



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

	www.bbdas.com.tr		/bbdas.com.tr		/bogazici_bbdas
	info@bbdas.com.tr		/bogazicibbdas		/company/bogazici-bagimsiz

Tarih : 03.11.2023

Sayı : BBDAS/2023-160

Konu : Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Yönelik Usul ve Esaslar

2 Kasım 2023 tarih 32357 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7464 sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile yapılan “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Yönelik Usul ve Esaslar” aşağıda başlıklar halinde özetlenmiştir.

1- Yapılan Düzenlemenin Amacı Ve Uygulamaya Başlama Zamanı:

- Konutların, gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir,
- Konutların turizm amaçlı kiralanmasına yönelik izin belgesi alınmasına, getirilen usul ve esaslara aykırı hareket edenlere uygulanacak idari yaptırımlara ve turizm amaçlı kiralanmış konutların tabi olacağı mevzuata ilişkin hükümleri düzenlemiştir,
- Tek seferde 100 günden fazla süreli yapılan kiralamalar bu Kanunun kapsamı dışındadır.
- Ancak, her defasında 100 günden fazla süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde aynı konutu 4 defadan fazla kiraya verenler hakkında idari para cezası uygulanacaktır.
- Getirilen yeni düzenlemeler 1.1.2024 tarihinden itibaren bu kapsamda yapılacak yeni kiralama işlemlerine uygulanacaktır.
- Bu tarihten önce yapılan kiralamalarda, kiracılar (kullanıcılar) sözleşme sonuna kadar bu haklarını kullanabilecekler.

2- Turizm Amaçlı Konut Kiralanmasının Kapsamı:

Turizm amaçlı kiralamadan maksat; konutların kullanıcılara en fazla 100 gün süreyle her türlü amaçla kiralanmasını ifade etmektedir.

Merkez :	Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL	Tel: 0 212 433 83 00	Fax: 0 212 433 83 03
Antalya İrtibat :	Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA	Tel: 0 242 248 26 06	Fax: 0 242 248 66 03
Kayseri İrtibat :	Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ	Tel: 0 352 220 50 30	Fax: 0 352 220 50 40
Bursa İrtibat :	İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA	Tel: 0 224 240 09 07	Fax: 0 224 240 09 07
Bolu İrtibat :	Kıraçayır Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU	Tel: 0 374 210 10 28	Fax: 0 374 210 10 29
Fethiye İrtibat :	Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye /MUĞLA	Tel: 0 507 182 76 79	
Ticaret Sicil No :	700923	Mersis No :	0470058081600010
		Web :	www.bbdas.com.tr
		E-mail :	info@bbdas.com.tr

Bu düzenlemeye göre; konutun 100 güne kadar her türlü amaç için kiralanması, turizm amaçlı kiralama kapsamında olacağından, bu tür kiralamaları yapacak olanların mutlaka Turizm Amaçlı Kiralama İzin Belgesini almaları gerekmektedir. Aksi halde yüksek tutarlı idari para cezası ile karşılaşacaklardır.

3- Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Yönelik İzin Belgesi Zorunluluğu:

İzin belgesi, kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla **100 gün** süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen Turizm Amaçlı Kiralama İzin Belgesini ifade etmektedir.

Turizm amaçlı konut kiralamaları için, kiralama sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan izin belgesi alma zorunluluğu getirildi. Kanun'a göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı, izin belgesi verme işlemini valilikler aracılığıyla da yapabilecek. Bu kapsamda kiralanacak konutların girişlerine, Bakanlıkça nitelikleri belirlenen plaketler asılacak. İzin belgesi ve plaket ücretleri Bakanlık tarafından ayrıca belirlenecek.

Eğer, turizm amaçlı kiralanacak konut bir binanın dairesi ise, izin belgesi alınabilmesi için aynı binadaki tüm kat maliklerinin oy birliği ile alınacak onayının Bakanlığa ibraz edilmesi zorunlu olacak.

4- İzin Belgesine Başvuru Süresi:

Kanun'un Geçici 1'inci maddesine göre;

- 1.1.2024 tarihi itibarıyla, turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar tarafından, 1.1.2024 tarihinden itibaren bir ay içinde izin belgesi almak üzere Bakanlığa başvurulması zorunludur.

