

KONUT VE İŞYERİ KİRALARININ TAHSİLATI VE ÖDENMELERİNİN TEVSİKİ HAKKINDA

SORU VE CEVAPLAR

*Soru 1- 268 Seri Nolu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile işyeri ve kiralama işlemlerinde yapılacak **tahsilat ve ödemelerin** banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin getirilen yeni düzenlemeler nelerdir.*

Cevap 1-Konutlarda, her bir konut için aylık 500 YTL ve üzerinde **kira geliri elde edenlerin**

-İşyerlerinde, işyerini **kiraya verenler ile kiracıların** herhangi bir tutarla sınırlı kalmaksızın kiraladıkları yerler için yapacakları kira tahsilatı ve ödemelerini **01.11.2008 tarihinden** itibaren banka veya posta idarelerine ödeyerek buradan alacakları belgelerle tevsik etmeleri gerekmektedir.

Öte yandan;

- Her bir konut için aylık tutarı 500 YTL' nin altındaki konut kira geliri,
- Mahkeme ve icra yoluyla yapılan konut ve işyeri kira gelirine ilişkin tahsilatlar ile
- aynî olarak yapılan söz konusu ödemeler

banka veya posta idareleri aracılığıyla ödenmesi ve buradan düzenlenen belgelerle tevsik edilme zorunluluğu bulunmamaktadır.

Soru 2-Tebliğ hükümlerine uymayanlara uygulanacak cezalar nelerdir?

Cevap 2-01/11/2008 tarihinden itibaren getirilen zorunluluklara uymayanlara özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Ceza tutarı 2008 yılı için;

- Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 1.490 YTL'den,
- İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 680 YTL'den,
- Yukarıda yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında 320 YTL'den

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

2009 ve sonraki yıllara ilişkin olarak, Vergi Usul Kanununun Mükerrer 414 üncü maddesi uyarınca bu yıllar için belirlenecek asgari ceza tutarları dikkate alınacaktır.

Soru 3-*İşyerini aylık 200 YTL'ye kiralayan kiracının, kira ödemelerini banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmesi zorunlu mudur?*

Cevap 3-Evet. İşyeri aylık kira bedellerinin tutarına bakılmaksızın mülk sahibi ve kiracısı tarafından banka veya Posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.

Soru 4-*01.08.2008 tarihinde aylık 450 YTL'ye kiraya verilen konutun kira ödemelerinin tevsiki zorunludur.?*

Cevap 4-Hayır. Konut geliri aylık 450 YTL olan için tevsik zorunlu değildir.

Soru 5-*İki konut kira gelirinden bir tanesinin aylık kira tutarı 500 YTL üzerinde olması halinde aylık kira tutarı 500 YTL'nin altında olan diğer konutun kira tahsilatının da banka veya Posta idaresince düzenlenen belgelerle tevsiki gerekir mi?*

Cevap 5-Her bir konutun aylık kira tahsilatının belgelendirilmesinde 500 YTL ve üzeri tutar arandığından, 500 YTL'nin altında kalan diğer mesken için banka veya Posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

Soru 6-*Dört adet konutu kiraya vermiş olan Bay (A)'nın her bir konutunun aylık geliri 500 YTL'nin altında olması halinde kira gelirlerinin tahsilinin banka veya posta idaresi aracılığı ile yapılması zorunludur?*

Cevap 6-Her bir meskenden (Konuttan) aylık 500 YTL'nin altında kira geliri elde etmesi nedeniyle söz konusu kira gelirlerinin banka veya Posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunlu değildir.

Soru 7-*Kira kontratının, kiracı ile konut sahibi adına vekaleten başkası tarafından imzalanması ve kira ödemesinin kira kontratını imzalayan adına yatırılması mümkün müdür?*

Cevap 7- Kira gelirlerinin gayrimenkulün tapuda adına kayıtlı olan maliki tarafından beyan edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, aylık kira ödemelerinin de gayrimenkulün sahibi hesabına yatırılması gerekmektedir.

Soru 8-*Bir adet konutu olan Bay (Z)'nin 01.10.2008 tarihinde aylık 600 YTL'ye kiraya vereceği konutundan elde edeceği kira gelirin (3 ayda toplam 1.800 YTL) 2008 yılı için istisna haddinin (2008 yılı için 2.400YTL) altında kalması halinde aylık kira tahsilatlarını 01.11.2008 tarihinden itibaren banka veya Posta idaresi aracılığı ile yapması zorunlu mudur?*

Cevap 8-2008 takvim yılında elde edilen konut kira geliri istisna haddinin altında olsa dahi 01.11.2008 tarihinden itibaren aylık tutarı 500 YTL'nin üzerindeki konut kira tahsilatlarının banka veya Posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.

