

Kira Ödemelerinin Bankadan Yapılma Zorunluluğu, Limit ve Cezası

Giriş

Maliye Bakanlığı kira ödemelerindeki vergi kayıp ve kaçacağını önlemek amacıyla **01.01.2008 tarihinden itibaren işyeri ve konut kiralalarının banka ve ptt üzerinden ödenmesi zorunluluğu getirdi**. Kiranın bankadan ödenmemesinin cezası ağır.

Aşağıda, kiranın bankadan ve ptt şubelerinden ödenmesi zorunluluğu, kira ödemelerinin bankadan yapılmasına ilişkin parasal limitlere yer verildi. Ayrıca, ödemelerin banka veya ptt aracılığı ile yapılması zorunluluğuna uyulmaması durumunda karşı karşıya kalınacak 2017 yılı için geçerli usulsüzlük cezası miktarları da yazıda yer almaktadır.

Dolayısıyla, kira ödemelerinin bankadan yapılma zorunluluğu, kiranın en çok ne kadarının elden ödenebileceği, kiranın elden ve bankadan ödeme limitinin ne kadar olduğu, limit üzerindeki kiranın bankadan yatırılmaması durumunda ne olacağı hususları yazımıza konu edilmiştir.

Kira Ödemelerinin Banka ve PTT Üzerinden Yapılması Zorunluluğunun Dayanağı Nedir?

[213 sayılı Vergi Usul Kanununun](#) mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendiyle Maliye Bakanlığına, mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğunu getirme ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirleme yetkisi verilmiştir.

Bu yetkiye istinaden Maliye Bakanlığı, işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin olarak [268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği](#) ile aşağıdaki düzenlemeleri yapmıştır. [298 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği](#) ile 01.07.2017 tarihinden geçerli olmak üzere **günlük ve benzeri kısa süreli kiralalarda tevsik zorunluluğuna** ilişkin olarak 268 Seri No'lu GVK Genel Tebliğinde değişiklik yapılmıştır. Aşağıda söz konusu değişiklikler dikkate alınarak açıklamar yapılmaktadır.

İşyeri ve Konut Kiraları Ödemelerinin Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı Nedir?

İşyeri ve konut kira ödemelerinin banka ve diğer finansal kurumlar üzerinden yapılarak tevsik edilmesine ilişkin **limitler** aşağıdaki gibidir.

Kiraların Banka ve PTT şubelerinden ödenme limiti.

– Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamaalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin,

– İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemeleri banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur.

Yukarıdaki limit altında ve kapsamın dışında kalan tutarlar elden ödenebilecektir.

Tevsik Zorunluluğu Getirilen İşlemlerde Belge Düzeni

Vergi Usul Kanununun mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin Maliye Bakanlığına verdiği yetkiye istinaden 7.9.1995 tarih ve 22397 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 243 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği, 8.1.1996 tarih ve 22577 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 246 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile bankalara düzenleme zorunluluğu getirilen, **dekont veya hesap bildirim cetvelleri ile tevsik edilme** zorunluluğu uygulaması eskiden olduğu gibi devam etmektedir. Bu kapsamda, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında **dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden bu belgeler tevsik edici belge kabul edilmektedir.**

Kira ödemesini internet şubesinden yapabilir miyim? sorusunun cevabı: Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamda olduğu şeklindedir. Başka bir deyişle, kira ödemesinin bankanın internet veya fiziki şubesinden yapılması arasında herhangi bir fark yoktur.

Hangi Kira Ödemeleri Tevsik Zorunluluğu Kapsamında Değildir?

Mükelleflerce,

– Her bir konut için aylık tutarı 500 TL’ nin altındaki konut kira geliri ile

– Mahkeme ve icra yoluyla yapılan konut ve işyeri kira gelirine ilişkin tahsilatlar

Tebliğle getirilen zorunluluk kapsamında değildir.

Burada 01.07.2017 tarihinden itibaren günübirlik veya kısa süreli kiralamalarda herhangi bir limit olmadan tüm kira ödemelerinin banka ve ptt aracılığı ile yapılması ve tevsik edilmesi gereğini de belirtmek gerekir.

Öte yandan aynî olarak yapılan söz konusu ödemeler bu zorunluluk kapsamında değildir.

Konuya İlişkin Örnekler:

Örnek 1:

Bay (A)'ya ait olan iki adet konut 2016 yılında kiraya verilmiş olup konutların aylık kira geliri 500'er TL'dir. Bu durumda Bay (A) söz konusu konutlara ait kira gelirlerini, banka veya PTT aracılığıyla tahsil edecek ve gerekli durumlarda bu kurumlar tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edecektir.

Örnek 2:

Bay (Y) sahibi olduğu iki adet konuttan birini aylık 450 TL diğerini ise 700 TL'ye kiraya vermiştir. Tevsik zorunluluğu her bir konut için ayrı ayrı dikkate alındığından aylık kira gelir 450 TL olan Konuta ilişkin tahsilatların banka ve ptt üzerinden yapılma zorunluğu yoktur. Buna karşılık 700 TL aylık kira gelirleri ise banka veya ptt kanalı ile tahsil edilmek zorundadır.

