

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi'nin 10 Kasım 2008 tarihli Onikinci Birleşiminde Oybirliğiyle kabul olunan "Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası" Anayasanın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı tarafından Resmi Gazete'de yayımlanmak suretiyle ilan olunur.

**TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA  
(YABANCILAR) YASASI  
İÇDÜZENİ**

Madde 1. Kısa İsim

**BİRİNCİ KISIM  
Genel Kurallar**

Madde 2. Tefsir

Madde 3. Amaç

Madde 4. Bazı Durumlarda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerine Konan Sınırlamalar

Madde 5. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakkı

**İKİNCİ KISIM  
Uzun Vadeli Kiralamaya İlişkin Kurallar**

Madde 6. Uzun Vadeli Kira

Madde 7. Kaydın Silinmesi ve Ayni Hakkın Sona Ermesi

Madde 8. Uzun Vadeli Kira Koşulları

**ÜÇÜNCÜ KISIM  
Taşınmaz Mal Satın Almaya İlişkin Kurallar**

Madde 9. Yabancıların Taşınmaz Mal Satın Alabilmesi

**DÖRDÜNCÜ KISIM  
Çeşitli Kurallar**

Madde 10. Yabancıların İpotekli Borçlu veya Alacaklı Durumunda Olması

Madde 11. Taşınmaz Mal Kaydının Geçersiz Sayılması

Madde 12. Yabancıdan Yabancıya Mal Devri ve Kiralanması

Madde 13. Vergi ve Harç Ödeme Mükellefiyeti ve Hesaplanması

**BEŞİNCİ KISIM  
Geçici ve Son Kurallar**

Geçici Madde 1. Bu Yasanın Yürürlüğe Girişinden Önce Taşınmaz Mal Edinme Girişiminde Bulunan Yabancıların Durumu

Madde 14. Yürütme Yetkisi

Madde 15. Yürürlükten Kaldırma

Madde 16. Yürürlüğe Giriş

Sayı: 52/2008

**TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR)  
YASASI**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

Kısa İsim	1. Bu Yasa, Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası olarak isimlendirilir. <b>BİRİNCİ KISIM</b> Genel Kurallar
Tefsir	2. Bu Yasada metin başka türlü gerektirmedikçe: “Bakanlar Kurulu”, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar kurulunu anlatır. “Bakanlık”, Tapu ve Kadastro Dairesinin bağlı olduğu Bakanlık anlatır. “İpotek”, Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasasında ona verilen anlamı anlatır. Ayrıca bu Yasa amaçları bakımından kira süresiyle sınırlı olarak sınırlı aynı hak üzerinde hak sahibi kiracının yapacağı ipotek işlemini de kapsar. “Kira Belgesi”, bu Yasa kurallarına uygun olarak verilen kullanma ve faydalanma hakkını içeren belgeyi anlatır. “Kiracı”, bu Yasa kurallarına uygun olarak taşınmaz mal kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi anlatır. “Kiraya Veren”, bu Yasa kurallarına uygun olarak taşınmaz malını kiraya veren mal sahibini anlatır ve kirasında bulunan taşınmaz malı geriye kalan kira süresi ile sınırlı olmak koşulu ile bir başka yabancı gerçek veya tüzel kişiye kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi de kapsar. “Mal Sahibi”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasında ona verilen anlamı anlatır. “Taşınmaz Mal”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasında ona verilen anlamı anlatır.  “Uzun Vadeli Kira”, bu Yasanın 6’ncı maddesi kurallarına uygun olarak yapılan ve yabancılara, kiraladıkları taşınmaz mal üzerinde uzun süreli kullanma ve faydalanma hakkı veren kira işlemini anlatır. “Yabancı”, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaş olmayan gerçek kişiyi anlatır ve yabancı tüzel kişileri de kapsar. “Yabancı Tüzel Kişi”, (1) Direktörlerinin veya hangi ad altında olursa olsun direktör konumunda bulunan kişilerin çoğunluğu yabancı olan ve/veya hisselerinin en az yüzde ellibiri yabancılara ait olan şirketleri; (2) Oy çoğunluğu yabancıların veya oy kullanma haklarını yabancılar adına kullanmakta olan kişilerin elinde bulunan kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini;
11/1978	
29/1981	
37/2006	
37/2007	
Fasıl 224	
3/1960	
7/1978	
18/2006	

(3) Kontrolü herhangi bir biçimde yabancıların elinde bulunan şirketleri ve kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini anlatır.

