İstanbul, 13 Ocak 2026

Mali Mevzuat Sirküleri
No: 2026 / SRK021

Konu: Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi

9 Ocak 2026 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na "*Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*" sunulmuştur.

Söz konusu Kanun Teklifi ile çok sayıda farklı alanda düzenleme yapılması öngörülmekle birlikte, bu sirkülerde tüm düzenlemelere yer verilmeksizin, uygulamada özellikle gayrimenkul değerleme, damga vergisi ve kat mülkiyeti/kooperatif uygulamaları bakımından öne çıkan ilk altı maddeye ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

1. Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Elektronik Ortamda Gönderilmesi

Kanun Teklifi'nin 1'inci maddesi ile Tapu Kanunu'na eklenmesi öngörülen düzenleme kapsamında;

Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen **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.**

Bu 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 iletime ilişkin usul ve esasların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirleneceği öngörülmektedir

2. TOKİ'nin Sosyal Konut Projelerinde Damga Vergisi İstisnası

Kanun Teklifi'nin 2'nci maddesi ile Damga Vergisi Kanunu'na eklenmesi öngörülen geçici madde kapsamında;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapım işlerine ilişkin olarak,
- Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil) yapılacak ihaleler ile
- Yürürlük tarihi itibarıyla ilan edilmiş olmakla birlikte henüz son teklif verme tarihi geçmemiş ihalelerde,

TOKİ tarafından alınan ihale kararları ile TOKİ ve yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmelerin damga vergisinden istisna edilmesi öngörülmektedir.

Süreyi üç yıla kadar uzatma yetkisi Cumhurbaşkanına verilmektedir.

3. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Aidat ve Avans Düzenlemesi

3.1. Aidat ve Avans Tutarlarının Belirlenmesi

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.

Fortuna Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Ltd.Şti. Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. No.44 Nish İstanbul Residence D-127, TR-34196 Bahçelievler–İstanbul / Türkiye **Telefon:** +90 212 639 40 96 **Faks:** +90 212 639 40 97
E-Posta: newsletter@fortuna-ugur.com **Web :** www.fortuna-tr.com ; www.steuerberatung-ugur.com

Ayrıca, **işletme projesi bulunmayan hallerde yöneticinin geçici işletme projesi yapabilmesine imkân tanınmakla** birlikte, bu projenin belirli bir süre içinde genel kurulun onayına sunulması zorunlu hale getirilmektedir.

Bu düzenlemelerle, uygulamada sıklıkla eleştirilen keyfi aidat artışlarının önüne geçilmesi ve kat maliklerinin korunması amaçlanmaktadır.

3.2. Toplu Yapılarda Yönetim Planı Değişiklikleri

Malik sayısının fazla olduğu toplu yapılarda **yönetim planı değişikliklerine ilişkin karar nisabı beşte dört yerine üçte iki olarak** yeniden belirlenmektedir.

Örneğin, yeni düzenleme ile 100 bağımsız bölüm bulunan büyük bir sitede, 67 kişi kabul etse bile karar alınamıyordu, bu düzenlemenin yürürlüğe girmesiyle artık alınabilecektir.

Karar Nisabı	Gerekli Onay
Beşte dört	80 kişi
Üçte iki	**67 kişi**

Bu değişiklik ile, yüksek karar nisabı nedeniyle uygulamada yapılamayan yönetim planı değişikliklerinin daha kolay ve işler hale getirilmesi hedeflenmektedir.

3.3. Yapı Kooperatiflerinde Tapu Devrinin Sınırlandırılması

Kooperatifler Kanunu'na eklenmesi öngörülen düzenleme kapsamında;

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.

Söz konusu Kanun Teklifine aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

https://www.verginet.net/Dokumanlar/2026/KANUN-TEKLIFI-9-OCAK-2026-TAPU.pdf

Saygılarımızla.

Fortuna Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

Fortuna Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Ltd.Şti. Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. No.44 Nish İstanbul Residence D-127, TR-34196 Bahçelievler–İstanbul / Türkiye **Telefon:** +90 212 639 40 96 **Faks:** +90 212 639 40 97
E-Posta: newsletter@fortuna-ugur.com **Web :** www.fortuna-tr.com ; www.steuerberatung-ugur.com