



TİCARET AMACIYLA TAŞINMAZ ALIM SATIMIYLA
UĞRAŞANLAR
VE
BU İŞLEMLERE ARACILIK EDENLER
İÇİN
KİMLİK TESPİTİNE İLİŞKİN ESASLAR



Ankara, 2009

1. İLGİLİ MEVZUAT



İlgili kanun, yönetmelik ve tebliğlere
www.masak.gov.tr adresinden
ulaşabilirsiniz.

- 5549 Sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun
- Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesine Dair Tedbirler Hakkında Yönetmelik
- MASAK Genel Tebliği Sıra No. 5
- MASAK Genel Tebliği Sıra No. 7

09.01.2008 tarihli ve 26751 sayılı R.G.'de yayımlanan "Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesine Dair Tedbirler Hakkında Yönetmelik"e göre;

ticaret amacıyla taşınmaz alım satımıyla uğraşanlar ve bu işlemlere aracılık edenler, yükümlü olarak sayılmış ve bu kişilere müşterinin tanınması ilkesi kapsamında "kimlik tespit yükümlülüğü" getirilmiştir.

Kimlik tespit yükümlülüğünüz aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

2. KİMLİK ESPİTİ

KİMLİK TESPİTİNİ GEREKTİREN İŞLEMLER



- Alım ve/veya satım işlemine konu gayrimenkulün değeri **yirmibin TL (20.000 TL) veya üzerinde** olduğunda,

- Şüpheli işlem bildirimini¹ gerektiren durumlarda **tutar gözetmeksizin**,
 - Daha önce elde edilen müşteri kimlik bilgilerinin yeterliliği ve doğruluğu konusunda şüphe olduğunda **tutar gözetmeksizin**,
- işlemi yapmadan önce işlem yapan müşterilerinizin (bu müşterilerin başkası adına işlem yapmaları durumunda ise adına

¹ Şüpheli işlem bildirimini konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. www.masak.gov.tr

işlem yapılan şahısların da) kimlik bilgilerini alınız ve bu bilgileri geçerli belgeler üzerinden teyit ediniz.

GERÇEK KİŞİLERDE KİMLİK TESPİTİ

Müşterinin gerçek kişi olması durumunda bu kişinin;

- Adı, soyadı,
- Doğum yeri ve tarihi,
- Anne ve baba adı,
- Uyruğu,
- T.C. vatandaşları için T.C. kimlik numarası,
- Kimlik belgesinin türü ve numarası,
- Adresi ve imza örneği,
- Varsa telefon numarası, faks numarası, elektronik posta adresi ile
- İş ve meslek bilgilerini

alınız.

Kimliğe ilişkin bilgilerin teyidi

Gerçek kişilerin kimliğine ilişkin bilgilerinin doğruluğunu;

T.C. vatandaşları için;

- T.C. nüfus cüzdanı,
- T.C. sürücü belgesi **veya**
- Pasaport

T.C. vatandaşı olmayanlar için;

- Pasaport,
- İkamet tezkeresi **veya**
- Bakanlıkça uygun görülen kimlik belgesi

üzerinden teyit ediniz.

Yukarıda anılan kimlik belgelerinin asıllarının veya noterce onaylanmış suretlerinin ibrazı sonrası okunabilir fotokopisini veya elektronik görüntüsünü alabilir veya yalnızca kimliğe ilişkin bilgileri kaydedebilirsiniz.

Örnek 1- 100.000 TL değerinde bir arsanın alım satımına aracılık eden emlak komisyoncusu, arsayı satan ve alan kimselerin ayrı kimliklerini teyit etmek zorundadır. Zira alım satıma konu olan gayrimenkulün (arsanın) değeri 20.000 TL'nin üzerindedir.

