

2024-Vergi

**Konu: 328 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği
Kira Ödeme ve Tahsilatların Tevsiki**

Ökçün Yeminli Mali Müşavirlik

328 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği

Özet: Resmî Gazete'nin 17 Ekim 2024 tarihli nüshasında yayımlanan 328 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğiyle; İşyeri ve Konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin düzenleme ve açıklamalar yapılmış olup bu tebliğin yayımı ile birlikte; konuya ilişkin **29.07.2008 tarihinde yayınlanan 268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.**

Eski Hali:

1. Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı

Bakanlığımıza verilen yetkiye istinaden,

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 YTL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin,

- İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 1/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

2. Tevsik Zorunluluğu Getirilen İşlemlerde Belge Düzeni

Vergi Usul Kanununun mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden 7.9.1995 tarih ve 22397 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 243 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği, 8.1.1996 tarih ve 22577 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 246 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile bankalara düzenleme zorunluluğu getirilen, dekont veya hesap bildirim cetvelleri ile tevsik edilme zorunluluğu uygulaması eskiden olduğu gibi devam edecektir.

Önceki bölümde belirtilen banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya 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.

3. Tevsik Zorunluluğu Kapsamında Olmayan Tahsilat ve Ödemeler

Mükelleflerce,

- Her bir konut için aylık tutarı 500 YTL' nin altındaki konut kira geliri ile

- Mahkeme ve icra yoluyla yapılan konut ve işyeri kira gelirine ilişkin tahsilatlar
Tebliğle getirilen zorunluluk kapsamında değildir.

Öte yandan aynı olarak yapılan söz konusu ödemelerin bu zorunluluk kapsamında olmadığı tabiidir..”

Yeni Hali:

Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı ve Ceza Uygulaması

Tevsik zorunluluğunun kapsamı ve tevsik zorunluluğu getirilen işlemlerde belge düzeni

MADDE 2-

(1) 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 zorunludur.

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

(3) 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.

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

(5) 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 sayılır.

Ceza Uygulaması:

(1) 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca, 213 sayılı Kanunun mükerrer 257 nci maddesiyle getirilen zorunluluklara uymayanlara özel usulsüzlük cezası kesilmesi gerekmektedir.

(2) Anılan madde uyarınca, bu Tebliğ ile getirilen zorunluluklara uymayanların her birine, her bir işlem için 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 13 üncü maddesi ile 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinde yapılan değişiklik uyarınca;

- Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 20.000 Türk lirasından,
 - İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilener 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 kesilir.**

(3) **Ancak, bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 20 milyon Türk lirasını geçemez.**

(4) Tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların; **durumu, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde**, ödemede bulunan adına bu düzenleme uyarınca özel usulsüzlük cezası kesilmez.

(5) Tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etme zorunluluğuna uymayanlar için asgari ve azami miktarları belirtilmiş olan tutarlar ile ceza miktarları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanun uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında, takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır.

Tebliğin içeriğinden anlaşılacağı üzere artık herhangi bir tutar belirtmeden tüm ödemelerin bu kapsama alındığı, bununla birlikte günlük haftalık veya çeşitli adlarda yapılan kiralamalarda dahil olmak üzere (**AirBNB vb.**) kiralamaların tümünün resmi olarak kayıtlara girilmesi sağlanmaktadır.

Söz konusu tebliğe uymayanların 7524 Sayılı Kanun ile VUK'nun cezalara yönelik düzenlemelerinde yapılan değişikliklere uygun olarak yaptırımlar uygulanacaktır. Ek olarak tebliğ ile ödemelerin “elden yapılmasını” talep eden adına, ödemeyi yapanın mevcut durumu ödemeyi takip eden “5 gün içinde” yapması halinde ödenen kişi tarafına özel usulsüzlük cezası kesileceğidir. İdare doğal olarak bir nevi ihbar mekanizması tesis etmiştir.

Tevsik yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeni ile adına ceza kesilen mükellefler, 213 sayılı Kanunun 376'ncı maddesinde ve “Uzlaşma” başlıklı Üçüncü Bölümünde yer alan ilgili hükümlerden faydalanabileceklerdir.

Örnek 1: Harun Bey Maltepe'deki evini, Öğretmen Selim Pusat Bey'e 03.05.2024 tarihinde aylık 20 bin liraya kiraya vermiştir. Ancak Harun bey'in isteğine göre Haziran 2024'e ilişkin aylık 20 bin lirayı Selim Bey'in mülk sahibine bankadan değil de elden verdiği tespit edilmiştir.

Bu durumda, elden yapılan kira ödemesi nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellefiyeti bulunan kiraya veren ve mükellefiyeti bulunmayan kiracı Selim Bey' e 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Buna göre elden tahsil edilen ve ödenen 20 bin TL kira tutarı için bu tutarın yüzde 10'u oranında hesaplanan (20.000 TLx0,10=) 2 bin lira ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5 bin TL'nin altında kaldığından, Harun Bey ve Selim bey ayrı ayrı Kasım ayı için (1 ay x 5.000=) 5 bin TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Kiracı Selim Bey ödemenin tevsik zorunluluğuna uymadan yapıldığını, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi durumunda ise kiracı Selim Bey'e özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir.

Örnek 2: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan Güntülü Hanım sahibi olduğu gayrimenkulünü, 2024 yılında serbest meslek kazancı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan Burckay Bey'e konut olarak aylık 25.000 TL'ye kiraya vermiştir. Serbest meslek erbabı Burckay Bey, kiraladığı konutu mesleki faaliyetinden bağımsız olarak ikamet amaçlı olarak kullanmaktadır.

Yapılan araştırmalar sonucunda, kiracı Burckay Bey'in ve Güntülü Hanım'ın ilgili tebliğden haberi olmadıklarını, Burckay Bey'in 2024 yılı Kasım, Aralık aylarına ilişkin kira bedellerini elden ödediği tespit edilmiştir.

Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, kiraya veren Güntülü Hanım ve Burckay Bey'e 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Buna göre; her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden tahsil edilen ve ödenen 25.000 TL kira tutarı için bu tutarın %10'u oranında hesaplanan (25.000 TLx0,10=) 2.500 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, Güntülü Hanım ve Burckay Bey'e ayrı ayrı Kasım ve Aralık ayları için (2x5.000=) 10.000 TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Örnek 3: 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 Aziz Bey 2024 yılının Ekim ayında on beşer günlük konaklayan müşterileri Asım Bey ve Ekrem Bey'in 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 Aziz Bey'e 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendine göre, müşteri Asım Bey ve Ekrem Bey'e 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 Asım Bey'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 Asım ve Ekrem beylerin 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.

[İlgili tebliğ bağlantı yardımı ile ulaşabilirsiniz.](#)

Sirkülerimiz bilgilendirme amaçlıdır. Sirküler içeriklerinde tarafınıza tereddüt edilen hususlar mevcut ise, işlem gerçekleştirilmeden önce tarafımıza bilgi verilmesini dahi rica ederiz. Sirkülerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilmek suretiyle yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan tarafımızın sorumlu olmayacağını hatırlatmak isteriz. Soru, görüş, eleştiri ve önerilerinizi info@okcunymm.com // suleyman@okcunymm.com adresine gönderebilirsiniz.