



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ RESMÎ GAZETE

Sayı : 233

EK VI

6 Ekim, 2022

Sayı : 31

YASA TASARI VE ÖNERİLERİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi Başkanı, Ulusal Birlik Partisi İskele Milletvekili Sayın Yasemi Öztürk'ün sunmuş olduğu, Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasa Önerisini (Y.Ö.No:12/2/2022) Cumhuriyet Meclisi İçtüzüğü'nün 85'inci maddesi gereğince Resmi Gazete'de yayımlamak suretiyle halkın bilgisine sunar, gerçek ve tüzel kişilerin, doğrudan doğruya Yasa Önerisinin içeriği ile ilgili olmak koşuluyla, görüş ve önerilerini, Önerinin Resmi Gazete'de yayımlanmasını izleyen yirmi gün içinde Meclis Başkanlığına yazılı olarak sunabileceklerini duyurur.

(657)

TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR) (DEĞİŞİKLİK) YASA ÖNERİSİ

GENEL GEREKÇE:

Bir ada ülkesi olan KKTC'nin topraklarının sınırlı olduğu objektif bir gerçektir. Bunun yanı sıra, emlak fiyatlarındaki artış ve Türk Lirası'nın değer kaybı, vatandaşların konut hakkını kullanamamasına, bilhassa gençlerin ev sahibi olamamasına neden olmaktadır. Emlak fiyatlarındaki dengeleri belirleyen çeşitli faktörler olsa da, yabancılara mal satışının artması, vatandaşları gerek moral gerekse maddi yönden olumsuz etkilemektedir. Böylesi bir atmosferde yabancılara uzun vadeli kiralayabileceği ve alabileceği taşınmaz malları sınırlandırmak ve yatırım amaçlı mal alımına izin verilmeyeceğini yasada belirtmek vatandaşların ve ülkemiz doğasının menfaatine olacaktır. Anayasa'nın 13'üncü maddesi de yabancılara hak ve özgürlüklerine bazı sınırlamalar getirilebileceğini belirtmektedir.

Bu gerekçelerle işbu yasa önerisi hazırlanmış ve Esas Yasadaki "bir konut veya bir apartman dairesi olması halinde ise arazinin yüzölçümü 5 dönümden fazla olamaz." ifadesindeki 5 dönüm, 2 dönüme indirilmiştir. Ayrıca yatırım amaçlı uzun vadeli kiralamada bankaya "en az 3 (üç) Milyon Euro yatırması" kuralı, bu meblağın ciddi bir yatırımcı için oldukça az olması sebebiyle "en az 25 (yirmi beş) Milyon Euro yatırması" şeklinde düzenlenmiştir.

Keza, ülkemizde ikamet etmek isteyen yabancılara gereken izinler verilip mülkiyet hakları sağlanırken, doğamızın ve topraklarımızın korunması gerekçesiyle, yabancılara yatırım amaçlı mal alımına izin verilmeyeceği de 9'uncu maddede yapılan değişiklikle yasaya eklenmiştir. Bunun yanı sıra, ülkemizde mal alan yabancılara uzun yıllar koçan işlemlerini yapmadığı ve bu suretle devletin gelir kaybına uğradığı tespit edilmiştir. Yabancı mülkiyet hakkının da korunması ve mağdur edilmemesi amacıyla, devir ve koçan işlemlerinin geciktirilmemesi hedeflenmiştir. 6 ay içerisinde koçan alınmaması halinde vergi, resim ve harçların 2 kat artırılacağı, koçan devri işleminin 1 yıl yapılmaması halinde 5 kat artırılacağı, 1 yılın sonunda ise ilgili Bakanlar Kurulu kararının kendiliğinden yürürlükten kalkacağı yasaya eklenerek hem devletin gelirlerinin hem de yabancı mülkiyet hakkının korunması amaçlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