Kimlik tespitinde; bu kişilerin adı, soyadı, doğum yeri ve tarihi, anne ve baba adı, uyruğu, T.C. vatandaşı ise T.C. kimlik numarası, kimlik belgesinin türü ve numarası, adresi ve imza

örneği, varsa telefon numarası, faks numarası, elektronik posta adresi ile iş ve meslek bilgileri alınır ve bu bilgilerden adı, soyadı, doğum yeri ve tarihi, anne ve baba adı, uyuşu ve kimlik belgesinin türü ve numarasına ilişkin bilgiler, T.C. vatandaşı ise T.C. nüfus cüzdanı, T.C. sürücü belgesi veya pasaport, T.C. vatandaşı değil ise, ikamet tezkeresi veya pasaport üzerinden teyit edilir. Diğer bilgilerin teyit edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

TİCARET SİCİLİNE KAYITLI TÜZEL KİŞİLERDE KİMLİK TESPİTİ

Müşterinin ticaret siciline kayıtlı bir tüzel kişi (kollektif şirket, adi ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketler, limited, anonim ve kooperatif şirketler ile ticaret siciline kayıtlı diğer ticari işletmeler) olması durumunda;

Tüzel kişinin;

- Unvanı,
- Ticaret sicil numarası,
- Vergi kimlik numarası,
- Faaliyet konusu,
- Açık adresi,
- Telefon numarası,
- Varsa faks numarası ve elektronik posta adresini

Tüzel kişiliği temsile yetkili gerçek kişinin;

- Adı,
- Soyadı,
- Doğum yeri ve tarihi,
- Anne ve baba adı,
- Uyuşu,
- T.C. vatandaşları için T.C. kimlik numarası,
- Kimlik belgesinin türü ve numarası ve
- İmza örneğini

alınır.

Kimliğe ilişkin bilgilerin teyidi

Tüzel kişiliğin unvanı, ticaret sicil numarası, faaliyet konusu ve adresinin teyidini ticaret siciline tescile dair belgeler üzerinden, vergi kimlik numarasının teyidini ise Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgili birimi tarafından düzenlenen belgeler üzerinden yapınız.

Tüzel kişiliği temsile yetkili gerçek kişinin kimlik bilgilerinin doğruluğunu gerçek kişiler için aranan kimlik belgeleri, temsil yetkisini ise tescile dair belgeler üzerinden yapınız.

Örnek 2- (X) Ltd.Şti. adına hareket eden şirket müdürü Bay A, Bay B'den emlak komisyoncusu aracılığıyla 80.000 TL değerinde bir bina satın almıştır.

Emlak komisyoncusu, alım satıma konu emlakın değeri 20.000 TL'yi aştığından, binayı satan Bay B ile binayı alan (X) Ltd Şti. ve şirket adına hareket eden şirket müdürü Bay A'nın kimliklerini ayrı ayrı tespit etmek zorundadır.

Bay B ve Bay A'nın kimlik tespitinde Örnek 1'de gösterilen usul izlenir. Ancak Bay A'nın adres ve iletişim bilgilerinin alınması zorunlu değildir.

(X) Ltd.Şti.'nin kimlik tespiti sırasında alınacak şirketin unvanı, ticaret sicil numarası, vergi kimlik numarası, faaliyet konusu, açık adresi, telefon numarası, varsa faks numarası ve elektronik posta adresi bilgilerinden unvan, ticaret sicil numarası, faaliyet konusu ve adres bilgilerinin ticaret siciline tescile dair belge, vergi kimlik numarasının ise Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgili birimi tarafından düzenlenen belge üzerinden teyit edilmesi zorunludur. Bu belgelerin aslı veya noter onaylı sureti görüldükten sonra bunların fotokopisi veya elektronik görüntüsü alınabileceği gibi bu belgeler görüldükten sonra istenen bilgilerin alınıp kaydedilmesi suretiyle de kimlik tespiti tamamlanabilecektir.

Şirket müdürü Bay A'nın şirketi temsil yetkisi de şirketin ticaret siciline tesciline dair belgeler üzerinden teyit edilmelidir.

Diğer kişilerde kimlik tespiti

Adına hareket edilen kişi veya teşekkül;

Dernek ise; adı, amacı, kütük numarası ve açık adresini alınır ve bu bilgiler dernek tüzüğü ile dernek kütüğündeki kayda ilişkin belgeler üzerinden teyit edilir.

Vakıf ise; adı, amacı, merkezi sicil kayıt numarası ve açık adresi alınır ve bu bilgiler vakıf senedi ile Vakıflar Genel Müdürlüğünde tutulan sicile ilişkin belgeler üzerinden teyit edilir.

Sendika veya konfederasyon ise; adı, amacı, sicil numarası ve açık adresini alınır ve bu bilgiler bu kuruluşların tüzükleri ile Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı bölge çalışma müdürlüklerinde tutulan sicile esas diğer belgeler üzerinden teyit edilir.

