



CUMHUR İNAN BİLEN  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

# **KİRA ÖDEMELERİNİN TEVSİKİNE İLİŞKİN YENİ DÜZENLEMELER YAPILDI**

**18 EKİM 2024**

## KAPSAM

- İşbu çalışma, 17.10.2024 tarih ve 32695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “***Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 328)***” kapsamında hazırlanmıştır.

## 1. Giriş

- Bilindiği üzere; 29.07.2008 tarih ve 26951 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği kapsamında;
  - 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 01.11.2008 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.
- Bunun yanı sıra, 09.06.2017 tarih ve 30091 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 298 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamaalarında tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin söz konusu tevsik zorunluluğuna uymaları gerektiği belirtilmişti.
- Bu defa, 17.10.2024 tarih ve 32695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve yayımı tarihi itibariyle yürürlüğe giren 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği yürürlükten kaldırılmış olup, kira işlemlerinde tevsik yükümlülüğüne ilişkin esaslar yeniden belirlenmiştir.

## **2. Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı Genişletildi**

- Daha önce belirtildiği üzere; konut kiralamalarında her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenler için banka veya PTT A.Ş. tarafından düzenlenen belgelerle tevsik zorunluluğu bulunmaktayken, söz konusu tutarın altında konut kira geliri elde edenler için böyle bir zorunluluk bulunmamaktaydı.
- 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile tutar sınırı kaldırılmış ve 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 zorunlu hale getirilmiştir.**

## 2. **Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı Genişletildi (Devamı)**

- Bunun yanı sıra;
  - Haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamaalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de tevsik kapsamındadır.
  - 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 kiralanmasında, kira bedelinin tamamının kiraya verenlerden birine bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla ödenmesi durumunda, tevsik zorunluluğunun yerine getirildiği kabul edilmektedir.
  - 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 sayılmaktadır.

### 3. Tevsik Zorunluluğuna Uyulmaması Durumunda Uygulanacak Yaptırım

- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun (VUK'un) mükerrer 355'inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca, VUK'un mükerrer 257'nci maddesiyle getirilen zorunluluklara uymayanlara özel usulsüzlük cezası kesilmesi gerekmektedir.
- 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile getirilen zorunluluklara uymayanların her birine, her bir işlem için 2024 yılı içerisinde;

| Mükellefiyet Türü   | Ceza Tutarı (TL) |
|---|------------------|
| Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında  | 20.000,00        |
| İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında | 10.000,00        |
| Yukarıda belirtilenler dışında kalanlar hakkında  | 5.000,00         |

- Tabloda belirtilen tutarlardan az olmamak üzere işleme konu tutarın %10'u nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilmektedir. Ancak, bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 20 milyon Türk lirasını geçemeyecektir.
- Ayrıca, tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların; durumu, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde, ödemedede bulunan adına bu düzenleme uyarınca özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir.
- Bunun yanı sıra, tevsik yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeni ile adına ceza kesilen mükellefler, VUK'un 376'ncı maddesinde ve "Uzlaşma" başlıklı Üçüncü Bölümünde yer alan ilgili hükümlerden faydalanabileceklerdir.

#### **4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan 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. Yapılan araştırmalar sonucunda, 2024 yılı Kasım ayına ait kira bedelinin elden ödendiği tespit edilmiştir. Bu durumda, elden yapılan kira ödemesi nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellefiyeti bulunan kiraya veren (A) ve mükellefiyeti bulunmayan kiracı (B)'ye VUK'un mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Buna göre; elden tahsil edilen ve ödenen 20.000 TL kira tutarı için bu tutarın %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, (A) ve (B)'ye ayrı ayrı Kasım ayı için ( $1 \times 5.000 =$ ) 5.000 TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Kiracı (B)'nin; ödemenin tevsik zorunluluğuna uymadan yapıldığını, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi durumunda ise kiracı (B)'ye özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir.

