

DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMCI REHBERİ

Yabancı Yatırımcının Türkiye’de **Arazi** Alımındaki Kısıtlamalar

1. Yerel Sınırlama – İlçe Limiti

Aynı ilçede (ilçe bazında), **yabancı gerçek kişilerin** sahip olabileceği toplam özel mülkiyete açık arazi oranı %10 ile sınırlıdır.

2. Alan (Miktar) Sınırı

Bir **yabancı gerçek kişi**, Türkiye genelinde toplamda 30 hektara kadar gayrimenkul alabilir.

3. Valilik izni

Doğrudan yabancı sermaye ile kurulan şirketler (**tüzel kişi**) için **arazi** alımı ancak valilik izniyle mümkün olabilir. Şirketin ortaklık yapısında T.C vatandaşının payı en az %51 olması durumunda bu izne gerek yoktur.

4. İmar Durumu

Arazi (yapılaşmaya uygun “imar”lı parsel) alımı daha esnek olabilir. Eğer alınan **arazi** üzerinde bir yapı yoksa (“boş arazi”), **yabancı gerçek kişi** 2 yıl içinde bir proje sunmak zorundadır (imar / inşaat planı). Bu proje yükümlülüğü özellikle tarımsal araziler için çok önemlidir.

5. Tarla / Tarımsal Arazi Alımı

Tarla (tarımsal arazi) alımı **yabancı gerçek kişi** için daha sıkı kurallara tabidir. **Köylerde** arazi aldığınızda, bu arazide tarımsal faaliyet yapacağınıza dair taahhütname vermeniz gerekebilir. Bu taahhütnameye uymazsanız – örneğin projeyi sunmaz ya da faaliyete geçirmezseniz – tapunun iptal edilmesi ya da arazinin Hazine’ye geri alınması riski vardır.

7. Kaynak / Proje Zorunluluğu

Boş **arazi** alındığında iki yıl içinde imar izni ve proje şartı vardır. Bu hem konut hem de tarım için geçerli. Özellikle tarımsal kullanım için projenin uygulanıp uygulanmadığı izlenebilir; uygulanmazsa mülkiyet riske girer.

8. Tapu ve Tescil İşlemleri

Mülkiyet devri “resmî tapu tescili” ile yapılır; ön anlaşmalar (satış vaadi) tapu devri sağlamaz. Tapu tescili aşamasında **yabancı gerçek kişi** alıcının bazı ek belgeleri sunması gerekir (örneğin pasaport, Türk vergi numarası vb.).

9. Şirket Statüsündeki Yabancılar (Tüzel Kişi**)**

Türkiye’de kurulmuş, yabancı sermayeli şirketler (**tüzel kişiler**) gayrimenkul alabilir; ancak alım, şirketin faaliyet konusuyla uyumlu olmalıdır. Yabancı ülkede kurulu

şirketlerin doğrudan **arazi** alması bazı durumlarda özel yasal düzenlemelere bağlıdır. Bu yüzden Türkiye’de bir şirket (**tüzel kişi**) kurulması iş takibinin daha kolay olmasını sağlayacaktır.

Başlangıçta 10.000 TL sermayeli bir tüzel kişi (şirket) kurmanın maliyeti ortalama 75.000 TL’dir. Tüzel kişi kurmak için oturum izni şart değildir.

Özet ve Değerlendirme

Yabancı gerçek kişiler Türkiye’de arsa / **arazi** alabilir, ancak belli sınırlamalar var: büyüklük (hektar), ilçe bazında kot, stratejik bölgeler, proje zorunluluğu vb.

Alım yaparken tapu, imar durumu, izin süreci ve güvenlik incelemesi çok kritik olduğu için mutlaka hukuki danışmanlık hizmeti alınmalı.

Türkiye’de **yabancı bir gerçek kişinin arazi** satın alması durumunda karşılaşıcağı vergilendirme aşamaları, Türk vatandaşlarıyla aynıdır.

Yabancı bir gerçek kişinin Türkiye’de Arazi Aldığında Vergilendirme Aşamaları

1. Tapu Harcı (Satın Alma Anında)

Arazi satışı sırasında hem alıcı hem satıcı tapu harcı öder.

Alıcı tapu harcı: Satış bedelinin %2’si

Satıcı tapu harcı: Satış bedelinin %2’si

Kanuna ancak, uygulamada bu giderin alıcı tarafından karşılanması kabul edilmektedir; yani %4 tamamen alıcı tarafından ödenir.

(Satış bedeli tapuda genellikle rayiç bedelden düşük olamaz.)

2. Döner Sermaye Ücreti

Tapu işlemlerinde sabit olarak alınır. 2025 yılı için ortalama 5.000 TL civarında (Rakam her yıl güncellenir).

3. Emlak Vergisi (Yıllık)

Arazi sahibi olduktan sonra her yıl belediyeye ödenir. Emlak vergisi oranı: Büyükşehirlerde binde 6, diğer belediyelerde binde 3

İlk ödeme: Sonraki yıl Mayıs ve Kasım aylarında iki taksit.