Siyasi parti ise; siyasi partinin ilgili biriminin adı ve açık adresi alınır ve bu bilgiler tüzükleri üzerinden teyit edilir.

Apartman, site yönetimi veya iş hanı yönetimi ise; teşekkülün adı ve açık adresi alınır ve bu bilgileri noter onaylı karar defteri üzerinden teyit edilir.

İş ortaklığı ise; ortaklığın adı, amacı, faaliyet konusu, vergi kimlik numarası ve açık adresi alınır ve bu bilgilerden vergi kimlik numarası dışındaki bilgileri noter onaylı ortaklık sözleşmesi, vergi kimlik numarasını ise Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgili birimi tarafından düzenlenen belgeler üzerinden teyit edilir.

Dernek, vakıf, sendika, konfederasyon, siyasi parti ve iş ortaklıklarında ayrıca telefon numarası ve varsa faks numarası ve elektronik posta adresini alınır.

Apartman, site yönetimi ve iş hanlarının kimlik tespitinde ise varsa telefon numarası, faks numarası ve elektronik posta adresi alınır.

Yukarıda anılan kişi veya teşekkülleri temsile yetkili gerçek kişinin kimlik bilgilerini de alınız ve bu bilgileri, gerçek kişiler için aranan kimlik belgeleri üzerinden, yetki durumlarını ise yetki belgeleri üzerinden teyit ediniz.

YURTDIŞINDA YERLEŞİK TÜZEL KİŞİLERDE KİMLİK TESPİTİ

Yurt dışında yerleşik tüzel kişilerin kimlik tespitinde; Türkiye'de yerleşik tüzel kişiler için aranan belgelere ilgili ülkede tekabül eden belgelerin Türkiye Cumhuriyeti konsoloslukları tarafından onaylanan veya "Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi" çerçevesinde bu Sözleşmeye taraf ülke makamı tarafından tasdik şerhi düşülen örneklerinin noter onaylı Türkçe tercümeleri esas alınır.

BAŞKASI ADINA YAPILAN İŞLEMLERDE KİMLİK TESPİTİ

Gerçek Kişi Adına İşlem Yapılması



İşlemlerin gerçek kişi müşteri adına başka bir kişi tarafından yapılması durumunda müşterinin ve müşteri adına hareket eden kişinin kimlik tespiti Örnek 1'de gösterilen usul izlenir. Adına işlem yapılan gerçek kişinin kimlik tespitinin geçerli

kimlik belgeleri üzerinden yapılamaması durumunda bu kişinin kimlik tespiti noter onaylı vekaletname üzerinden yapılır. Yetki durumu da noter onaylı vekaletname ile ortaya konur.

Daha önce usulüne uygun kimliği tespit edilmiş bir gerçek kişi adına işlem talep edilmesinde halinde işlem, yazılı talimat üzerinden gerçekleştirilebilecek, ancak yazılı talimat üzerindeki imzanın doğruluğu mutlaka teyit edilecektir.

Tüzel Kişiyi Temsile Yetkili Gerçek Kişinin Yetkilendirdiği Bir Kişi Tarafından İşlem Yapılması

Örnek 3- (Y) Derneği yönetim kurulu üyesi Bay A, dernek adına gayrimenkul alımı konusunda Bay B'ye yetki vermiş ve Bay B, 150.000 TL değerindeki binayı müteahhit Bay C'den dernek adına satın almıştır.

Müteahhit Bay C'nin söz konusu satış işlemi öncesinde, Bay B'nin, (Y) Derneğin, Derneğin yönetim kurulu üyesi Bay A'nın kimliklerini ayrı ayrı tespit etmesi gerekmektedir. Zira alım satım işlemine konu gayrimenkulün değeri kimlik tespiti için belirlenmiş eşik tutar olan 20.000 TL'nin üzerindedir.

Bu kapsamda Bay A ve Bay B'nin kimlik tespitinde Örnek 1'de gösterilen usul izlenir. Bay A'nın kimlik tespitinin geçerli kimlik belgeleri üzerinden yapılamaması durumunda bu kişinin kimlik tespiti kimlik belgelerinde yer alan bilgileri içermek ve noter onaylı olmak kaydıyla vekaletname veya imza sirküleri üzerinden yapılabilir.

Bu kişilerin adres ve iletişim bilgilerinin alınması zorunlu değildir.

