

**Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına
İlişkin Yasal Düzenleme**

**Legislation on Rental Houses for Tourism
Purposes**



Associate, Hazal Eylem GÜNGÖR

Giriş

Ülkemizde turizm sektörünün de gelişmesiyle birlikte son yıllarda konutların turizm amaçlı kiralanması yaygın bir uygulama haline gelmiştir. Çeşitli uygulamalar vasıtasıyla veyahut aracısız bir şekilde gerçek ve tüzel kişilere yapılan gününbirlik, haftalık, aylık ve benzeri sürelerde konutların kiralanması hususunda hukuki, cezai ve vergisel anlamda denetimi mümkün kılmak ve doğmuş olan kanuni boşluğu gidermek amacı ile 7464 Numaralı, (“**Kanun**”) 2 Kasım 2023 tarihli, 32357 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiştir. Halk arasında “AirBnB Kanunu” ismini kazanan Kanun, özellikle turizm ve konut sektörü ile ön plana çıkan ülkemizde birçok sektörde etkili olacağı öngörülmektedir.

İzin Belgesi

Kanun, Turizm amaçlı kiralamalarda sözleşme yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunluluğu getirmiştir. İzin belgesi T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı (“**Bakanlık**”) tarafından verilecek olup bu yetki valilikler vasıtasıyla da kullanılabilir. Belirlenen niteliklere uygun olan izin belgesinin turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılması istenmektedir.

Introduction

Along with the development of the tourism sector in our country, renting houses for tourism purposes has become a widespread practice in recent years. In order to regulate the rents of houses for short-term, weekly, monthly, and similar periods to individuals and legal entities through various apps or directly, and to fill the legal gap that has arisen, Law No. 7464 on the Rental of Houses for Tourism Purposes and Amendments to Some Laws (“**Law**”) entered into force with the Official Gazette dated November 2, 2023, and numbered 32357. The Law, dubbed the “AirBnB Law” among the public, is expected to have a significant impact, especially in our country, which stands out with its tourism and housing sectors.

Permit Certificate

The Law has introduced the obligation to obtain a permit certificate before entering into contracts of rents for tourism purposes. The permit certificate will be issued by the Republic of Turkey Ministry of Culture and Tourism (“**Ministry**”). This authority may also be exercised by the governors. It is required that the permit certificate that meets the specified

qualifications to be displayed at the entrance of the house rented for tourism purposes.

Kanun'un en önemli ayrımlarından birisi, Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan turizm amaçlı kiralama konusundadır. Geçici Madde-1 uyarınca bu Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmış turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar, işbu Geçici Maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren bir ay içerisinde izin belgesi almak üzere Bakanlığa başvurmak zorundadır. Bu yükümlülüğe uyulmadığı takdirde uymayan taraf hakkında Kanun'un 4. maddesinde düzenlenmiş olan yaptırımların uygulanması söz konusu olacaktır.

One of the most important distinctions of the Law concerns the rents for tourism purposes made before the entry into force of the Law. In accordance with Provisional Article-1, those engaged in rental activities for tourism purposes before the entry into force of this Law must apply to the Ministry within one month from the entry into force of this Provisional Article in order to obtain a permit certificate. Failure to comply with this obligation will result in the imposition of sanctions specified in Article 4 of the Law to the non-complying party.

İzin belgesinin alınması sürecinde önemli bir husus, bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat maliklerince ve oy birliğiyle alınmış kararın başvuruya eklenmesi gerekliliğidir. Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu binadaki kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunlu tutulmuştur. Önemle belirtilmelidir ki Kanun, kat maliklerinin oy çokluğunu yeterli bulmayıp oybirliği aramaktadır.

An important aspect of obtaining the permit certificate is the necessity of attaching a decision taken by all apartment owners of the building where the independent section is located unanimously to the application. In residential complexes consisting of buildings with multiple independent sections, it is mandatory to submit the decision taken unanimously by the apartment owners in the building where only the house rented for tourism purposes is located. It should be emphasized that the Law requires unanimity among apartment owners rather than a simple majority.

Üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebileceği, aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlemesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda, başvuruda işyeri açma ve çalışma ruhsatının, ve başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda, tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunlu tutulmuştur.

For buildings consisting of more than three independent sections, a permit certificate can be issued for a maximum of twenty percent for the same lessor, and in case the number of independent sections subject to the permit certificate in the same building for the same lessor exceeds five, in residential complexes consisting of buildings with multiple independent sections, it is mandatory to submit a decision taken unanimously by all apartment owners and to obtain a business opening and operating license in the application.

