

# Taşınmaz Satışlarında Güvenli Ödeme Sistemi: Yeni Dönemin Getirdikleri ve Uygulama Takvimi

## I. Giriş

Taşınmaz satışlarında satış bedelinin nakden, havale veya elektronik fon transferi (EFT) yoluyla ödenmesi, uygulamada taraflar bakımından ciddi riskler doğurmaktadır. Yüksek tutarlı paranın tapu müdürlüğüne taşınması, sahte para ve hırsızlık tehlikesi, bedelin ödenmemesi veya yanlış hesaba gönderilmesi ile tapuda gerçek bedelin altında beyan bu risklerin başında gelmektedir.

Bu sorunlara çözüm olarak Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'e eklenen Güvenli Ödeme Sistemi, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı olarak el değiştirmesini esas almaktadır. Bu yayınıımızda sistemin hukuki çerçevesi, kapsamı, işleyişi, taraflara getirdikleri ve uygulama takvimi ele alınmaktadır.

## II. Hukuki Çerçeve

Sistemin dayanağı, 05.06.2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'e, 29.04.2026 tarihli ve 33238 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ("**Değişiklik Yönetmeliği**") ile eklenen Ek Madde 1 hükmüdür. Söz konusu hüküm; ödeme yöntemine bağlı olarak sistemin kullanılmasını zorunlu kılmakta, kredili satışlara ilişkin istisnayı, kullanım bedelini, izleme kurulunu ve usul ve esasların belirlenme yöntemini düzenlemektedir.

Değişiklik Yönetmeliği ile getirilen geçiş hükmü uyarınca sistemin kullanılması 01.07.2026 tarihinden itibaren zorunlu hâle gelecek; Ticaret Bakanlığı bu tarihi üç aya kadar uzatmaya yetkili kılınmıştır.

### III. Sistemin Kapsamı

---

Ek Madde 1 hükmü, kişi bakımından geniş bir uygulama alanı öngörmektedir. Düzenleme yalnızca taşınmaz ticareti yapan işletmelerin aracılık ettiği satışlarla sınırlı olmayıp diğer gerçek ve tüzel kişilerin gerçekleştirdiği taşınmaz satışlarını da kapsamaktadır. Bu itibarla bireyler arasında doğrudan yapılan satışlar ile şirketlerin taraf olduğu satışlar da sisteme tabi olacaktır.

Sistemin uygulanıp uygulanmayacağını belirleyen ölçüt, satış bedelinin ödenme şeklidir. Tarafların satış bedelinin nakit, havale veya elektronik fon transferi yoluyla ödenmesini kararlaştırıldığı hâllerde bedel, taşınmaz mülkiyeti ile satış bedelinin eş zamanlı olarak el değiştirmesini sağlayan sistem üzerinden ödenecektir. Düzenleme taşınmazın niteliği bakımından da herhangi bir sınırlama getirmemekte olup konutların yanı sıra arsa, tarla ve diğer tüm taşınmazların satışı kapsama dâhildir.

Kredili satışlara ilişkin olarak ise özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Satış bedelinin bir kısmının banka veya finansman kuruluşlarınca kullanılan krediyle karşılandığı durumlarda yalnızca kredi tutarı dışında kalan kısım sistem üzerinden ödenecek, kredi tutarı ise mevcut usule göre aktarılmaya devam edecektir.

### IV. Sistemin İşleyişi

---

Ticaret Bakanlığı açıklamaları ve Anadolu Ajansı'nın 29.06.2026 tarihli haberinde yer verilen bilgilere göre sistemde alıcı, satış bedelini doğrudan satıcıya ödemek yerine sistem tarafından oluşturulan ve bankalarda tutulan bloke hesaba yatıracaktır. Taraflar, sistemden alınan referans numarası ile e-Devlet üzerinden başvuruda bulunacak ve tapu işlemi bu numara üzerinden yürütülecektir.

Satış bedeli, tapu devir işlemi tamamlanıncaya kadar bloke hesapta güvence altında tutulacak; devrin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) nezdinde tamamlanmasıyla birlikte eş zamanlı ve otomatik olarak satıcının hesabına aktarılacaktır. Devrin herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi hâlinde ise satış bedeli alıcıya iade edilecektir.

## **V. Sistemin Getirdikleri**

---

Sistemin en belirgin getirisi, taşınmaz satışında edimlerin karşılıklı ve eş zamanlı olarak ifasını teknik olarak güvence altına almasıdır. Alıcı, bedeli satıcıya doğrudan ödemek yerine bloke hesaba yatırdığından mülkiyet kendisine geçmeden bedelin satıcıya ulaşması riskiyle karşı karşıya kalmayacak; devrin gerçekleşmemesi hâlinde bedelin iadesi de sistem içinde sağlanacaktır. Satıcı ise mülkiyeti devrettiği anda bedelin hesabına aktarılacağından emin olacak, sahte para, eksik ödeme ve tapu müdürlüğünde yüksek tutarlı nakit teslim alma gibi risklerden korunmuş olacaktır.