1. Maddenin gerekçesi: Yasa tekniğine uygun olarak kısa isimi düzenlemektir.
2. Maddenin gerekçesi: Genel gerekçede açıklanan sebeplerle Esas Yasadaki "bir konut veya bir apartman dairesi olması halinde ise arazinin yüzölçümü 5 dönümden fazla olamaz." ifadesindeki "5 dönüm", 2 dönüme indirilmiştir. Ayrıca yatırım amaçlı uzun vadeli kiralamada bankaya "en az 3 (üç) Milyon Euro yatırması" kuralı, bu meblağın ciddi bir yatırımcı için oldukça az olması sebebiyle "en az 25 (yirmi beş) Milyon Euro yatırması" şeklinde düzenlenmiştir.
3. Maddenin gerekçesi: Ülkemizde ikamet etmek isteyen yabancılara gereken izinler verilip mülkiyet hakları sağlanırken, doğamızın ve topraklarımızın korunması ve vatandaşların emlak piyasasında mağdur olmaması gerekçesiyle, yabancılara yatırım amaçlı mal alımına izin verilmeyeceği de 9'uncu maddede yapılan değişiklikle yasaya eklenmiştir. Ayrıca hem devletin gelirlerinin hem de yabancı mülkiyet hakkının korunması amacıyla, 6 ay içerisinde koçan alınmaması halinde vergi, resim ve harçların 2 kat artırılacağı, koçan devri işleminin 1 yıl yapılmaması halinde 5 kat artırılacağı, 1 yılın sonunda ise ilgili Bakanlar Kurulu kararının kendiliğinden yürürlükten kalkacağı yasaya eklenmiştir.
4. Maddenin gerekçesi: Anayasa gereği Yasanın Resmi Gazete'de ilan edilerek yürürlüğe gireceği belirtilmiştir.

**TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR)
(DEĞİŞİKLİK) YASA ÖNERİSİ**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

- Kısa İsim** 52/2008
1. Bu Yasa, Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasası olarak isimlendirilir ve aşağıda “Esas Yasa” olarak anılan Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası ile birlikte okunur.
- Esas Yasanın 8’inci Maddesinin Değiştirilmesi**
2. (1) Esas Yasa, 8’inci maddesinin (1)’inci fıkrasında yer alan “5 dönümden fazla olamaz” söz dizisi kaldırılmak ve yerine “2 (iki) dönümden fazla olamaz” söz dizisi konmak suretiyle değiştirilir.
- (2) Esas Yasa, 8’inci maddesinin (3)’üncü fıkrasında yer alan “en az 3 (üç) Milyon Euro yatırması” söz dizisi kaldırılmak ve yerine “en az 25 (yirmi beş) Milyon Euro yatırması” söz dizisi konmak suretiyle değiştirilir.
- Esas Yasanın 9’uncu Maddesinin Değiştirilmesi**
3. Esas Yasa, 9’uncu maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 9’uncu madde konmak suretiyle değiştirilir:
- “Yabancıların 9. (1) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, önceden Bakanlar Taşınmaz Mal Satın Alabilmesi ve Koçan Devri ile İlgili Kurallar
- (1) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, önceden Bakanlar Kurulu’ndan izin almak koşulu ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde taşınmaz mal satın alabilirler. Bu Yasanın 8’inci maddesinin (1)’inci ve (2)’nci fıkra kuralları satın almaya ilişkin olarak da uygulanır.
- Ancak yabancıların yatırım amaçlı taşınmaz mal alımına izin verilmez.
- (2) Yabancı gerçek veya tüzel kişi, satın aldığı taşınmaz mal ile ilgili olarak, Bakanlar Kurulu izin tarihinden itibaren 6 (altı) ay içerisinde Tapu ve Kadastro Dairesi’nde devir işlemi yapmakla ve adına koçan çıkarmakla yükümlüdür. Aksi halde ödeyeceği vergi, resim ve harç miktarı 2 (iki) katı tutarında artırılır. Koçan işleminin, Bakanlar Kurulu izin tarihinden itibaren 12 (on iki) ay içerisinde yapılmaması halinde ödenecek vergi, resim ve harç miktarı 5 (beş) katı tutarında artırılır. 12 ayın sonunda da Tapu ve Kadastro Dairesi’nde devir işleminin yapılmaması halinde ise ilgili Bakanlar Kurulu kararı kendiliğinden yürürlükten kalkar.”
- Yürürlüğe Giriş**
4. Bu Yasa, Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.