İzin belgesini alma yükümlülüğü kiraya veren gerçek veya tüzel kişilere verilmiş olup kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamaların 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu

The obligation to obtain the permit certificate is regulated to the natural or legal persons who are lessors, and it is also regulated that in case the rental activity for tourism purposes is carried out other than by the lessor, it can be carried out through (A) group travel agencies certified in accordance with the Law No. 1618 dated

seyahat acentaları aracılığıyla da yapılabileceği düzenlenmiştir.

14/9/1972 on Travel Agencies and Association of Travel Agencies.

Bağımsız bölümlerde hangi şart ve koşullarda izin gerekip gerekmediği ve tüm istisnaları kanun kapsamında tereddütte mahal vermeyecek şekilde açıklanmış olup kanunun devam maddelerinde izin belgesiz bir şekilde kiralama yapılması halinde farklı durumlarda 100.000,00 TL'den 1.000.000,00 TL'ye kadar idari para cezası uygulanacağı ayrıca düzenleme altına alınmıştır.

Whether permit is required in independent units and all exceptions thereof are explained clearly within the scope of the Law, and it is also regulated in the subsequent articles of the Law that administrative fines ranging from 100,000.00 TL to 1,000,000.00 TL will be imposed in different cases if rental is made without a permit certificate.

VERBİS'e Kayıt

VERBIS Registration to VERBIS

Kanunun 3. maddesinin 8. fıkrası "*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.*" şeklinde düzenlenmiş olup yapılacak olan turizm amaçlı kiralamalarda kiraya verenlere veri sorumlularının kaydolduğu ve veri işleme faaliyetleri ile ilgili bilgileri kaydettikleri bir sistem olan VERBIS üzerinden kişilerin kiralayanların kimlik bilgilerinin Emniyet Genel Müdürlüğüne iletilmesi yükümlülüğü getirilmiştir.

Article 3, paragraph 8 of the Law states "*The provisions of Law No. 1774 dated 26/6/1973 on Identity Notification shall apply to residences for which a tourism rental permit is issued. The person responsible for data controllers is considered as the person holding the permit certificate regarding the notification obligation within the scope of Law No. 1774.*" Accordingly, it is obligatory to register the identity information of lessors and the information regarding data processing activities through VERBIS, which is a system where data controllers register and record their activities, and to transmit the identity information of lessors to the General Directorate of Security for rentals made for tourism purposes.

İdari Yaptırımlar

Administrative Sanctions

İzinsiz kiralama faaliyetinin tespit edilmesi halinde Bakanlık tarafından uygulanacak idari yaptırımlar Kanun'da düzenlenmiştir.

Administrative sanctions to be imposed by the Ministry in case of unauthorized rental activities are regulated in the Law.

İzin belgesi bulunmadan kiraya verenler hakkında kiralama yapılan her konut için 100.000 Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır. İzin belgesi bulunmayan kişiye izin belgesi alması için on beş gün süre verilecek olup on beş günün sonunda izin belgesi almadan faaliyete devam edenlere beş yüz bin Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır ve izin belgesi alarak faaliyete devam edilebilmesi için bir kez daha on beş gün süre verilecektir. Verilen bu on beş günlük süreye rağmen izin belgesi almayanlar ve faaliyetinde devam edenler hakkında bir milyon Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır.

An administrative fine of 100,000 Turkish Liras will be imposed on lessors without a permission certificate for each rented residence. A fifteen-day period will be given to the person without a permission certificate to obtain the permission certificate, and if they continue their activities without obtaining the permission certificate after fifteen days, an administrative fine of five hundred thousand Turkish Liras will be imposed. Another fifteen-day period will be given for the lessor to continue their activities by obtaining the permission certificate once again. If the permission certificate is not obtained and the activity continues despite this fifteen-day period, an administrative fine of one million Turkish

Liras will be imposed on those who do not comply.

İzin belgesi bulunmayan konutların turizm amaçlı kiraya verilmesi için aracılık edenler hakkında yapılan her bir sözleşme için 100.000 Türk Lirası idari para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir. Sahibinden kiraladığı konutu kendi adına üçüncü kişilere kiraya verenler için yapmış oldukları her bir sözleşme için haklarında 100.000 Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır.

It is regulated that an administrative fine of 100,000 Turkish Liras will be imposed for each contract concluded by intermediaries for renting residences for tourism purposes without a permission certificate. For those who rent out the residence they rented from the owner to third parties under their own name, an administrative fine of 100,000 Turkish Liras will be imposed for each contract concluded.