Hisseli Gayrimenkullerde Tevsik Nasıl Olacak?

Burada soru şu; gayrimenkulün birden fazla hissedarının bulunması durumunda, ödemenin her bir hissedara ayrı ayrı mı yapılacağı ve 500 liralık tevsik sınırının hisse itibariyle mi, yoksa konutun toplam kirası dikkate alınarak mı belirleneceğidir.

Gelir İdaresinin yaklaşımı, **500 liralık tevsik sınırının her bir konut itibariyle dikkate alınacağı** şeklindedir. Örneğin, 750 lira aylık kirası olan ve mesken olarak kiraya verilen bir gayrimenkulde 3 kişinin eşit hissesi varsa, her bir hissedara düşen kira bedeli 250 lira olarak tevsik sınırının altında kalsa da, konutun toplam bedeli tevsik sınırının üzerinde olduğu için ilgili hissedarlara yapılacak ödemelerin tamamının banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü üzerinden yapılması gerekmektedir.

Peki, hissedarların ödeme her bir hissedarın hesabına ayrı ayrı mı yapılacaktır? Yoksa, hissedarlardan birine kiranın tamamı banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü üzerinden yapılabilir mi? Gelir İdaresi bu konuda daha esnektir. Her bir hissedara ayrı ayrı ödeme tercih edilmekle birlikte, kiranın tamamının bir hissedara ödenmesinin de mümkün olduğu yönünde görüş bildirmiştir.

Konuya ilişkin GİB İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 13.09.2012 tarih ve 62030549-120[70-2012/169]- 2780 sayılı özelgesinin ilgili kısmı aşağıda sunulmuştur:

“...

Buna göre, konutlarda her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise aylık kira bedelleri tutarına bakılmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 01.11.2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunludur.

Ortaklık halinde sahip olunan konutlarda, bir hissedara düşen miktar 500 TL'nin altında kalsa bile, kiraya verilen konutun kira bedeli 500 TL ve üzerinde ise, iş yerlerinde miktarına bakılmaksızın kira bedeli banka ya da PTT aracılığıyla mümkünse hissedarların ortak hesabına, mümkün olmaması halinde hissedarlardan birinin hesabına yatırılması ve banka dekontunun açıklama bölümüne diğer hissedarların adlarının yazılması yeterli olacaktır.”

Kira Ödeme Ve Tahsilatlarında Banka ve PTT Üzerinden İşlem Yapılmamasının Cezası Ne Kadar?

Vergi Usul Kanununun **mükerrer 355 inci maddesinde** yer alan hüküm uyarınca, mükerrer 257 nci maddeyle getirilen zorunluluklara uymayanlara **özel usulsüzlük cezası** kesilmesi gerekmektedir.

Anılan madde uyarınca kira ödemelerinin banka ve ptt üzerinden yapılarak tevsik edilmesi yönünde getirilen zorunluluklara uymayanlara kesilecek **özel usulsüzlük cezası, 2018 yılı için;**

- 1- **Birinci sınıf tüccarlar** ile **serbest meslek erbabı** hakkında **1.600 TL**
- 2- **İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler** ile kazancı **basit usulde** **800 TL** tespit edilenler hakkında
- 3- Yukarıdaki bentlerde yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında **400 TL'den**

az olmamak üzere her bir işlem için bu **işleme konu tutarın %5'idir.**

Yukarıdaki düzenlemeye göre, bankadan ve ptt üzerinden yapılmayan kira ödeme ve tahsilatlarda **ceza, tevsiki gereken tutarın %5'dir. Ancak bu tutar yukarıda mükellef grupları itibariyle belirtilen ceza tutarlarından daha az olamayacaktır.**

Örnek 3:

Bay (B)'ye ait olan ve 2016 yılına ilişkin aylık 450'şer TL kira geliri bulunan üç adet **işyeri için** kiracılar tarafından 250'şer TL'lik kısım banka aracılığıyla, kalan tutarlar ise elden **nakit olarak ödenmiştir**. İşyerlerini kiralayan mükelleflerden biri birinci sınıf tüccar, diğerleri serbest meslek erbabı olarak faaliyette bulunmakta olup Bay (B)'nin gelir vergisine ilişkin başka bir faaliyeti yoktur.

Bu durumun tespit edilmesi halinde Bay (B) ile kiracı mükellefler adına, üç işyeri için elden yapılan tahsilat ve ödeme işleminin her biri için ayrı ayrı, Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinde belirlenen ceza tutarından az olmamak üzere özel usulsüzlük cezası kesilecektir. Elden yapılan tahsilat ve ödemelerin %5'inin asgari ceza tutarının altında kalması halinde ise her bir işlem için asgari ceza tutarı kadar ceza kesilmesi söz konusu olacaktır.