(Y) derneğin kimlik tespitinde; derneğin adı, amacı, kütük numarası ve açık adresini alınır ve bu bilgiler dernek tüzüğü ile dernek kütüğündeki kayda ilişkin belgeler üzerinden teyit edilir.

Bay B'nin yetki durumu ise, Bay A tarafından verilmiş noter onaylı vekaletname veya yazılı talimat üzerinden ortaya konur. Yetkinin yazılı talimatla verilmiş olması durumunda Bay A'nın imzası noter onaylı imza sirküleri üzerindeki imzalar ile teyit edilir.

TÜM KİMLİK TESPİTİ İŞLEMLERİNDE;

Yetkililerce istenildiğinde sunulmak üzere teyide esas;

- Kimlik belgelerinin asıllarının veya noterce onaylanmış suretlerinin ibrazı sonrası okunabilir fotokopisi veya elektronik görüntüsü alınır yahut kimliğe ilişkin bilgiler kaydedilir,
- Diğer belgelerin okunabilir fotokopisi veya elektronik görüntüsü alınır yahut belgeye ait ayırt edici bilgiler kaydedilir.

3. TEYİDE ESAS BELGELERİN GERÇEKLİĞİNİN KONTROL EDİLMESİ

Kimlik tespiti kapsamında alınan bilgilerin teyidi amacıyla kullanılan belgelerin gerçekliğinden şüphe duyduğunuz durumda imkanların elverdiği ölçüde, belgeyi düzenleyen kişi ya da kuruma veya diğer yetkili mercilere başvurmak suretiyle belgenin gerçekliğini doğrulayınız.

4. MUHAFAZA VE İBRAZ



5549 sayılı Kanunla getirilen yükümlülüklerin ve işlemlerinize ilişkin her türlü ortamdaki; belgeleri düzenleme tarihinden, defter ve kayıtları son kayıt tarihinden, kimlik tespitine ilişkin belgeleri ise son işlem tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle muhafaza ve istenmesi halinde yetkililere ibraz etmekle yükümlüsünüz.

5. İŞLEMİN REDDİ

Kimlik tespiti yapamadığınız veya iş ilişkisinin amacı hakkında yeterli bilgi edinemediğiniz durumlarda sizden talep edilen işlemi gerçekleştirilmeyin.

6. BAŞKASI ADINA İŞLEM YAPILDIĞININ BEYAN EDİLMESİ



Nezdinizde veya aracılığınızla yapılacak kimlik tespitini gerektiren işlemlerde, kendi adına ve fakat başkası hesabına hareket eden kimse, bu işlemleri yapmadan önce kimin hesabına hareket ettiğini tarafınıza yazılı olarak

bildirmedeği takdirde altı aydan bir yıla kadar hapis veya beşbin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır. MÜŞTERİLERİNİZİ UYARIN!

SUÇ GELİRLERİNİN AKLANMASI NE DEMEKTİR?



Yasadışı yollardan elde edilen kazançların kaynağının gizlenmesi ve niteliğinin değiştirilmesi suretiyle yasal görüntü kazandırılarak ekonomik sisteme sokulmasıdır.

5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282 nci maddesi gereğince alt sınırı bir yıl veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek ve meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tabi tutan kişi, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve yirmibin güne kadar adli para cezası ile cezalandırılır.

TERÖRÜN FİNANSMANI NE DEMEKTİR?



3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 8 inci maddesine göre; her kim tümüyle veya kısmen terör suçlarının işlenmesinde kullanılacağı bilerek ve isteyerek fon sağlar veya toplarsa, örgüt üyesi olarak cezalandırılır. Fon, kullanılmamış olsa dahi, fail aynı şekilde cezalandırılır.

KENDİNİZİ VE KURUMUNUZU

SUÇ GELİRLERİNİN AKLANMASI VE TERÖRÜN FİNANSMANI RİSKLERİNDEN KORUYUN.

TEMİZ BİR TOPLUM VE REKABETÇİ BİR EKONOMİ İÇİN SİZ DE KATKIDA BULUNUN!

Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı
Maliye Bakanlığı, N Blok
Dikmen Cad. 06100
Dikmen/ANKARA

Tel : +90 (312) 415 37 67
Fax : +90 (312) 415 25 35 - 415 25 36
Web Sitesi: <http://www.masak.gov.tr>
E-posta : webmaster@masak.gov.tr
E-posta : ihbar@masak.gov.tr