Amaç

3. Bu Yasanın amacı, uzun vadeli kira veya satın alma yöntemiyle Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde taşınmaz mal edinmek isteyen yabancıların tabi olacağı kuralları düzenlemektedir.

Bazı Durumlarda  
Yabancıların  
Taşınmaz Mal  
Edinmelerine  
Konan  
Sınırlamalar

4. (1) Bakanlar Kurulu, Resmi Gazete’de yayımlayacağı bir tüzük ile yabancıların, tüzük tarihinden sonra tüzükte belirlenecek bölgeler içinde veraset yoluyla olması dışında herhangi bir taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı elde edemeyeceklerini saptayabilir. Böyle bir tüzük kurallarına aykırı olarak ilgili Tapu ve Kadastro Dairesinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır.

(2) Bakanlar Kurulu alacağı bir kararla, bazı yabancı gerçek veya tüzel kişilerin veya yabancı tüzel kişilerin direktör, yönetici, hissedar veya üyelerinin taşınmaz mal satın almalarını veya uzun vadeli kiralama yapmalarını, bu kişilerin özel statüleri gereği veya satın alınacak veya kiralanacak malın, ulusal güvenliği veya kamu düzenini tehlikeye düşürebilecek bir taşınmaz mal olması sebebiyle kısıtlayabilir. Böyle bir karara aykırı olarak ilgili Tapu ve Kadastro Dairesinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır.

Yabancıların  
Taşınmaz Mal  
Edinme Hakkı

5. Yabancı gerçek veya tüzel kişiler Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hudutları dahilinde;

(1) Bu Yasanın, 6’ncı, 7’nci ve 8’inci maddeleri kurallarına bağlı kalmak koşulu ile uzun vadeli kira yolu ile taşınmaz mal edinebilirler veya

(2) Bu Yasanın 9’uncu maddesi kurallarına bağlı kalmak koşulu ile taşınmaz mal satın alabilirler.

## İKİNCİ KISIM

### Uzun Vadeli Kiralamaya İlişkin Kurallar

Uzun Vadeli Kira

6. (1) (A) Uzun vadeli kira süresi en az 10 (on) yıl, en fazla 99 (doksan dokuz) yıldır. Mal sahibi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi arasında yapılacak olan uzun vadeli kira sözleşmesinin, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en geç 30 gün içerisinde taşınmaz malın bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesindeki kütüğe kaydedilmesi için kiracı, mal sahibi veya kiraya veren tarafından ilgili Tapu ve Kadastro Dairesine müracaatta bulunması zorunludur. Yukarıda belirtilen süre içinde yapılmayan müracaatlar Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından kabul edilmez.

(B) Emlakçı veya emlak şirketleri aracılığı ile yapılan uzun vadeli kira sözleşmesi, kiralamanın gerçekleşmesi halinde

emlakçı, kiracı, mal sahibi veya kiraya veren tarafından 30 gün içerisinde ilgili Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedtirilir.

(2) Mal sahibi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi arasında yapılacak kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için sözleşmenin avukatlık hizmeti icra eden avukatlar tarafından hazırlanması ve en az iki şahit huzurunda imzalanması ve sözleşmede iki şahidin imzası ve sözleşmeyi hazırlayan avukatın imzası ile kaşesinin bulunması zorunludur.

