

Sirküler No: 086

İstanbul, 17 Ekim 2024

Konu: Konut ve iş yeri kiralamalarında tahsilat ve ödeme işlemlerinin tevsikine ilişkin esaslar yeniden belirlendi.

Özet: 17 Ekim 2024 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 328 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği ile;

- Konutlarda ve iş yerlerinde, **konutu ve iş yerini kiraya veren ve bunları kiralayanların**, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini bankalar veya PTT A.Ş. tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur. (Konut kiralari için uygulanan aylık 500 TL’lik sınır kaldırılmıştır.)

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

- Bankalar veya PTT A.Ş. 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. Ayrıca kira ödemelerinin; banka şubelerine gidilerek T.C. kimlik numarası, vergi kimlik numarası, ad soyad/unvan bilgileri ve “kira ödemesi” açıklamasıyla kiraya verenin hesabına yatırılması durumunda da tevsik yükümlülüğü yerine getirilmiş sayılacaktır.

- Yukarıda yer verilen **tevsik zorunluluklarına uymayanların her birine**, her bir işlem için aşağıda yer verilen cezalardan az olmamak üzere işleme konu tutarın %10’u oranında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

- Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 20.000 TL
- İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 10.000 TL
- Yukarıda belirtilenler dışında kalanlar hakkında 5.000 TL

- Tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların, durumu ödemeyi takip eden 5 iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde, ödemede bulunan adına bu düzenleme uyarınca özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir

- Tebliğ, yayım tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Hatırlanacağı üzere 268 seri numaralı Gelir Vergisi Tebliği (RG: 29.07.2008) ile;

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin,
- İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların,

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 1 Kasım 2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı (PTT) Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiş ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslar belirlenmişti.

Kuzey YMM ve Bağımsız
Denetim A.Ş.
Maslak Mahallesi
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak Plaza
No: 27 Kat: 1-3 Sarıyer
İstanbul - Türkiye
Tel: +90 (212) 315 30 00
Fax: +90 (212) 234 10 67
www.vergidegundem.com
www.ey.com

Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. 'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.

298 seri numaralı Genel Tebliğ'le (RG: 09.06.2017) ise haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamaalarında tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin yukarıdaki tevsik zorunluluğuna uymaları gerektiği belirtilmişti.

17 Ekim 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 328 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 268 seri numaralı Genel Tebliğ yürürlükten kaldırılmış, 7524 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikler de dikkate alınarak kira işlemlerinde tevsik yükümlülüğüne ilişkin esaslar aşağıdaki şekilde yeniden belirlenmiştir:

1. Aylık konut kiralamaaındaki parasal sınır kaldırıldı

Yukarıda da belirttiğimiz gibi konut kiralamaaalarında (haftalık günlük gibi kısa süreli kiralamaaalar hariç) her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenler için banka veya PTT A.Ş. tarafından düzenlenen belgelerle tevsik zorunluluğu varken, bu tutarın altındaki konut kira gelirleri elde edenler için böyle bir zorunluluk bulunmamaktaydı.

328 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği ile söz konusu tutar sınırı kaldırılmıştır. Buna göre **konutlarda ve iş yerlerinde** konutu ve iş yerini kiraya veren ve bunları kiralayanların, **kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri** zorunludur.

Haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamaalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de eskiden olduğu gibi tevsik kapsamındadır.

2. Tevsik kapsamına girmeyen kira ödeme ve tahsilatları

Konut ve iş yerini kiraya veren ve bunları kiralayanların, kira bedeline ilişkin mahkeme ve icra yoluyla veya aynî olarak yaptıkları tahsilat ve ödemeler tevsik zorunluluğu kapsamına girmemektedir.

3. Hisseli kiralamaalarda tevsik zorunluluğu

Hisseli gayrimenkullerin kiralamaasında, kira bedelinin tamamının kiraya verenlerden birisine bankalar veya PTT A.Ş. aracılığıyla ödenmesi durumunda, tevsik zorunluluğunun yerine getirildiği kabul edilecektir.

4. Tevsik edici belgeler

Bankalar veya PTT A.Ş. 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.

5. Ceza uygulaması

a. Uygulanacak özel usulsüzlük ceza tutarları

Yukarıda yer verilen tevsik zorunluluklarına uymayanların her birine, her bir işlem için aşağıda yer verilen cezalardan az olmamak üzere işleme konu tutarın **%10'u oranında** özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Mükellefiyet türü	Ceza tutarı (TL)
Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında	20.000
İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında	10.000
Yukarıda belirtilenler dışında kalanlar hakkında	5.000

Ancak bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 20.000.000 TL'yi geçemeyecektir.

Tevsik yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeni ile adına ceza kesilen mükellefler, Vergi Usul Kanunu'nun 376. maddesinde ve "Uzlaşma" başlıklı Üçüncü Bölümünde yer alan ilgili hükümlerden faydalanabileceklerdir.

Yukarıdaki ceza tutarları ve azami ceza tutarı izleyen yıllarda yeniden değerlendirme oranında artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

b. Tevsik zorunluluğuna uyulmadığını bildirenler hakkında ceza uygulaması

Tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların, durumu ödemeyi takip eden 5 iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde, ödemede bulunan adına bu düzenleme uyarınca özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir.

6. Yürürlük

Sirkülerimiz ekinde yer alan ve yukarıdaki açıklamalarımızla ilgili örneklerin de yer aldığı 328 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği, yayımı tarihinde (17 Ekim 2024) yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla.

Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Erkan Baykuş

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 51 79 numaralı telefondan M. Fatih Köprü (fatih.kopru@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.