

KONUT VE İŞ YERİ KİRALARI İLE İLGİLİ TAHSİLAT / ÖDEMELERİN BANKA VEYA POSTA İDARELERİNCE DÜZENLENEN BELGELERLE TEVSİK ETME ZORUNLULUĞUNDA YENİ DÜZENLEME

Konutlarda ve iş yerlerinde, konutunu ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluğuna ilişkin düzenleme genişletilmiştir. (17.10.2024 tarih 32695 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 328 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği).

Yapılan Düzenleme ile özet olarak;

- Vergi Mükellefi olmayanların da muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etme zorunluğuna dâhil edilmiştir.
- Konut kiralalarının tevsik edilmesinde uygulanmakta olan 500 TL tutarındaki alt sınır kaldırılmıştır.
- Konut ve işyeri kira ödemelerinde tüm taraflar yükümlülük kapsamına dâhil edilmiştir.
- Konut ve işyeri kira ödemelerinde herhangi bir tutar sınırlaması yapılmamış tüm ödemeler sınırlama olmadan tevsik edici belge ile ibrazı zorunluluk kapsamına alınmıştır.
- Tevsik edici belge; Bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracı kılınmak suretiyle; para yatırma, havale, EFT, çek, banka ve kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır. Kişilerin kira ödemelerini; banka şubelerine giderek T.C. kimlik numarası, vergi kimlik numarası, ad soyad/unvan bilgileri ve "kira ödemesi" açıklamasıyla kiraya verenin hesabına yatırması durumunda da tevsik yükümlülüğü yerine getirilmiş sayılacaktır.
- Yükümlülükleri uymayan kiralayan ve kiracılara; cezalar her ay için taraflara ayrı ayrı uygulanacaktır. Örneğin konut/işyerinin bir şirkete kira verilmesi durumunda elden kira alınması durumunda her ay için kiraya veren Ahmet Bey 'e aylık 5.000,- TL, kiracı şirketi aylık 20.000,-TL az olmamak üzere kira bedelinin %10 ceza kesilecektir.
- Konuya ilişkin daha önceden yayımlanan 268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği yürürlükten kaldırılmış, yayımlanan yeni tebliği bugün itibariyle yürürlüğü girmiştir.

Zorunluluk Kapsamında Olanlar ve Belge Düzeni

Konutlarda ve iş yerleri kiralamalarda taraflardan;

- Kiraya veren
- Kiracı

Kapsam dâhilindedir.

Kira tahsilat ve ödemelerinde belgelendirme

Kiraya ilişkin tahsilat ve ödemeler bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunludur.

Haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de tevsik kapsamındadır.

Konut ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kira bedeline ilişkin mahkeme ve icra yoluyla veya aynı olarak yaptıkları tahsilat ve ödemeler tevsik zorunluluğu kapsamında değildir.

Hisseli gayrimenkullerin kiralınmasında, kira bedelinin tamamının kiraya verenlerden birine bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla ödenmesi durumunda, tevsik zorunluluğunun yerine getirildiği kabul edilir.

Bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracı kılınmak suretiyle; para yatırma, havale, EFT, çek, banka ve kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır. Kişilerin kira ödemelerini; banka şubelerine giderek T.C. kimlik numarası, vergi kimlik numarası, ad soyad/unvan bilgileri ve "kira ödemesi" açıklamasıyla kiraya verenin hesabına yatırması durumunda da tevsik yükümlülüğü yerine getirilmiş sayılacaktır.

Ceza Uygulaması

Yukarıda açıklaması yapılan yükümlülüklerle uymayanların her birine, her bir işlem için 2024 yılında aşağıdaki tutarlarda cezalar uygulanacaktır. Bu tutarlar her sene yeniden değerlendirilerek artırılarak uygulanacaktır.

- Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 20.000 Türk lirasından,
- İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 10.000 Türk lirasından,
- Yukarıda yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında 5.000 Türk lirasından, az olmamak üzere işleme konu tutarın %10'u nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Ancak, bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 20 milyon Türk lirasını geçemeyecektir.

Tebliğde yer alan Örnekler;

Örnek 4: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (G) ve (H)'nin, %50 hisse nispetinde sahibi oldukları gayrimenkul, 2024 yılında ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan ve bilanço esasına göre defter tutan (I)'ya iş yeri olarak aylık 40.000 TL'ye kiraya verilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda, kiracı (I)'nın 2024 yılı Ekim, Kasım aylarına ilişkin kira bedellerini elden ödediği tespit edilmiştir.

Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellefiyeti bulunan kiraya veren (G) ve (H)'ye ayrı ayrı olmak üzere 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre, ticari kazanç mükellefi (I)'ya ise 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Buna göre; kiraya veren (G) ve (H)'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, hisseleri nispetinde elden tahsil ettikleri 20.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan (20.000 TLx0,10=) 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, toplamda iki ay için (2x5.000=) 10.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Kiracı (I)'ya, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden ödediği 40.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan (40.000 TLx0,10=) 4.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı 20.000 TL'nin altında kaldığından, toplamda iki ay için (2x20.000=) 40.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Kiracı (I) tarafından, kira bedelinin tamamının hissedarlardan herhangi birine bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla ödenmesi durumunda ise hem kiraya verenler hem de kiracı tarafından tevsik yükümlülüğünün yerine getirildiği kabul edilecektir.

Örnek 7: Sahibi olduğu konutu kısa süreli olarak günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya veren ve bu faaliyeti nedeniyle işletme hesabı esasına göre defter tutan ticari kazanç mükellefi (M), 2024 yılının Ekim ayında on beşer günlük konaklayan müşterileri (N) ve (O)'nun her birinden 60.000 TL hizmet bedelini peşin olarak elden tahsil etmiştir.

Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, kiraya veren ticari kazanç mükellefi (M)'ye 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendine göre, müşteri (N) ve (O)'ya ise ayrı ayrı olmak üzere 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Buna göre; kiraya veren (M)'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden tahsil ettiği 60.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan (60.000 TLx0,10=) 6.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı 10.000 TL'nin altında kaldığından toplamda iki işlem için (2x10.000=) 20.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Müşteri (N) ve (O)'nun her birine ise elden ödedikleri 60.000 TL kira tutarının %10'u olarak hesaplanan ve asgari ceza tutarı üzerinde kalan (60.000 TLx0,10=) 6.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Saygılarımızla,