Aracı hizmet sağlayıcıları hakkında da düzenleme getirilmiştir. İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları elektronik ticaret ve tanıtımına imkân sağlayarak içerik yayınlayan ve Bakanlık tarafından yapılan uyarıya rağmen yirmi dört saat içinde bu içeriği kaldırmayan aracı hizmet sağlayıcıları hakkında her bir konut için 100.000 Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır. İhlalin gerçekleştiği yayın, kısım, bölüm ile ilgili olarak içeriğin çıkarılmasına ve/veya erişimin engellenmesine karar verileceği de ayrıca düzenlenmiştir.

Regulations also concern intermediary service providers. It is regulated that an administrative fine of 100,000 Turkish Liras will be imposed for each residence for which tourism rental is made without a permission certificate on intermediary service providers who provide electronic commerce and promotion opportunities and publish content, and who do not remove this content within twenty-four hours despite the warning issued by the Ministry. It is also regulated separately that a decision will be made regarding the removal of the content and/or blocking access regarding the publication, section, or chapter where the violation occurred.

İzin Belgesinin İptal Edileceği Durumlar

İzin belgesinin iptal edileceği durumlar, Kanun'un 5. Maddesinde düzenlenmiştir.

İzin belgesinin iptal edileceği durumlar; izin belgesi sahibinin izin belgesinin iptalini talep etmesi, turizm amaçlı kiralama faaliyetinin son verildiğinin tespit edilmesi, kiraya verenin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde izin belgesinin devri için turizm amaçlı kiralama yapılan konutun yeni kiraya vereni tarafından başvuru yapılmaması veya izin belgesi sahibi değişikliğinin uygun görülmesine rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi, turizm amaçlı kiralanan konutun kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığıının yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi, izin plakentinin asılmaması ve asılması için verilen 15 günlük sürenin sonunda hala asılmamış olması durumlarıdır.

Cases of Permit Certificate Cancellation

The cases where the permit certificate will be cancelled are regulated in Article 5 of the Law.

The cases where the permit certificate will be cancelled include; the request of the permit certificate holder for the cancellation of the permit certificate, the determination that the rental activity for tourism purposes has been terminated, the lessor undergoing a legal transaction other than inheritance and no application being made by the new lessor of the residence rented for tourism purposes within thirty days from the date of registration of this change in the land registry, or failure to fulfill the obligations despite the approval of the change of the permit certificate holder, notification by competent public institutions and organizations that the residence rented for tourism purposes is used contrary to public order, public safety, and general morality, failure to hang the permit plaque, and failure to hang it within the fifteen-day period given for hanging it.

İzin belgesi iptal edilmiş bir konutu halihazırda kullanmakta olan kullanıcıların hakları, sözleşme süresi sonuna kadar devam edecektir.

The rights of users who are currently using a residence for which the permit certificate has been cancelled will continue until the end of the contract period.

Bakanlık, Kanun'un uygulanmasında disiplini sağlamak adına turizm amaçlı kiralama yapılan konutlarda denetim yapma yetkisine sahip olduğ gibi bu yetkisini valilikler vasıtasıyla da kullanabilecektir.

The Ministry has the authority to conduct inspections in residences rented for tourism purposes in order to ensure discipline in the implementation of the Law, and this authority can also be exercised by the governors.

Kanun Kapsamı

Scope of the Law

Kanun ile tek seferde yüz günden fazla süre için yapılan kiralamalar kapsam dışında tutulmuştur. Genel olarak uygulamada yüz günden fazla yapılan kiralamaların turizm amacıyla değil ikamet etmek amacıyla yapıldığı kabul edilmektedir. Bu sebeple kanun koyucu süreyi yüz gün ile kısıtlayarak uygulama alanını özellikle turizm amaçlı kiralanan konutlara odaklanmıştır.

Rentals made for more than one hundred days at a time are excluded from the scope of the Law. Generally, rentals made for more than one hundred days are considered to be made for residential purposes rather than for tourism purposes. For this reason, the legislator has restricted the scope of the application by limiting the period to one hundred days, focusing specifically on residences rented for tourism purpose.

Sonuç

Conclusion

Sonuç olarak, son yıllarda ülkemizde turizm sektörünün büyümesiyle paralel olarak ölçüde artan konutların turizm amaçlı kiralınmasına ilişkin doğmuş olan kanuni boşluğun giderilmesi; hukuki, cezai ve vergisel anlamda denetimin mümkün kılınabilmesi için 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun önem taşımaktadır.

In conclusion, the Law No. 7464 on the Rental of Residences for Tourism Purposes and Amendments to Some Laws is significant for addressing the legal gap arisen due to the increasing renting of residences for tourism purposes parallel to the growth of the tourism sector in our country.