4. Çevre Temizlik Vergisi

Sadece mesken ve işyeri için geçerlidir. Arsalar / **Araziler** için çevre temizlik vergisi yoktur.

5. KDV (Bazı Durumlarda)

Normalde şahıstan şahıssa (gerçek kişiler) satışlarda KDV yoktur. Ancak arazi bir şirketten (tüzel kişi) veya profesyonel bir satıcıdan alınıyorsa KDV uygulanabilir. Arsa / Arazi satışında KDV oranı %18'dir.

Bu durum genellikle: inşaat firmaları, ticari amaçla arazi satan şirketler tarafından yapılan satışlarda görülür.

6. Gelir Vergisi (İleride Satarken)

Yabancı gerçek kişi araziyi daha sonra satarsa gelir vergisi doğabilir. Arsa / Arazi 5 yıldan önce satılırsa, kazanç üzerinden gelir vergisi ödenir. Arsa / Arazi 5 yıl elde tutulduysa, satış kazancı vergiden muaftır.

Ancak, bir tüzel kişi daha sonra arsayı / araziyi satarsa, arsanın / arazinin 5 yıl dolmadan veya belirtilen 5 yıllık süreden sonra satılmasına bakılmaksızın gelir vergisi ödeme yükümlülüğü doğabilir.

7. Yabancılar İçin Ek Bir Vergi Var mı?

Hayır. Türkiye'de yabancıların arazi alımında ek bir vergi, ek harç veya ek mali yükümlülük yoktur.

Türkiye'de yabancı sermayeli tüzel kişi arsa / arazi satın alması durumunda uygulanacak vergilendirme aşamaları, yabancı gerçek kişilerden biraz farklı olabilir, ancak temel vergiler aynıdır. Aşağıda satın alma sırasında, sahiplik sürecinde ve ileride satışta karşılaşılabilecek tüm vergileri adım adım özetliyorum.

Yabancı sermayeli şirket Türkiye'de Arsa / Arazi Aldığında Vergilendirme Aşamaları

1. Tapu Harcı (Satın Alma Anında)

Yabancı şirket de tıpkı Türk şirketleri gibi tapu harcı öder.

Alıcı tapu harcı: Satış bedelinin %2'si

Satıcı tapu harcı: %2

Kanuna ancak, uygulamada bu giderin alıcı tarafından karşılanması kabul edilmektedir; yani %4 tamamen alıcı tarafından ödenir.

Tapuda gösterilecek bedel rayiç değer altına inemez.

2. Döner Sermaye Ücreti

Tapu işlemi sırasında alınır.

2025 itibarıyla yaklaşık 5.000 TL. (Şehre ve işleme göre değişir.)

3. KDV (Satıcıya Bağlı Olarak)

Önemli nokta: Şirketten alınan arsada KDV doğabilir.

KDV uygulanırsa:

Arsa / **Arazi** KDV oranı: %18

KDV'nin uygulandığı durumlar:

Satıcı bir **tüzel kişiye** (tacir), satıcı arsa / **arazi** ticareti yapıyorsa / profesyonel satıcıysa, şirket aktifindeki bir arsanın / **arazinin** satışı ticari işlem sayılıyorsa

KDV'nin olmadığı durum:

Satıcı gerçek kişi ise (Ör. bir vatandaşın arsası / **arazisi**)

- KDV yoktur.

4. Emlak Vergisi (Yıllık)

Arsa / **Arazi** alındıktan sonra her yıl belediyeye ödenir.

Büyükşehir belediyesi: Binde 6

Diğer belediyeler. **Binde 3**

Tüzel kişinin (şirketin) yabancı olması vergi oranını değiştirmez.

5. Kurumlar Vergisi

Yabancı sermayeli tüzel kişi arsayı / **araziyi** ileride satarsa, şirketin Türkiye'de vergisel yükümlülükleri olur.

- Şirketin satış kazancı Kurumlar Vergisine tabidir.
- KV oranı güncel olarak %25 civarındadır.
- Ayrıca KDV doğabilir.

6. Stopaj (Kira Gelirinde)

Yabancı sermayeli tüzel kişi arsanın / **arazinin** veya üzerine taşınmazın kiralanmasından gelir elde ederse stopaj doğar.

Vergi Tablosu

Aşama	Vergi/Ücret	Oran
Tapuda Satın alma	Tapu harcı	%4(Vergiye aksi kararlaştırılmadıkça alıcı öder)
Tapuda İşlem	Döner Sermaye	5.000 TL
KDV	Şirketten alımda	%18
Yıllık	Emlak Vergisi	Binde 3-6
Satışta	Kurumlar Vergisi	%25 (kazanç üzerinden)
Kira geliri	Stopaj	%20

Yabancıların (tüzel kişi) arazi alımında ek başka bir vergi, ek harç veya mali yükümlölük yoktur.

Arsa / Arazi ya da tarla alımı vatandaşlığa konu edilemez. Taşınmazın kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazı niteliğinde olmalıdır. Noter onaylı satış vaadi yoluyla taahhüt konulması işleminde ise kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmaz niteliğinde olması gerekmektedir.