

KİRA TAHSİLAT VE ÖDEMELERİNİN TEVSİK (BELGELEME) ZORUNLULUĞU

Vergi Geleceğimizdir

Ayrıntılı Bilgi İçin



gib.gov.tr

Bu Rehber, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,
- Dijital Vergi Asistanından (GİBİ),

ulařabilirsiniz.

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Aralık/2024

Yayın No: 534

İÇİNDEKİLER

	GİRİŞ	4
1.	Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı	5
2.	Kısa Süreli Konut Kiralamalarında Tevsik	5
3.	Hisseli Gayrimenkul Kiralamalarında Tevsik	5
4.	Tevsik Zorunluluğu Kapsamında Olmayan Tahsilat ve Ödemeler	5
5.	Tevsik Edici Belgeler	6
6.	Ceza Uygulaması	6
7.	Ceza Uygulanması Durumunda Mükellefin Hakları	7
8.	Konuya İlişkin Açıklayıcı Örnekler	8

GİRİŞ

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendi ile Bakanlığımıza verilen yetkiye istinaden hazırlanan 298 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile değişik 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile iş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Söz konusu düzenleme uyarınca; konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise aylık kira bedelleri tutarına bakılmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi gerektiğine yönelik açıklamalara yer verilmiştir.

Diğer taraftan; 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun ile Bakanlığımıza verilen yetkinin genişletilmesi neticesinde hazırlanan ve 17/10/2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin yayımı tarihi itibarıyla; 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği yürürlükten kaldırılarak söz konusu uygulamanın kapsamı genişletilmiştir.

Bu kapsamda;

- Mükellef olmayanlara da muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğu getirilmiş,
- Konut kiralalarının tevsik edilmesinde uygulanmakta olan 500 TL tutarındaki sınır kaldırılmış, konut kiralamalarında da iş yeri kiralamalarında olduğu gibi tutara bakılmaksızın konutunu kiraya verenler ile kiracıların, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğu getirilmiş,

bulunmaktadır.

Bu Rehberde; gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri ile mükellef olmayanların gerçekleştirdikleri iş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerini bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsiki (belgeleme) ile tevsik yükümlülüğüne uyulmaması durumunda uygulanacak cezaya ilişkin açıklamalar ve örnekler yer almaktadır.

1. Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı

Konutlarda ve iş yerlerinde, konutunu ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kira tutarı ne olursa olsun kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin tamamının bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur.

2. Kısa Süreli Konut Kiralamalarında Tevsik

Günlük, haftalık veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de tevsik zorunluluğu kapsamındadır.

3. Hisseli Gayrimenkul Kiralamalarında Tevsik

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 edilmektedir.

4. Tevsik Zorunluluğu Kapsamında Olmayan Tahsilat ve Ödemeler

Konut veya iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kira bedeline ilişkin;

- Mahkeme ve icra yoluyla,
- Aynı olarak,

yaptıkları tahsilat ve ödemeler tevsik zorunluluğu kapsamında değildir.

5. Tevsik Edici Belgeler

Bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla; para yatırma, havale, EFT, çek, banka ve kredi kartı gibi araçlar kullanılarak 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.

6. Ceza Uygulaması

Kira tahsilat ve ödemelerinde tevsik zorunluluğuna uyulmaması durumunda, Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesine göre özel usulsüzlük cezası uygulanacaktır.

Tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etme zorunluluğuna uymayanların her birine, her bir işlem için anılan maddeye göre uygulanan cezalardan az olmamak üzere işleme konu tutarın %10'u (2/8/2024 öncesinde %5'i) oranında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Vergi Usul Kanununun Mükerrer 355 inci Maddesine Göre 2024 Yılında Uygulanacak Asgari ve Azami Özel Usulsüzlük Cezası Tutarları		
Mükellef Gruplarına Göre	2/8/2024 Tarihi İtibarıyla (7524 Sayılı Kanun)	2/8/2024 Öncesi (556 Sıra No.lu VUK Genel Tebliği)
Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında	20.000 TL	11.800 TL
İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında	10.000 TL	5.800 TL
Yukarıda yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında	5.000 TL	3.000 TL
Bir takvim yılı içinde kesilecek toplam özel usulsüzlük cezası (üst sınır)	20.000.000 TL	8.700.000 TL

Tevsik zorunluluğuna uymayanlar için asgari ve azami miktarları belirtilmiş olan tutarlar ile ceza miktarları, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında, takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır.

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

7. Ceza Uygulanması Durumunda Mükellefin Hakları

Tevsik yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeni ile adına özel usulsüzlük cezası kesilen mükellefler veya vergi sorumluları, Vergi Usul Kanununda yer alan cezalarda indirim ve uzlaşma hükümlerinden yararlanabilir.

Mükellef veya vergi sorumlusu, özel usulsüzlük cezalarının yarısını ihbarnamelerin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili vergi dairesine başvurarak vadesinde veya 6183 sayılı Kanunda belirtilen türden teminat göstererek vadenin bitmesinden itibaren üç ay içinde ödeyeceğini bildirirse kesilen cezanın yarısı indirilir. 2024 yılı için 23.000 Türk lirasını aşmayan özel usulsüzlük cezaları için söz konusu indirim oranı yüzde yetmiş beş (%75) olarak uygulanacaktır.

Uzlaşma, mükelleflerin yargı yoluna başvurmadan vergi idaresi ile anlaşmak amacıyla başvurabilecekleri idari bir çözüm yoludur. Bu kapsamda, 1/1/2024 tarihinden itibaren 23.000 Türk lirasını aşan özel usulsüzlük cezaları için uzlaşma hükümlerinden yararlanılabilir. Uzlaşma talebinin, vergi/ceza ihbarnamesinin mükellefe tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 30 gün içinde yapılması gerekir.