(3) (A) Uzun vadeli kira yoluyla edinilecek taşınmaz malın üzerinde inşaat yapımı sözkonusu ise buna ilişkin şartlar uzun vadeli kira sözleşmesine dahil edilir.

(B) Kiracı kiralamış olduğu arazi üzerine herhangi bir bina veya tesis inşa etmişse, arazi üzerine inşa edilen bina veya tesisi arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesindeki kütüğe kaydettirmek vey kayıt işlemi için Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Yasasında öngörülen harcı ödemek zorundadır. Arazi üzerine inşa edilen ve kütüğe kaydedilen bina veya tesis ayrıca "Kira Belgesi" üzerine de kaydedilir.

Fasıl 219

1/1972  
38/1976  
40/1987  
41/1991  
18/1996  
3/2006  
54/2007

(4) Uzun vadeli kira sözleşmesi gereğince taşınmaz malın tesliminde, ilgili taşınmaz malın bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesinde, bu taşınmaz malın koçanına kiracının ismi ve kira süresi kaydedilir ve kiracıya, ilgili taşınmaz mal için Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından bir Kira Belgesi verilir. Kira Belgesinin şekli, tapu kütüğüne kaydı ve içeriği Bakanlıkça hazırlanacak ve Bakanlar Kurulu tarafından onaylanacak bir tüzükle belirlenir.

(5) yukarıdaki (4)'üncü fıkrada öngörülen Kira Belgesi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi taşınmaz mal üzerinde Kira Belgesinin süresi ile sınırlı, sınırlı aynı hak elde eder. Bu hak, sözleşmedeki koşullara bağlıdır ve bunlara uyulduğu sürece kiracının uhdesinde kalır. Bu hak kira süresince taşınmaz mallarda olduğu gibi devir ve ipotek edilebilir, geriye kalan kira süresi ile sınırlı olmak koşuluyla yeniden kiraya verilebilir, ipotek edilebilir, miras yoluyla kiracının mirasçılara geçer, haczedilebilir, borç için zorla satılabilir.

(6) Mal sahibi ilgili taşınmaz maldaki mülkiyet hakkını satabilir, devredebilir ve/veya ipotek altına koyabilir. Ancak kiracının hakları bu işlemlerden etkilenmez.

(7) Uzun vadeli kiralanan taşınmaz malın kamulaştırılması halinde kamulaştırmayı yapan makam, kamulaştırma bedelini saptamadan önce hem mal sahibi hem de kiracı ile görüşür ve kira bedelinin peşin ödenip ödenmediği, taşınmaz mal üzerinde kiracının yatırım yapıp yapmadığı, yaptıysa bu yatırımın kamulaştırma işleminden ne ölçüde etkilendiği, sözleşmede bu konuda kural bulunup bulunmadığı gibi hususları dikkate alarak kamulaştırma bedelini mal sahibi ile kiracı arasında hakkaniyetli bir şekilde paylaşır.

Kaydın Silinmesi ve Aynı Hakkın Sona Ermesi 7. Kira sözleşmesinin veya duruma göre yeniden kira sözleşmesinin sona erdiğini veya iptal edildiğini bildiren yeterli kanıtın (tarafarca imzalanmış bir belge, kamulaştırma emri, mirasçı bırakmadan ölüm hali ve benzeri) veya bunu emreden bir mahkeme emrinin sunulması halinde Tapu ve Kadastro Dairesi kütüğündeki ilgili kayıt silinir.

Uzun Vadeli Kira Koşulları 8. Herhangi bir yabancı aşağıda belirtilen koşullara tabi olarak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içerisinde uzun vadeli kira yöntemi ile taşınmaz mal edinebilir;

(1) Kiralanacak taşınmaz malın arazi olması halinde yüzölçümü 1 dönümden (14400 ayakkare) fazla olamaz; bir konut veya bir apartman dairesi olması halinde ise arazinin yüzölçümü 5 dönümden fazla olamaz.

Ancak, bir konut veya apartman dairesi olarak kiralanan arazi üzerine başka bir konut veya apartman dairesi yapılamaz.

