

Kira Ödemelerini Tevsik Zorunluluğu Getiren Gelir Vergisi Genel Tebliği Yayınlandı.

I. Giriş

Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ("**Bakanlık**") hazırladığı Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 328) ("**Tebliğ**") 17.10.2024 tarihli 32695 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Tebliğ metni incelendiğinde, Tebliğ'in amacının vergi mükellefi olup olmamasından bağımsız olarak kişilerin konut ve iş yeri konulu kira ilişkilerinde kira paralarını elden ödemelerinin/tahsil etmelerinin önüne geçilmesi olduğu görülmektedir. Bakanlık, Tebliğ'de söz konusu tahsilatların 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlanan bankalar veya PTT A.Ş. üzerinden gerçekleştirilmesi yoluyla **tevsik edilmesi** (belgeye bağlanması) zorunluluğu getirmiş ve buna uyulmaması hâlinde özel usulsüzlük cezaları öngörmüştür.

Ayrıca, Tebliğ'in 4. maddesiyle 29.07.2008 tarihli 26951 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan benzer konulu Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 268) yürürlükten kaldırılmıştır.

Tebliğ'in tam metnine [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

II. Kira Ödemelerinde Tevsik Zorunluluğu

A. Zorunluluğun Kapsamı

Tebliğ m. 2/1 uyarınca, 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 ("**PTT A.Ş.**") tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur.

Kısa süreli kiralamalar (haftalık, günlük vb.) yönünden de aynı tevsik zorunluluğu geçerlidir.

Mahkemeler veya icra daireleri yoluyla yapılan tahsilatlar ile aynı olarak yapılan ödemeler ise zorunluluk kapsamına girmemektedir.

B. Tevsik Edici Belgeler

Tevsik edici belgelerin neler olduğu ve bunların nasıl düzenleneceği Tebliğ m.2/5'te düzenlenmiştir. Buna göre; bankalar veya PTT A.Ş. üzerinden; *“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.

Ayrıca Tebliğ uyarınca, kişilerin kira ödemelerini 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.

C. Özel Usulsüzlük Cezaları

Tebliğ'in 3. maddesi ile getirilen tevsik zorunluluğuna uymayan;

- Birinci sınıf tüccar ve serbest meslek erbablarına 20.000 TL'den,
- İkinci sınıf tüccar, defter tutan çiftçiler ve kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 10.000 TL'den,
- Yukarıda yazılı bulunanlar dışındaki kişilere ise 5.000 TL'den

az olmamak kaydıyla, her bir işlem için ayrı ayrı olacak şekilde işlem tutarının %10'u oranında özel usulsüzlük para cezası kesilecektir.

Söz konusu tevsik zorunluluğuna uymadan ödeme yapan kişilerin, ödemeyi yaptıkları tarihten itibaren 5 gün içerisinde bu işlemi, bir başka ifadeyle kendilerini, idareye ihbar etmeleri durumunda haklarında özel usulsüzlük cezası işlemi uygulanmayacaktır.

Tebliğ metninde kesilecek ceza miktarının belirlenmesine yönelik 7 adet örnek verilerek hesaplamaya ilgili oluşabilecek tereddütlerin giderilmesi amaçlanmıştır.

III. Sonuç

Tebliğ ile konut ve iş yeri kiralalarında ödeme ve tahsilatların banka veya PTT üzerinden yapılma zorunluluğu getirilerek elden kira ödemelerinin sınırlandırılması hedeflenmiştir. Bu düzenleme, kiralama işlemlerinde şeffaflığın artırılması ve ekonomik faaliyetlerin kayıt altına alınması böylelikle kira gelirlerinin vergilendirilmesi açısından önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir. Tebliğ'e aykırı davranan taraflar için belirlenen özel usulsüzlük cezaları dikkate alındığında, mükelleflerin bu yükümlülüklerine uygun hareket etmesi önem arz etmektedir.

Dr. iur. Onur Ergöner, Yönetici Ortak
Can Kaleli, Stajyer Avukat