Sistem aynı zamanda satış bedelinin nakden taşınması ve tapu müdürlüğünde elden teslimi ihtiyacını ortadan kaldırmaktadır. Bu durum, hem tarafların kişisel güvenliğini hem de işlem sürecinin öngörülebilirliğini artıracaktır.

Düzenlemenin kamu yararı boyutu ise kayıt dışılıkla mücadelede kendini göstermektedir. Satış bedelinin sistem üzerinden ödenmesiyle birlikte tapuda beyan edilen bedel ile fiilen ödenen bedel arasındaki farkların tespiti kolaylaşacak; böylece gerçek bedelin altında beyan uygulamalarının ve bundan kaynaklanan vergi kayıplarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Emlak işletmelerinin konumu bakımından belirtmek gerekir ki bu işletmeler ödemeyi gerçekleştiren veya bedeli tutan taraf değildir. Bununla birlikte tarafları sistemin kapsamı ve işleyişi hakkında bilgilendirme ve tapu sürecine hazırlama işlevlerini sürdüreceklerdir. Emlak işletmelerinin hizmet bedeline ilişkin mevcut kurallar ise bu düzenlemeyle değişmemiştir.

Son olarak sistemin kullanımı, her işlem için alınacak bir kullanım bedeline tabidir. Yönetmelik uyarınca bu bedel satıcıya aktarılan tutardan mahsup edilecek olup tutarı henüz kamuoyuyla paylaşılmamıştır.

## **VI. Kurumsal Yapı ve Uygulama Takvimi**

---

Sistemin işleyişini izlemek ve teknik sorunların çözümüne katkı sağlamak üzere Bakanlık temsilcilerinden oluşan bir kurul oluşturulması öngörülmüştür. Sistemin kurulması ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar ise TKGM'nin bağlı olduğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın görüşü alınarak düzenlenecek protokolle belirlenecektir.

Sistemin uygulama takvimi şu şekilde gelişmiştir:

| Tarih      | Gelişme                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09.01.2026 | Yönetmelik taslağı görüşe açıldı; taslakta öngörülen başlangıç tarihi 01.05.2026 idi.              |
| 29.04.2026 | Ek Madde 1 Resmî Gazete'de yayımlandı; zorunlu uygulama başlangıcı 01.07.2026 olarak belirlendi.   |
| 26.06.2026 | Ticaret Bakanlığı, geçiş hükmündeki yetkisine dayanarak başlangıç tarihini 01.10.2026'ya erteledi. |
| 28.09.2026 | Ticaret Bakanlığı açıklamasıyla zorunlu uygulama tarihi 01.12.2026 olarak yeniden belirlendi.      |

Bakanlığın 28.09.2026 tarihli açıklamasına göre erteleme, TKGM ile bankalar arasındaki teknik entegrasyonun ve bankaların altyapı çalışmalarının henüz tamamlanmamış olmasından kaynaklanmaktadır. Açıklamada ayrıca veri paylaşımının hızlandırılması amacıyla bir entegratör belirleneceği ve zorunlu uygulamadan önce pilot uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

Geçiş hükmündeki uzatma yetkisi üç ay ile sınırlı olduğundan, 01.12.2026 tarihinin hukuken bağlayıcılık kazanması bakımından ilgili yönetmelik değişikliğinin Resmî Gazete'de yayımlanması beklenmektedir. Bu makalenin tarihi itibarıyla söz konusu değişiklik Resmî Gazete'de yayımlanmamıştır.

## VII. Uygulamaya Yönelik Değerlendirmeler

Tapu devri 01.12.2026 veya sonrasına sarkabilecek satış vaadi sözleşmeleri ve ön protokollerde ödeme şekline ilişkin hükümlerin sisteme uygun biçimde düzenlenmesi yerinde olacaktır. Yönetmelik kullanım bedelinin satıcıya aktarılan tutardan mahsubunu öngörmekle birlikte, tarafların iç ilişkide bu bedelin paylaşımını sözleşmeyle ayrıca düzenlemesi değerlendirilebilir.

Gerçek bedelin altında beyan ve sistem dışında elden kısmi ödeme uygulamaları, sistemin yürürlüğe girmesiyle birlikte daha kolay tespit edilebilir hâle gelecek ve hukuki ve vergisel riskler artacaktır.

### VIII. Sonuç

Güvenli Ödeme Sistemi, taşınmaz satışlarında mülkiyet ile bedelin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayarak alıcı ve satıcıyı klasik ödeme yöntemlerinin risklerinden korumayı, nakit taşıma ihtiyacını ortadan kaldırmayı ve kayıt dışılığı azaltmayı hedeflemektedir. Sistemin zorunlu uygulaması, Ticaret Bakanlığı'nın son açıklamasıyla 01.12.2026 tarihine ertelenmiş olup yeni tarihin dayanağını oluşturacak yönetmelik değişikliğinin ve pilot uygulama takviminin yakından takip edilmesi önem taşımaktadır.

Av. Dr. iur. Onur Ergöner, **Yönetici Ortak**