(2) (A) Yabancı gerçek ve tüzel kişiler, mal sahibi ile hisse koçanı ile belirlenen taşınmaz mallar için de uzun vadeli kira sözleşmesi yapabilir.

(B) Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasının 6'ncı ve 6 A maddeleri uyarınca henüz ayrı ayrı koçan çıkarılmamış olması, seri planlar mal sahibi veya kiraya veren tarafından hazırlanmak koşuluyla uzun vadeli kira yapılmasına engel değildir.

(3) Yatırım amaçlı uzun vadeli kiralamalarda bu maddenin (1)'inci fıkraya kurallarına bakılmaksızın Bakanlar Kurulu, uzun vadeli kiralamalar yapılmasına izin verebilir. Böyle bir iznin verilmesi için yatırım amaçlı uzun vadeli kiralama yapacak yabancıların Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde faaliyet gösteren herhangi bir bankaya kendisinin veya şirketinin nam veya hesabına en az 3 (üç) Milyon Euro yatırması ve bu meblağı yatırım amaçlı kullanması koşuldur. Bakanlar Kurulunun bu meblağın yatırım amaçlı kullanmadığını tesbit etmesi halinde verilen izni iptal eder.

### ÜÇÜNCÜ KISIM

#### Taşınmaz Mal Satın Almaya İlişkin Kurallar

Yabancıların Taşınmaz Mal Satın Alabilmesi 9. Yabancı gerçek veya tüzel kişiler Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hudutları içerisinde önceden Bakanlar kurulu izni alınması koşulu ile taşınmaz mal satın alabilirler. Bu Yasanın 8'inci madde kuralları satın almaya ilişkin olarak da uygulanır.

### DÖRDÜNCÜ KISIM

#### Çeşitli Kurallar

Yabancıların İpotekli Borçlu Veya Alacaklı Durumunda Olması 10. (1) Kıbrıs Türk Cemaatine Mensup Olmayan Şahıslara Gayrimenkul Mal Satışını Meneden Yasanın düzenlemiş olduğu kurallara bakılmaksızın;

(A) Bu Yasa uyarınca taşınmaz mal koçanı alan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, satın aldıkları taşınmaz malı,