Soru 9-15.10.2008 tarihinde aylık 500 YTL'ye kiralanan konut için aynı tarihte 1 yıllık kiranın peşin tahsil edilmesi halinde söz konusu tahsilatların banka veya Posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsiki zorunluluğu var mıdır?

Cevap 9-Banka veya Posta idaresi aracılığı ile aylık 500 YTL ve üzerindeki konut kira geliri tahsilatlarının banka veya posta idaresince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin düzenlemeler 01.11.2008 tarihinden itibaren yürürlüğe gireceğinden bu tarihten önce 15.10.2008 tarihinde peşin tahsil edilen kira gelirleri için söz konusu zorunluluk bulunmamaktadır.

Soru 10- Tarla, bağ, bahçe ve çiftlik kiralınması neticesinde ödenen aylık kira bedellerinin banka veya posta idaresi aracılığıyla ödeme zorunluluğu var mıdır?

Cevap 10- Bilindiği gibi, 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 156. maddesinde; **İş yeri, "Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette işyeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe ve çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tesis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir."** şeklinde tanımlanmış olup, 268 seri nolu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde iş yeri kavramı için ayrı bir belirleme ve tanımlama yapılmamıştır.

Buna göre, Vergi Usul Kanunu'nun 156. maddesinde; tarla, bağ, bahçe ve çiftlikler işyeri olarak değerlendirildiğinden, kiralanan bu yerler için yapılan ödemelerin ve tahsilatlarının tutarına bakılmaksızın banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunludur.

Soru 11-01.11.2008 tarihinden itibaren, aylık kira tutarı 500 YTL üzerindeki konut kira tahsilatları ile iş yeri kira ödemeleri ve tahsilatlarının banka veya Posta idaresi aracılığıyla yapılmaması halinde özel usulsüzlük cezasının muhatabı kimler olacaktır?

Cevap 11- 01.11.2008 tarihinden itibaren her bir işlem için 500 YTL üzerindeki konut kira gelirinin banka veya Posta idaresi aracılığıyla tahsil edilmemesi halinde cezaya muhatap kiraya verenler (konut sahipleri) olacaktır. Aylık iş yeri kiralalarının tutarına bakılmaksızın banka veya Posta idaresi aracılığıyla ödenmemesi halinde ise her bir işlem için özel usulsüzlük cezasının muhatabı kiraya verenler ile kiracılar ayrı ayrı olacaktır.

*Soru 12-Bayan (B)'ye ait olan ve 2008 yılına ilişkin aylık 450'şer YTL kira geliri bulunan üç adet işyeri için kiracılar tarafından 250'şer YTL'lik kısım banka aracılığıyla, kalan tutarlar ise elden nakit olarak ödendiği, işyerlerini kiralayan mükelleflerden bir tanesinin **birinci sınıf tüccar**, diğerinin **serbest meslek erbabı** ve diğer bir tanesinin ise **basit usule tabi mükellef** olarak faaliyette buldukları, Bayan (B)'nin ise gayrimenkul sermaye iradı dışında başka bir mükellefiyetinin olmadığı, tespit edilmiştir. Buna göre, kimler adına özel usulsüzlük cezası kesilir?*

Cevap 12-Bu durumda, Bayan (B) adına 01.11.2008 tarihinden sonra tahsil ettiği her bir iş yeri ve her bir işleme uygulanmak üzere ayrı ayrı 320 YTL (320x3)=960 YTL özel usulsüzlük cezası kesilir.

Ayrıca, kiracılardan birinci sınıf tüccar için her bir işleme uygulanmak üzere 1.490 YTL, serbest meslek erbabı için her bir işleme uygulanmak üzere 1.490 YTL, basit usule tabi mükellef için ise her bir işleme uygulanmak üzere 680 YTL özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

Soru 13- *Konut olarak 01.09.2008 tarihinden itibaren aylık 1000 YTL'ye kiraya verilen gayrimenkulün 9, 10, 11 ve 12. aya ait kira tutarları banka veya posta idaresi aracılığıyla ödenmemiştir. Bu durumda ceza uygulaması nasıl olacaktır?*

Cevap 13- Kesilmesi gereken cezanın, konutu kiraya verene uygulanması gerekmekte olup, kesilecek ceza ise, 01.11.2008 tarihinden itibaren banka veya posta idaresi aracılığıyla tahsil edilmeyen her bir ay için 320 YTL (1000YTL'in %5'i 320 YTL'nin altında olduğundan) olacaktır.