- Bu yükümlülüğe uymayanlar hakkında, Kanun'un 4 üncü maddesi hükümlerine göre belirlenen idari para cezaları uygulanacaktır.

- İzin belgesi düzenlenmesi işlemleri, başvuru tarihinden itibaren 3 ay içinde sonuçlandırılacaktır.

- Başvurusu kabul edilmeyenler faaliyette bulunamayacak, ancak bu konutların kiracılarının (kullanıcılarının) hakları sözleşme süresi sonuna kadar devam edecektir.

5- İzin Belgesi Başvuru Yeri ve Aranılan Şartlar:

- Turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunlu olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı nitelikleri belirlenen plaket, turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılır.

- İzin belgesi vermeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili olup, Bakanlık bu yetkisini valilik vasıtasıyla da kullanabilir. İzin belgesi ve plaket ücretleri Bakanlıkça belirlenecektir.

-İzin belgesine konu bağımsız bölümün, turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesine uygun görüldüğüne ilişkin, binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunludur.

- Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, izin belgesi örneği site yönetimine iletilir.

- Üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla %25'i için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebilir. Aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlemesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda, başvuruda;

a) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının,

b) Başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda, üçüncü fıkradaki hükme ilave olarak, tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın, ibrazı zorunludur.

6- Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Düzenlenen Yönetim Planının Uygunluk Durumuna Göre Kat Maliklerinin Onayının Aranmayacağı Durumlar:

23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28 inci maddesi uyarınca düzenlenen yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden yüksek nitelikli konutlara, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebilir. Yüksek nitelikli konutların kiralama faaliyetleri konut işletmesi eliyle de yapılabilir. Bu durumda izin belgesi konut işletmesini yapan şirket adına düzenlenir. Bu şekilde yapılan kiralama faaliyeti, yedinci fıkranın kapsamı dışındadır.

7- Turizm Amaçlı Konut Kiralama İzni Sahibinden Kiralanan Konutların Kiracıları Tarafından Turizm Amaçlı Kiralamalarına Yasaklandı:

İzin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaklandı.

Tüzel kişiler tarafından turizm amaçlı kiralanan konutlar, tüzel kişiler tarafından kendi çalıştırdıkları personelin kullanımına sunabilecekler.

8- İzin Belgesi Sahibinin Yükümlülükleri:

İzin belgesini alma yükümlülüğü kiraya verene aittir. Kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamalar, münhasıran 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilir.

Turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilen konutlar hakkında 26/6/1973 tarihli ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri uygulanır. 1774 sayılı Kanun kapsamında bildirim yükümlülüğü konusunda izin belgesi sahibi sorumlu kişi kabul edilir.

9- İzin Belgesi Sahibi Gerçek Kişinin Ölümü Veya Tüzel Kişiliğın Sona Ermesi Durumunda İzin Belgesinin Süresi:

İzin belgesi sahibi, gerçek kişi ise ölüm tarihinden itibaren 3 ay içerisinde mirasçılar tarafından başvuruda bulunulmaması veya tüzel kişi ise tüzel kişiliğinin sona ermesi durumunda izin belgesi geçersiz hale gelir. Ancak kullanıcıların hakları sözleşme süresi sonuna kadar devam eder.

10- İzensiz Kiralama Faaliyetinin Tespit Edilmesi Halinde Uygulanacak İdari Yaptırımlar Cezaları:

a) İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları kiraya verenlere, kiralama yapılan her bir konut için **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır ve izin belgesi olarak faaliyette bulunabilmesi için 15 gün süre verilir.

b) Verilen 15 günlük süre sonunda izin belgesi alınmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetine devam edenlere **500 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır ve izin belgesi olarak faaliyette bulunabilmesi için bir kez daha 15 gün süre verilir.

c) İzin belgesi sahibinden kiraladığı turizm amaçlı konutu kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verenler hakkında her bir sözleşme için **100 bin Türk** lirası idari para cezası uygulanır.

