamaya geçiş süreci aşağıdaki tabloda özetlenmektedir:

Düzenleme / Duyuru	Zorunlu Uygulama Başlangıç Tarihi	Açıklama
29 Nisan 2026 tarihli Yönetmelik değişikliği	1 Temmuz 2026	Sistemin zorunlu uygulama başlangıç tarihi belirlenmiş ve Bakanlığa bu tarihi üç aya kadar uzatma yetkisi verilmiştir.
26 Haziran 2026 tarihli Bakanlık duyurusu	1 Ekim 2026	Bakanlık, teknik süreçlerin ve entegrasyonların tamamlanabilmesi amacıyla üç aylık uzatma yetkisini kullanmıştır.

28 Eylül 2026 tarihli Bakanlık açıklaması	1 Aralık 2026	Teknik altyapı ve entegrasyon süreçlerinin tamamlanması, teknik ve operasyonel sorunların önlenmesi ve paydaşların hazırlıklarını tamamlaması amacıyla başlangıç tarihinin yapılacak Yönetmelik değişikliğiyle erteleneceği açıklanmıştır.
1 Ekim 2026 tarihli Değişiklik Yönetmeliği	1 Aralık 2026	Yönetmeliğin geçici 1'inci maddesinin onuncu fıkrasındaki "1/7/2026" ibaresi "1/12/2026" olarak değiştirilmiştir.

4. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

- **Sözleşme ve ödeme süreçleri:** Zorunlu uygulamanın başlamasıyla kapsam dâhilindeki satışlarda ödeme süreçlerinin Sistem ile uyumlu şekilde yürütülmesi gerekecektir. Bu nedenle tarafların ödeme takvimlerini ve sözleşmelerdeki ödeme hükümlerini gözden geçirmeleri önem taşımaktadır. Özellikle sözleşmenin imzalanması, kapora veya peşinat ödenmesi ve tapu devrinin farklı tarihlerde gerçekleştiği işlemlerde, geçiş sürecine ilişkin açıklamalar doğrultusunda değerlendirme yapılmalıdır.
- **Kullanım bedeli:** Kullanım bedelinin satıcıya aktarılacak satış bedelinden mahsup edilecek olması, satıcının eline geçecek net tutarın hesaplanmasında dikkate alınmalıdır. Protokolle belirlenecek kullanım bedeli ve paylaşım usulüne ilişkin açıklamaların izlenmesi önem taşımaktadır.
- **Kredili ve kurumsal satışlar:** Kredi kullanılan alımlarda yalnızca kredi tutarı dışında kalan ödemeler Sistem üzerinden yapılacaktır. İlgili hüküm tüzel kişilere de uygulanacağından, taşınmaz alım satımına taraf olan şirketlerin de finansman, ödeme onay ve muhasebe süreçlerini Sistemin işleyişine uygun şekilde gözden geçirmeleri önerilmektedir.
- **Emlak işletmelerinin sözleşmeleri:** Yönetmeliğin 16'ncı maddesi uyarınca alım satıma aracılık sözleşmelerinde satış bedelinin ödenme yöntemine yer verilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede taşınmaz ticareti faaliyeti gösteren işletmelerinin sözleşme şablonlarını ve müşterilere yönelik bilgilendirmelerini Sistem ile uyumlu hâle getirmeleri önem taşımaktadır.
- **İstisnalar ve uygulama esasları:** Sisteme dâhil edilmeyecek satışlar ile pilot uygulamanın kapsam ve esasları protokolle belirleneceğinden, somut işlemin Sistem kapsamında olup olmadığı değerlendirilirken Bakanlık ve TKGM tarafından yapılacak açıklamalar dikkate alınmalıdır.

Sonuç

Güvenli Ödeme Sistemi, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayarak taşınmaz satışlarında ödeme güvenliğini artırmayı amaçlamaktadır. Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerin yanı sıra diğer gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz satışlarını da kapsayan Sistemin zorunlu uygulama başlangıç tarihi, Değişiklik Yönetmeliği ile 1 Aralık 2026'ya ertelenmiştir.

Bu kapsamda, taşınmaz satışlarına taraf olacak gerçek ve tüzel kişilerin ve bu işlemlere aracılık eden emlak işletmelerinin, sözleşme ve ödeme süreçlerine ilişkin hazırlıklarını bu tarih doğrultusunda yürütmeleri; istisnalar, pilot uygulama, kullanım bedeli ve teknik işleyişe ilişkin açıklamaları takip etmeleri tavsiye edilmektedir.

Yönetmeliğin tam metnine [buradan](#), Değişiklik Yönetmeliği'nin tam metnine ise [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla,

DL Avukatlık Bürosu