



# Günlük ev kiralamaları sıkı takipte...

BU HAFTA, BAŞTA KISA SÜRELİ KİRALANAN EVLERDEN YAPILAN KİRA TAHSİLATLARI OLMAK ÜZERE, BANKA ARACILIĞIYLA YAPILMASI GEREKEN TAHSİLAT VE ÖDEMELER KONUSUNU EN SON DEĞİŞİKLİKLERİ DE İÇERECEK ŞEKİLDE ELE ALDIK. AYRICA KISA SÜRELİ KONUT KİRALAMALARINDAN ELDE EDİLEN GELİRLERİN VERGİLENDİRİLMESİYLE İLGİLİ MALİ İDARENİN ANLAYIŞINA DA DEĞİNDİK.

Son yıllarda özellikle İstanbul'da günlük veya haftalık olarak kiralanan evlerin sayısı oldukça arttı. Aylık kiradan daha fazla kira alınabilmesi, özellikle ilk zamanlarda yeterli kontrolün olmaması bu artışta önemli rol oynadı. Ama artık hem Emniyet hem de Maliye, bu evlerin ve gelirlerin kayıt altına alınabilmesi için yeni yeni düzenlemeler yapıyor. En son olarak çıkan tebliğle kiralanan banka aracılığıyla tahsiline ilişkin yeni bir düzenleme yapıldı.

Aslında sadece kiralanan değil ticaret erbabı tarafından yapılan bazı tahsilat ve ödemelerin de banka aracılığıyla yapılması zorunluluğu bulunuyor.

Bu hafta, başta kısa süreli kiralanan evlerden yapılan kira tahsilatları olmak üzere, banka aracılığıyla yapılması gereken tahsilat ve ödemelere değineceğiz. Bu arada, kısa süreli konut kiralamalarından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi konusunu da ele alacağız.

## KONUTLARDA 500 LİRA

Konut kiralamalarında, her bir konut için 500 lira ve üzerindeki tahsilatların banka veya PTT aracılığıyla yapılması gerekiyor. İşyeri kiralamalarında ise herhangi bir tutar sınırlaması yok. Kaç lira olursa olsun, tüm kira tahsilat ve

ödemelerinin banka veya PTT aracılığıyla yapılması koşulu bulunuyor.

## GÜNLÜK KİRALANAN EVLER

Geçtiğimiz günlerde, haftalık, günlük veya benzeri şekillerde kısa süreli olarak kiraya verilen konutlar için özel bir düzenleme yapıldı. Buna göre kısa süreli (haftalık, günlük gibi) olarak kiralanan konutlara ilişkin kiralanan, tutarına bakılmaksızın (yani 500 liradan az da olsa) banka veya PTT aracılığıyla tahsil edilmesi gerekiyor.

Bu değişiklik 1 Temmuz'dan itibaren yürürlüğe giriyor. Yani 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere; konutlarını haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiraya verenlerin bu konutlardan elde ettikleri kira gelirlerine ilişkin tahsilatlarını tutarına bakılmaksızın banka veya PTT Genel Müdürlüğü aracılığıyla yapmaları ve bu kurumlar tarafından düzenlenen belgelerle belgelendirmeleri gerekiyor.

## CEZASI

Konut kiralamasında bankadan tahsilat kuralına uyulmaması durumunda, kirayı alan (ev sahibi) kişiye her bir tahsilat için 350 liradan az olmamak üzere tahsil edilen tutarın yüzde 5'i kadar ceza kesilmesi mümkün.

350 liralık ceza alt limiti, kirayı tahsil edenin ticaret erbabı veya şirket olması durumunda daha da artıyor.

Evini örneğin 2 günlüğüne 300 liraya kiraya veren bir kişinin kirayı elden aldığı tespit edilirse, tahsil ettiği tutardan daha fazla (350 lira) ceza ödemek zorunda kalabilir. Cezanın her bir işlem için ayrı ayrı uygulanacağı düşünüldüğünde, kirayı bankadan tahsil etmemek pek akıl kân olarak gözüküyor.

Ceza uygulamasında kiralanan kısa süreli ya da uzun süreli olmasının da bir önemi bulunmuyor. Örneğin evini 1 yılına aylık 2 bin liraya kiraya veren bir kişinin 3 aylık kirasını elden aldığı tespit edilirse, 2 bin liranın yüzde 5'i, 350 liradan az olduğundan 1.050 lira (350 x 3) özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

## SADECE BEYAN VAR

Kira gelirlerinin beyanı konusunda her yıl mart ayında bu köşemizde ele alıyoruz. Mali İdare, kısa süreli konut kiralalarının vergilendirilmesini diğer kiralamalara göre farklı değerlendiriyor. Bunu anlayabilmek için öncelikle normal kira gelirlerinin (kısa süreli olmayan) vergilendirilmesi konusunu özetleyelim.

Gerçek kişilerin ticari faaliyet dışında kiraya verdikleri konutlardan elde ettiği kira gelirleri "gayrimenkul sermaye iradı" (GMSİ) olarak kabul ediliyor. Kiraya verilen konut sayısının bir önemi bulunmuyor. Birden fazla da olsa kira geliri 3 bin 900 liralık kısmı vergiden istisna kabul ediliyor. Yıllık kira tutarından önce bu istisna düşülüyor, kalan tutardan giderler (götürü veya gerçek) de düşüldükten sonra safi (net) kazançta ulaşıyor. Bu tutar üzerinden hesaplanan vergi iki taksitte öndendikten

sonra vergisel yükümlülükler o yıl için tamamlanmış oluyor.