#### **4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnekler (Devamı)**

##### **Örnek 2:**

- Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan (C), sahibi olduğu gayrimenkulünü 15/10/2024 tarihinden itibaren vergi mükellefi olmayan (D)'ye aylık 25.000 TL'ye konut olarak kiraya vermiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda, 2024 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarına ait kira bedellerinin 10.000 TL'sinin banka aracılığıyla, kalan 15.000 TL'sinin ise elden ödendiği tespit edilmiştir. Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, kiraya veren (C) ile kiracı (D)'ye, her bir işlem için VUK'un 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 15.000 TL kira tutarı için bu tutarın %10'u oranında hesaplanan (15.000 TLx0,10=) 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 Ekim, Kasım ve Aralık ayları için (3x5.000=) 15.000 TL özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Aynı durumun 2025 ve sonraki yıllarda da devam etmesi halinde, bu yıllar için belirlenecek asgari ceza tutarları dikkate alınacaktır.



#### **4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnekler (Devamı)**

##### **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. Yapılan araştırmalar sonucunda, kiracı (F)'nin 2024 yılı Kasım, Aralık aylarına ilişkin kira bedellerini elden ödediği tespit edilmiştir. Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, kiraya veren (E) ve kiracı (F)'ye VUK'un 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  $(25.000 \text{ TL} \times 0,10 =) 2.500 \text{ TL}$  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  $(2 \times 5.000 =) 10.000 \text{ TL}$  özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

#### 4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnekler (Devamı)

##### 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. Yapılan araştırmalar sonucunda, kiracı (I)'nın 2024 yılı Ekim, Kasım aylarına ilişkin kira bedellerini elden ödediği tespit edilmiştir. Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellefiyeti bulunan kiraya veren (G) ve (H)'ye ayrı ayrı olmak üzere VUK'un mükerrer 355'inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre, ticari kazanç mükellefi (I)'ya ise VUK'un mükerrer 355'inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir. 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 ( $20.000 \text{ TL} \times 0,10 =$ ) 2.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı olan 5.000 TL'nin altında kaldığından, toplamda iki ay için ( $2 \times 5.000 =$ ) 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 ( $40.000 \text{ TL} \times 0,10 =$ ) 4.000 TL ceza tutarı, 2024 yılına ilişkin belirlenen asgari ceza tutarı 20.000 TL'nin altında kaldığından, toplamda iki ay için ( $2 \times 20.000 =$ ) 40.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Kiracı (I) tarafından, kira bedelinin tamamının hissedarlardan herhangi birine bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla ödenmesi durumunda ise hem kiraya verenler hem de kiracı tarafından tevsik yükümlülüğünün yerine getirildiği kabul edilecektir.

#### 4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnekler (Devamı)

##### Örnek 5:

- Gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunan ve gelir vergisine ilişkin başka bir faaliyeti bulunmayan (i)'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. 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 (i)'ye VUK'un mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine göre, ticari kazanç mükellefi kiracı (j)'ye ise VUK'un mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Buna göre; kiraya veren (i)'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. Aynı durumun 2025 ve sonraki yıllarda da devam etmesi halinde, bu yıllar için belirlenecek asgari ceza tutarları dikkate alınacaktır.

#### 4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnekler (Devamı)

##### 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. Yapılan araştırmalar sonucunda, 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. Bu durumda, elden yapılan kira ödemeleri nedeniyle tevsik zorunluluğuna uyulmadığından, kiraya veren (K)'ye ve kiracı (L) A.Ş.'ye VUK'un mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendine göre özel usulsüzlük cezası kesilecektir. 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  $(250.000 \text{ TL} \times 0,10 =)$  25.000 TL ceza tutarı, asgari ceza tutarı 20.000 TL'nin üzerinde olduğundan, toplamda üç ay için  $(3 \times 25.000 =)$  75.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Aynı durumun 2025 ve sonraki yıllarda da devam etmesi halinde, bu yıllar için belirlenecek asgari ceza tutarları dikkate alınacaktır.

#### **4. Tevsik Zorunluluğuna İlişkin Tebliğ'de Yer Alan Örnekler (Devamı)**

##### **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 Ekim ayında on beşer günlük konaklayan müşterileri (N) ve (O)'nun 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 (M)'ye 213 sayılı Kanunun mükerrer 355 inci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendine göre, müşteri (N) ve (O)'ya 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 (M)'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 (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 TLx0,10=) 6.000 TL tutarında özel usulsüzlük cezası kesilecektir.



CUMHUR İNAN BİLEN  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

## **SAYGILARIMIZLA**

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arzi zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.