Mükellef veya vergi sorumlusu cezalarda indirim ve uzlaşma talep dilekçelerini, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde bağlı buldukları vergi dairesine yapabilecekleri gibi Dijital Vergi Dairesi üzerinden elektronik ortamda da yapabileceklerdir.

8. Konuya İlişkin Açıklayıcı Örnekler

Örnek 1: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (A), sahibi olduğu gayrimenkulünü, 2024 yılında mükellefiyeti bulunmayan (B)'ye konut olarak kiraya vermiş olup konutun aylık kira bedeli 20.000 TL'dir. 2024 yılı Kasım ayına ait kira bedelinin elden ödendiği tespit edilmiştir.

Buna göre; elden tahsil edilen ve ödenen 20.000 TL kira tutarı için bu tutarın %10'u oranında hesaplanan (20.000 TL X 0,10) 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, (A) ve (B)'ye ayrı ayrı Kasım ayı için (1 X 5.000) 5.000 TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Örnek 2: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (C), sahibi olduğu gayrimenkulünü 1/11/2024 tarihinden itibaren vergi mükellefi olmayan (D)'ye aylık 20.000 TL'ye konut olarak kiraya vermiştir. 2024 yılı Kasım ve Aralık aylarına ait kira ödemelerinin 5.000 TL'sinin banka aracılığıyla, kalan 15.000 TL'sinin ise elden ödendiği tespit edilmiştir.

Buna göre; her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden tahsil edilen ve ödenen 15.000 TL kira tutarı için bu tutarın %10'u oranında hesaplanan (15.000 TL X 0,10) 1.500 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, (C) ve (D)'ye ayrı ayrı Kasım ve Aralık ayları için (2 X 5.000) 10.000 TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Kiracı (D)'nin, ödemenin tevsik zorunluluğuna uymadan yapıldığını, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden İdareye bildirmesi durumunda ise kiracı (D)'ye özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir.

Tevsik zorunluluğuna uyulmaması durumunun, 2025 ve sonraki yıllarda da devam etmesi halinde, bu yıllar için belirlenecek asgari ceza tutarları dikkate alınacaktır.

Örnek 3: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (E) sahibi olduğu gayrimenkulünü, 2024 yılında serbest meslek kazancı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (F)'ye konut olarak aylık 25.000 TL'ye kiraya vermiştir. Serbest meslek erbabı (F), kiraladığı konutu mesleki faaliyetinden bağımsız olarak ikamet amaçlı olarak kullanmaktadır.

Kiracı (F)'nin 2024 yılı Kasım, Aralık aylarına ilişkin kira bedellerini elden ödediği tespit edilmiştir.

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 TL X 0,10) 2.500 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, (E) ve (F)'ye ayrı ayrı Kasım ve Aralık ayları için (2 X 5.000) 10.000 TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

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.

Kiracı (I)'nın 2024 yılı Ekim ve Kasım aylarına ilişkin kira bedellerini elden ödediği tespit edilmiştir.

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 TL X 0,10) 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, toplamda iki ay için (2 X 5.000) 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 TL X 0,10) 4.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin bilanço esasına göre defter tutanlar için belirlenen asgari ceza tutarı 20.000 TL'nin altında kaldığından, toplamda iki ay için (2 X 20.000) 40.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Örnek 5: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan ve gelir vergisine ilişkin başka bir faaliyeti bulunmayan (İ)'ye ait olan gayrimenkul, 2024 yılının Ekim ayından itibaren 30.000 TL'ye iş yeri olarak ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan ve bilanço esasına göre defter tutan (J)'ye kiraya verilmiştir.

Kiracı (J)'nin, 2024 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarına ilişkin kira ödemelerinin 10.000 TL'sini banka aracılığıyla, kalan 20.000 TL'sini ise elden ödediği tespit edilmiştir.

Buna göre; kiraya veren (İ)'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden tahsil ettiği 20.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan (20.000 TL X 0,10) 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından toplamda üç ay için (3 X 5.000) 15.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Mükellef (J)'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden ödediği 20.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan (20.000 TL X 0,10) 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin bilanço esasına göre defter tutanlar için belirlenen asgari ceza tutarı olan 20.000 TL'nin altında kaldığından toplamda üç ay için (3 X 20.000) 60.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Örnek 6: Bilanço esasına göre defter tutan ticari kazanç mükellefi (K), ticari işletmesine kayıtlı gayrimenkulü, 2024 yılının Ekim ayından itibaren 350.000 TL'ye iş yeri olarak (L) A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

Kiracı (L) A.Ş.'nin, 2024 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarına ilişkin kira bedellerinin 100.000 TL'sini banka aracılığıyla, kalan 250.000 TL'sini ise elden ödediği tespit edilmiştir.

Buna göre; kiraya veren (K) ve kiracı (L) A.Ş.'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden ödenen ve tahsil edilen 250.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan (250.000 TL X 0,10) 25.000 TL ceza tutarı, asgari ceza tutarı 20.000 TL'nin üzerinde olduğundan, toplamda üç ay için (3 X 25.000) 75.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

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 Kasım ayında on beşer günlük konaklayan müşterileri (N) ve (O)'nun her birinden 60.000 TL hizmet bedelini peşin olarak elden tahsil etmiştir.

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 TL X 0,10) 6.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı 10.000 TL'nin altında kaldığından toplamda iki işlem için (2 X 10.000) 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 TL X 0,10) 6.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