### "GÜNLÜK KİRA TİCARİ KAZANÇTIR"

Evet, Mali İdare aynen böyle diyor ve konutlarını haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiraya verenlerin "gayrimenkul sermaye iradı" değil "ticari kazanç" elde ettiklerini kabul ediyor.

2012 ve 2016 yıllarında vermiş olduğu özgelelerde Bakanlık; "... gayrimenkullerin uzun süreli kiralınması suretiyle elde edilecek gelirden daha fazla gelir elde edilmesi amacıyla, günlük veya haftalık olarak, süreklilik arz eden bir şekilde farklı kişilerin kullanımına hazır halde bulundurulması, kalacak kişilere konutun teslimi ve kalma sürelerinin sonunda konutun teslim alınması ve yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi bir organizasyonu gerektirmektedir. Ayrıca söz konusu konutun belirli bir bedel karşılığı olmak üzere günlük ya da haftalık olarak kullanıma sunulmasında bir kira akdinden söz edilmesi mümkün olmadığından bu faaliyetin ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir" diyor.

Söz konusu özgelelerde günlük ya da haftalık olarak yapılan kısa süreli kiralamalarda, öncelikle bu faaliyetin "devamlı" olarak ve "ticari bir organizasyon" içerisinde yapılması konulan vurgulanıyor. Bunlar da ticari faaliyetin unsurları olarak kabul ediliyor.

### TİCARİ OLURSA...

Kira gelirinin "gayrimenkul sermaye iradı" yerine "ticari kazanç" olarak vergilendirilmesi durumunda, sadece gelir vergisi beyannamesi vermek yerine en az aşağıdaki yükümlülükleri de yerine getirmek gerekiyor.

- Ticari kazançtan dolayı mükellefiyet tesis ettirmek,
- Defter tasdik ettirmek ve tutmak,
- Fatura düzenlemek ve faturada KDV hesaplamak,
- Her ay KDV beyannamesi vermek,

Gerekirse muhtasar beyanname vermek,

● Yılda 4 kez geçici vergi ve 1 kez de gelir vergisi beyannamesi vermek.

Diğer taraftan ticari kazanç elde eden mükellefler GMSİ elde edenler için geçerli olan istisna uygulamasından da yararlanamıyor.

Tabii ki bunlar sadece ilk aklımıza gelen vergisel yükümlülükler. Ticaret hukuku, sosyal güvenlik ve emniyet açısından da yapılması gereken işler ve

finansal kurumlar kanalıyla yapmaları gerekiyor. Bu mükelleflerin sadece kendi aralarında değil kapsama girmeyen kişilerle yaptıkları işlemleri de bu zorunluluk kapsamına giriyor. Aracı finansal kurum deyince banka, ödeme kuruluşları ve PTT kastediliyor.

9 Haziran'da bir tebliğ yayınlandı. Buna göre araç kiralama faaliyeti ile uğraşanlar için 7 bin liralık alt sınır kaldırıldı. Bu mükellefler vermiş oldukları motorlu kara taşıtı kiralama hizmetlerine ilişkin tüm tahsilat ve ödemelerini finansal kurumlar kanalıyla yapmak zorundalar. Ancak bu zorunluluk da hemen değil, 1 Temmuz'dan itibaren başlıyor.

### KAPSAMA GİRMEYENLER

- a. Kamu idareleri ile bunlara ait döner sermaye işletmelerinin,
- b. Sermaye piyasası aracı kurumlarının,
- c. Yetkili döviz müesseselerinin,
- ç. Tapu sicil müdürlüklerinin,
- d. Noterlerin, işlemlerine ilişkin tahsilat ve ödemelerini aracı finansal kurumlar kanalıyla yapma zorunluluğu bulunmuyor.

Ayrıca kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan ihale işlemlerine ilişkin yatırılması gereken teminat tutarlarına ilişkin tahsilat ve ödemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. bünyesinde yer alan Kıymetli Madenler Piyasası'nda işlem yapma yetkisi verilenlerin, faaliyet konulan kapsamında yapacakları işlemlere ilişkin tahsilat ve ödemeler de zorunluluk kapsamı dışında bulunuyor.

En son olarak 9 Haziran'da yayınlanan bir tebliğ ile gerçek usulde vergiye tabi olmayan çiftçilere ait ürünlerin, ticaret borsalarına süresinde tescil ettirilerek satışına ilişkin tahsilat ve ödemelerin de aracı finansal kurumlar kanalıyla yapılması zorunluluğu kaldırıldı. Bu hüküm hemen uygulanmaya başlandı.



uyulması gereken kurallar olduğu unutulmamalı. Sözün özü, daha fazla gelir elde edeceğim deyip, hiç beklenmedik risklerle karşı karşıya kalmamak adına, kısa süreli kiralama işinden uzak durmakta fayda var gibi gözüküyor.

### DiĞER ÖDEME VE TAHSİLATLAR

Banka aracılığıyla tahsil zorunluluğu sadece kiralara sınırlı değil. Vergi mevzuatımızda ticaret erbabı için de bazı ödeme ve tahsilatları banka aracılığıyla yapma zorunluluğu bulunuyor.

Buna göre birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, vergiden muaf veya basit usulde vergilendirilen esnaf ile serbest meslek erbabının 7 bin lirayı aşan her türlü tahsilat ve ödemelerini aracı