ç) Kendi adına mesken olarak kullanmak amacıyla kiraladığı konutu kendi nam ve hesabına turizm amaçlı kiraya verenler hakkında, her bir sözleşme için **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

d) İzin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralınmasına aracılık edenler hakkında, her bir sözleşme için **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

e) Bu fıkra kapsamına giren faaliyetlerin elektronik ticaretine ve tanıtımına imkân sağlayan ve Bakanlık tarafından yapılan uyarıya rağmen yirmi dört saat içinde içeriği çıkarmayan, 23/10/2014 tarihli ve 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda tanımlanan aracı hizmet sağlayıcıları hakkında, her bir konut için **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır. İhlalin gerçekleştiği yayın, kısım, bölüm ile ilgili olarak içeriğın çıkarılmasına ve/veya erişimin engellenmesine karar verilir ve bu karar uygulanmak üzere Erişim Sağlayıcıları Birliğine gönderilir. Ayrıca, bu karara uyulmaması halinde aracı hizmet sağlayıcılar hakkında her bir konut için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır. İçeriğın çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi kararına karşı sulh ceza hâkimliğine başvurulabilir. Sulh ceza hâkimliğince verilen karara karşı 4/12/2004 tarihli ve 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu hükümlerine göre itiraz edilebilir.

f) (a) ve (b) bentleri hükümlerinin uygulanmasına rağmen, izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine devam edenler hakkında, **1 milyon Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

g) Her defasında 100 günden fazla süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde aynı konutu 4 defadan fazla kiraya verenler hakkında, **1 milyon Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

11- İzin Belgesi Sahiplerine Uygulanacak İdari Yaptırımlar Aşağıda Belirlenmiştir:

a) Bakanlıkça istenilen bilgi ve belgelerin otuz gün içerisinde gönderilmemesi, eksik gönderilmesi, yanıltıcı bilgi veya belge verilmesi durumunda **50 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

b) Kiraya verenin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde bildirilmemesi durumunda **50 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

c) 11/7/2019 tarihli ve 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun kapsamında turizm payının ödenmesine ilişkin belgenin Bakanlıkça belirlenen süre içerisinde ibraz edilmemesi veya yapılacak denetimlerde bu belgenin sunulmaması halinde **50 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

ç) Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun konum, nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin yazı, reklam, afiş, broşür, sosyal medya, web sayfası ve benzeri araçlarla kullanıcıya yanıltıcı şekilde tanıtılması veya taahhüt edilen koşulların sağlanmaması veya turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya tahsis edilmesi hallerinde **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

d) Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, sözleşmeye uygun olarak kullanıcıya teslim edilmemesi halinde **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

e) (d) bendinin uygulanmasını takiben verilen on beş günlük süre içinde alınan ödemenin iadesinin yapılmaması durumunda **200 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

f) Bakanlıkça düzenlenen plaketin turizm amaçlı kiralama yapılan konutların girişine asılmaması halinde yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve asılması için 15 gün süre tanınır.

g) (f) bendinin uygulanmasına rağmen plaketin 15 gün içerisinde turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılmaması durumunda, **500 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır.

ğ) Yapılan denetimde, konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespit edilmesi durumunda **100 bin Türk lirası** idari para cezası uygulanır ve aykırılıkların giderilmesi için 15 gün süre verilir.

(3) (e) bendi hariç olmak üzere birinci fıkrada belirtilen idari yaptırımlar konutun bulunduğu mahallin en büyük mülki idare amiri, birinci fıkranın (e) bendi ve ikinci fıkrada belirtilen idari yaptırımlar ise Bakanlık tarafından tayin edilir ve uygulanır.

Saygılarımızla.

BOĞAZİÇİ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

(!) Sirkülerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlı olup, vergiyi doğuran olay ve diğer yükümlülüklerin özelliğine göre farklılıklar oluşabileceğinden tereddüt edilen hususlarda konusunda uzman bir danışmandan veya yetkili kurumlardan görüş alınması gerekmekte olup, sadece sirkülerimiz esas alınarak yapılacak işlemler sonucunda doğabilecek zararlardan yazar veya müşavirliğimiz sorumlu tutulamaz.