

VERGİ SİRKÜLERİ

18.10.2024

No: 2024/081

KONU: Kira Ödemelerinin Tevsiki Hak.

17 Ekim 2024 Tarihli ve 32695 Sayılı Resmi Gazete’de kira ödemelerinin tevsikine ilişkin Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 328) yayımlanmıştır.

Bu Tebliğde, gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri ile mükellef olmayanların gerçekleştirdikleri iş yeri ve konut kiralama işlemlerinde yapılacak tahsilat ve ödemelerin, bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsiki ile bu zorunluluğa uyulmaması durumunda uygulanacak cezai yaptırımlara dair açıklamalara yer verilmektedir.

1) Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı

Bilindiği gibi, konut ve iş yeri kiralamalarında genel kural gereği, kira tahsilat ve ödemelerinin banka veya PTT aracılığıyla belgelenmesi zorunludur.

Bu çerçevede, Tebliğde şu hususlar ayrıca açıklığa kavuşturulmuştur:

- Haftalık veya günlük gibi **kısa süreli konut kiralamaları** da tevsik zorunluluğu kapsamına dahildir.
- **Hisseli mülkiyetlerde**, kira bedelinin herhangi bir hissedara banka veya PTT aracılığıyla ödenmesi tevsik yükümlülüğünü yerine getirmek için yeterlidir.
- **Mahkeme, icra yoluyla veya aynı olarak** yapılan tahsilatlar tevsik zorunluluğu dışında bırakılmıştır.
- Tahsilat ve ödemeler için para yatırma, havale, EFT, çek, kredi kartı gibi araçlarla düzenlenen dekont ve hesap bildirim cetvelleri tevsik edici belge olarak kabul edilmektedir. Kira ödemelerinde, banka şubelerine gidip ilgili kimlik ve açıklamalarla yapılan işlemler de tevsik yükümlülüğünü karşılamaktadır.

2) Ceza Uygulaması

Vergi Usul Kanunu uyarınca tevsik yükümlülüğüne uymayanlara işlem başına özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Bu cezalar:

- 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.

Bir yıl içinde kesilebilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı **20 milyon TL’yi** aşamaz.

Tevsik kurallarına uymayanların, **durumu kendiliğinden ve ödemeyi takip eden 5 iş günü içinde** bildirmesi halinde ceza uygulanmayacaktır.

Ceza miktarları, her yıl Vergi Usul Kanunu’na göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanacaktır.

3) Örnekler

Tebliğde konuya ilişkin olarak 7 adet örneğe yer verilmiştir. Bu örneklerde kısaca aşağıdaki hususlara ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Örnek 1: Konut kiralamasında elden ödeme yapılması durumunda uygulanacak ceza.

Örnek 2: Konut kira bedelinin kısmi banka ödemesi ve kısmi elden ödeme durumunda ceza uygulaması.

Örnek 3: Serbest meslek kazancı olan bir kiracının, mesleki faaliyet dışı kullanımı için kiraladığı konutun kirasını elden ödemesi nedeniyle kesilecek ceza.

Örnek 4: Hisseli bir gayrimenkulün iş yeri olarak kiraya verilmesi ve kira bedelinin elden ödenmesi durumunda, her bir hissedar ve kiracı için uygulanacak ceza.

Örnek 5: İş yeri kiralamasında kira bedelinin bir kısmının banka aracılığıyla, bir kısmının ise elden yapılması durumunda kesilecek özel usulsüzlük cezası (Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan).

Örnek 6: İş yeri kiralamasında kira bedelinin bir kısmının banka aracılığıyla, kalan kısmının ise elden yapılması durumunda ceza (Bilanço esasına göre defter tutan ticari kazanç mükellefi, ticari işletmesine kayıtlı gayrimenkulü).

Örnek 7: Günlük, haftalık veya aylık olarak kısa süreli konut kiralayan ve bu kiralaları elden tahsil eden bir mükellefe ve kiracılara kesilecek özel usulsüzlük cezası.

Saygılarımızla,
Fikirli YMM Ltd. Şti.