<p>6/1969 17/1970 38/1970 20/1973 15/1975 18/1977</p>	<p>(B) Bu Yasa uyarınca Kira Belgesi alan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Kira Belgesinin kendilerine verdiği sınırlı aynı hakkı Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Yasası uyarınca ödenmesi gereken harçları ödendikten sonra ipoteğe koyabilirler.</p>
<p>Taşınmaz Mal Kaydının Geçersiz Sayılması</p>	<p>(2) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Yasası uyarınca ödenmesi gereken harçların ödenmesi şartı ile taşınmaz mal veya taşınmaz malları ipoteğe alabilirler.</p> <p>(3) Bakanlar Kurulu alacağı bir karar ile bu maddenin (1)'inci ve (2)'nci fıkralarında düzenlenen işlem için de bu Yasanın 4'üncü maddesinin (2)'nci fıkrasında öngörülen kısıtlamaları getirebilir.</p> <p>11. Bu Yasaya ve bu Yasa kurallarına uygun olarak çıkarılan tüzük kurallarına aykırı olarak tapu kütüğüne yapılan herhangi bir kayıt, yapıldığı andan itibaren geçersiz sayılır.</p>
<p>Yabancıdan Yabancıya Mal Devri ve Kiralınması</p>	<p>12. Bu Yasanın 4'üncü maddesinde öngörülen kurallar, bir yabancı tarafından yasal yollardan edinilmiş bulunan herhangi bir taşınmaz mal mülkiyetinin başka bir yabancıya devredilmesinde de uygulanır.</p> <p>Ancak bir yabancı, kirasında veya adında kayıtlı bulunan malı, birinci ve ikinci derece kan ve sıhri bağı olan kişilere, 4'üncü madde kurallarına bakılmaksızın Bakanlığın bilgisi ve onayı dahilinde devredebilir.</p>
<p>Vergi ve Harç Ödeme Mükellefiyeti Ve Hesaplanması</p>	<p>13. (1) Bu Yasa uyarınca yapılacak olan uzun vadeli kiralarda, yasalara uygun olarak ödenmesi gereken stopaj ve diğer vergi ve harçlar, yürürlükteki mevzuata uygun olarak ödenir. Stopaj miktarı, taşınmaz malın rayiç bedelinin %10'unun kiraya verilen yıl ile çarpılarak 100'e bölünmesinden elde edilecek rakamın çarpımı kadar olur. <math>(\text{Rayiç Bedel} \times 10/100) \times (\text{Yıllık Kira Süresi}/100)</math> ve bir defada toplam olarak tahsil edilir.</p> <p>Ancak, %10 rakamı 10-20 yıl arası yapılan uzun vadeli kiralarda geçerli olup 20 yıldan sonra yapılacak uzun vadeli kiralarda her 10 yıl için 0,5 oranında azaltılarak 90 ile 99 yıl arası %6'ya eşitlenir.</p> <p>(2) Bu Yasanın 6'ncı maddesinin (4)'üncü fıkrası uyarınca kayıt yapılırken, kiracı tarafından uzun vadeli kiraya alınan taşınmaz mal için kiracıdan taşınmaz malın rayiç bedelinin %0,5'inin kiraya verilen yılın 100'e bölünmesinden elde edilecek rakamın çarpımı kadar kayıt harcı alınır. <math>(\text{Rayiç Bedel} \times 5/100) \times (\text{Yıllık Kira Süresi}/100)</math></p> <p>Kiraya alınan taşınmaz malın kira kayıt harcı, kiracı tarafından ödenir.</p> <p>(3) Bu Yasa uyarınca yapılacak olan milkiyeti devir işlemlerinde ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç ve stopaj ve KDV vergisi ile diğer mali yükümlülükler, yürürlükteki mevzuata uygun olarak alıcı ve satıcı tarafından ödenir.</p>

BEŞİNCİ KISIM  
Geçici ve Son Kurallar

- |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geçici Madde<br>Bu Yasanın<br>Yürürlüğe Giriş<br>inden Önce<br>Taşınmaz Mal<br>Edinme<br>Girişiminde<br>Bulunan<br>Yabancıların<br>Durumu | 1. Bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlığa müracaatta bulunmadan, senede bağlı olarak taşınmaz mal edinme girişiminde bulunan veya senede bağlanan alım-satımlarda satıcı, yabancı gerçek veya tüzel kişiler veya mal sahibi konumundaki kişiler arasındaki alım-satım işleminin bu Yasanın 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrası kuralları uyarınca yapılabilmesi için bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak bir yıl içerisinde mal sahibi Bakanlığa müracaatta bulunur. Satış işlemleri Bakanlığın değerlendirmesine sunulur ve Bakanlık uygun bulduğu alım-satımları onay için Bakanlar Kuruluna önerir. Bakanlar Kuruluna onay için sunulan başvurular en geç doksan gün içerisinde sonuçlandırılır. |
| Yürütme Yetkisi                                                                                                                           | 14. Bu Yasayı, Tapu ve Kadastro Dairesinin bağlı olduğu Bakanlık yürütür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Yürürlükten<br>Kaldırma<br>Fasıl 109<br>35/2002                                                                                           | 15. Bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası, bu Yasa altında yapılan işlemlere hâle gelmeksizin yürürlükten kaldırılır.<br>Ancak yürürlükten kaldırılan Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası uyarınca çıkarılan Emirnamelerin bu Yasaya aykırı olmayan kuralları, bu Yasa uyarınca yeni tüzükler çıkarılıncaya kadar yürürlükte kalır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yürürlüğe Giriş                                                                                                                           | 16. Bu Yasa, Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |