اجاره دادن ملک در ترکیه؛ چکیده مالک

چکیده چاپی · shaahan.com · شاهان، مشاور سرمایه‌گذاری و خرید ملک در ترکیه

در یک نگاه: اجاره دادن ملک در ترکیه برای مالک خارجی آزاد است. سه قاعده درآمد را تعیین می‌کند: اجاره ۱۰۰ روز یا کمتر فقط با مجوز وزارت فرهنگ و گردشگری (قانون ۷۴۶۴)، افزایش اجاره در تمدید حداکثر به اندازه میانگین ۱۲ ماهه تورم (ماده ۳۴۴ قانون تعهدات)، و اظهار اجاره مسکونی بالای معافیت سالانه در ۱ تا ۳۱ مارس سال بعد.

۱. چهار کار پیش از اولین مستأجر

1. شماره مالیاتی یا شماره خارجی برای اظهارنامه (Hazır Beyan).
2. حساب بانکی ترکیه؛ اجاره فقط از بانک یا PTT جابه‌جا شود (جریمه دریافت نقدی: ۱۰٪ مبلغ، با حداقل اعلام‌شده در راهنمای اداره درآمد).
3. اجازه آگهی در EİDS از e-Devlet برای دفتر املاک.
4. نماینده در محل: قرارداد کتبی با دفتر دارای پروانه یا وکالت‌نامه محدود به اجاره.

دستمزد دفتر املاک برای اجاره: حداکثر یک ماه اجاره بدون KDV؛ اگر قرارداد چیز دیگری نگوید، نصف‌نصف میان مالک و مستأجر.

۲. بلندمدت یا کوتاه‌مدت

موضوع	بیش از ۱۰۰ روز	۱۰۰ روز یا کمتر
قانون	قانون تعهدات ۶۰۹۸	قانون ۷۴۶۴
مجوز	لازم نیست	پیش از اولین قرارداد
رأی همسایه‌ها	لازم نیست	همه مالکان ساختمان
واسطه	دفتر املاک دارای پروانه	فقط آژانس گروه A
جریمه پایه	—	۱۰۰ هزار لیر برای هر واحد (به‌روزشونده)

مجوز اجاره کوتاه‌مدت: درخواست فقط از e-Devlet به وزارت فرهنگ و گردشگری؛ مالک بدون شماره خارجی با وکالت‌نامه محضری؛ جواب ظرف ۶۰ روز؛ مدارک: گذرنامه، سابقه تاپو، رأی همه مالکان ساختمان با تأیید محضر. مجتمع‌های هتل‌مانند استثنا دارند.

۳. چک‌لیست شش‌بندی قرارداد اجاره

- جز مبلغ اجاره، تغییر به ضرر مستأجر اعتبار ندارد (ماده ۳۴۳).
- ودیعه حداکثر سه ماه اجاره، در حساب سپرده بانکی (ماده ۳۴۲).
- قبض‌های مصرف با مستأجر؛ مالیات و بیمه اجباری با مالک، مگر توافق دیگر.
- منع اجاره دوباره به گردشگر و منع واگذاری به دیگری.

- اخطار فسخ فقط کتبی (ماده ۳۴۸).
- تعهد تخلیه فقط پس از تحویل واحد و کتبی (ماده ۳۵۲).
- واریز بانکی اجاره با شرح «kira ödemesi».

۴. مهلت‌های تخلیه

موقعیت	مهلت
مستأجر نمی‌خواهد تمدید کند	اعلام دست‌کم ۱۵ روز پیش از پایان مدت
اجاره پرداخت‌نشده	اخطار کتبی با دست‌کم ۳۰ روز مهلت
تعهد کتبی تخلیه (پس از تحویل)	اقدام ظرف ۱ ماه از تاریخ تخلیه درج‌شده
نیاز سکونت مالک یا خانواده	دعوا ظرف ۱ ماه از پایان مدت؛ تا ۳ سال اجاره به دیگری ممنوع
خریدار تازه با نیاز سکونت	اعلام کتبی ظرف ۱ ماه از تملک؛ دعوا ۶ ماه بعد
پایان بدون دلیل	پس از ۱۰ سال تمدید، با اخطار ۳ ماه پیش از پایان هر سال

۵. مالیات اجاره مالک غیرمقیم (درآمد ۲۰۲۶)

ردیف	روش مقطوع (لیر)	روش واقعی، خرید ۲۰۲۴ (لیر)
اجاره دریافتی (مثال فرضی)	۳۳۰٬۰۰۰	۳۳۰٬۰۰۰
معافیت مسکونی ۲۰۲۶	۵۸٬۰۰۰	۵۸٬۰۰۰
هزینه قابل کسر	۴۰٬۸۰۰ (۱۵٪)	۳۷۹٬۱۵۲ (سهم مشمول ۴۶۰ هزار لیر)
درآمد مشمول	۲۳۱٬۲۰۰	۰
مالیات	۳۶٬۷۴۰	۰

نرخ ۲۰۲۶: ۱۵٪ تا ۱۹۰ هزار لیر، ۲۰٪ تا ۴۰۰ هزار، ۲۷٪ تا ۱ میلیون، ۳۵٪ تا ۵٫۳ میلیون، ۴۰٪ بالاتر. ۵٪ بهای خرید فقط در روش واقعی، برای یک واحد مسکونی خریده‌شده از ۲۰۲۱ به بعد، تا ۵ سال. اظهارنامه: ۱ تا ۳۱ مارس سال بعد؛ پرداخت در دو قسط مارس و ژوئیه.

۶. برگه بازده خالص

ردیف	فرمول	مثال فرضی
بازده ناخالص	اجاره ۱۲ ماه ÷ قیمت خرید	۴٫۵٪ (۳۶۰ هزار ÷ ۸ میلیون)
ماه خالی	ماه‌های بین دو مستأجر	۱ ماه
هزینه‌های مالک	آیدات ماه خالی، بیمه، تعمیر، مالیات املاک، دفتر املاک	۶۰ هزار لیر
مالیات اجاره	جدول بالا	۳۶٬۷۴۰ لیر
بازده خالص	درآمد خالص ÷ کل سرمایه ورود	حدود ۲٫۹٪

مثال فرضی؛ بازده اجاره هیچ ملکی تضمین‌شده نیست. شاخص TCMB، اکتبر: اجاره قراردادهای تازه استانبول +۳۱٫۰٪ و قیمت مسکن استانبول +۲۴٫۸٪ نسبت به سال قبل (اسمی).

۷. برای برآورد اجاره خالص بفرستید

- نشانی یا نام مجتمع
- متراژ و سال خرید
- اجاره فعلی یا اجاره آگهی‌های مشابه
- بلندمدت یا کوتاه‌مدت

مشاوره در واتس‌اپ: **wa.me/905421772753** · صفحه تماس: shaahan.com/contact-us/

این چکیده مشاوره حقوقی یا مالیاتی نیست؛ منابع کامل و تاریخ بررسی در متن آنلاین آمده است.