

Konut Ve İşyeri Kira Ödemeleri 17.10.2024 Tarihinden İtibaren Bankalar Veya PTT Aracılığıyla Yapılacaktır

1. 17.10.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 328.numaralı Gelir Vergisi Tebliği ile;

Gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri ile **mükellef olmayanların** gerçekleştirdikleri **iş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin** 17.10.2024 tarihinden itibaren yapılacak tahsilat ve ödemelerin tutarı ne olursa olsun;

- Bankalar veya
- Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi,

tarafından düzenlenen belgelerle tevsiki (belgelendirilmesi) zorunlu tutulmuştur.

2. Yapılan düzenleme uyarınca;

- Haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de yukarıda sayılan kurumlardan alınan belgelerle tevsik edilmelidir.

- 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.**

- 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 edilir.**

- 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 düzenlenen **dekont veya hesap bildirim cetvelleri** tevsik edici belge kabul edilecektir.

- Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da getirilen zorunluluğa uyma açısından yeterlidir.

- 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.

3. Tebliğ ile getirilen zorunluluklara uymayanların her birine, **her bir işlem için 2024 yılında;**

- 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. Cezalar her yıl yeniden değerlendirilerek artırılacaktır. bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 20 milyon Türk lirasını geçemeyecektir.

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 kesilmeyecektir.

4. Örnek: Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (İ)'ye ait olan gayrimenkul, 2024 yılının Ekim ayından itibaren aylık 10.000 liradan iş yeri olarak ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan ve bilanço esasına göre defter tutan (J)'ye kiraya verilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda, kiracı (J)'nin, 2024 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarına ilişkin kira bedellerinin 10.000 TL'sini banka aracılığıyla, **kalan 20.000 TL'sini ise elden ödediği tespit edilmiştir.**

Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, kiraya veren (İ)'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden tahsil ettiği 20.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan $(20.000 \text{ TL} \times 0,10 =)$ 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından toplamda üç ay için $(3 \times 5.000 =)$ 15.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Kiracı (J)'ye, her bir işlem için ayrı ayrı olmak üzere, elden ödediği 20.000 TL kira tutarlarının %10'u oranında hesaplanan $(20.000 \text{ TL} \times 0,10 =)$ 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı 20.000 TL'nin altında kaldığından toplamda üç ay için $(3 \times 20.000 =)$ 60.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Saygılarımızla.

Beta Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.