

**Tarih** : 17.10.2024

**No** : 2024/40

**Konu** : Konut ve İş Yeri Kiralamalarında Tahsilat ve Ödeme İşlemlerinin Tevsikine İlişkin Esaslar Yeniden Belirlendi

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.

298 seri numaralı Genel Tebliğ'le (RG: 09.06.2017) ise haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında 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 kiralamalarındaki parasal sınır kaldırıldı**

Yukarıda da belirttiğimiz gibi konut kiralamalarında (haftalık günlük gibi kısa süreli kiralamalar 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 kiralamalarına 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 kiralamalarda tevsik zorunluluğu**

Hisseli gayrimenkullerin kiralınmasında, 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 değerlendirilme 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.

Söz konusu Tebliğe ulaşmak için [tıklayınız](#).

Bilgilerinize sunarız,

Saygılarımızla.