

İŞ YERİ VE KONUT KİRALAMA İŞLEMLERİNDE BELGELEME DÜZENLEMESİ VE DÜZENLEMESİ UYMAYANLARA GETİRİLEN CEZALAR:

17 Ekim 2024 tarihli ve 32695 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 328 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile “iş yeri ve konut kiralama işlemlerinde belgeleme işlemleri ve bu işlemlere uymayanlara getirilen cezalar” konusunda düzenleme yapılmıştır. Düzenlemelerdeki ceza uygulamasında, 28.07.2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun ile Vergi Usul Kanunu’nun (VUK’un) mükerrer 355. maddesinde yapılan değişiklikler esas alınmıştır.

29.07.2008 tarihli ve 26951 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 268 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile “işyeri ve 500 TL’nin üzerinde kira geliri elde edilen konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsiki zorunlu kılınmış; bu doğrultuda, Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 355’inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca, mükerrer 257’nci maddeyle getirilen zorunluluklara uymayanlara özel usulsüzlük cezası kesilmesi gerektiği” belirtilmiştir.

7524 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesinde VUK’un mükerrer 355. maddesi gereğince, iş yeri ve 500 TL’nin üzerindeki kira tahsilatları ve ödemelerinin aracı finansal kuruluşlarca düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunlu kılınmıştı. Getirilen bu zorunluluklara uymayanlara her bir işlem için **01 Ağustos 2024 tarihine kadar** uygulanacak cezalar aşağıdaki gibidir:

-Birinci sınıf tüccarlar ve serbest meslek erbabı için 11.800 TL;

– İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ve kazancı basit usulde tespit edilenler için 5.800 TL;

– Diğerleri için 3.000 TL’den az olmamak üzere tahsilat veya ödeme bedelinin %5’i nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilmekte; bir takvim yılı içinde kesilecek ceza toplamı 8.700.000 TL’yi geçememektedir.

7524 sayılı Kanunla getirilen düzenleme sonrasında, **02 Ağustos 2024 tarihinden sonra** uygulanacak VUK’un mükerrer 355. maddesindeki cezalar aşağıdaki gibi olmuştur.

-Birinci sınıf tüccarlar ve serbest meslek erbabı için **20.000 TL;**

– İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ve kazancı basit usulde tespit edilenler için **10.000 TL;**

– Diğerleri için 5.000 TL’den az olmamak üzere tahsilat veya ödeme bedelinin **%10’u nispetinde** özel usulsüzlük cezası kesilmekte; bir takvim yılı içinde kesilecek ceza toplamı **20.000.000 TL’yi** geçememektedir.

Son düzenleme ile ceza tutarlarındaki artışların yanında, ceza uygulamasındaki oran da %5’ten %10’a çıkarılmıştır.

328 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile konut ve iş yeri kiralamalarının içeriği belirlenip, 7524 sayılı Kanun kapsamındaki cezalar doğrultusunda güncellemeler yapılmıştır. Buna göre;

1. 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 tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur. Yeni düzenlemede, konut kiralari için herhangi bir tutar sınırı getirilmemiştir.

2. 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 sayılır.

3. Bu yükümlülüğe uymayanlar için VUK’un mükerrer 355’inci maddesinde yapılan değişiklik uyarınca;

– Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 20.000 Türk lirasından,

– İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 10.000 Türk lirasından,

– Yukarıda yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında 5.000 Türk lirasından,

az olmamak üzere işleme konu tutarın %10’u nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilir.

Ancak, bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 20 milyon Türk lirasını geçemez.

Tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların; durumu, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde, ödemede bulunan adına bu düzenleme uyarınca özel usulsüzlük cezası kesilmeyecektir.

4. İş yeri ve konut kiralamalarında yapılan düzenlemeye uymadıkları için adlarına ceza kesilenlerin, olayı yargıya

taşımamaları halinde, önlerinde iki seçenek vardır:

a. VUK'un Ek-1. maddesi gereğince, konut ve iş yerlerinin kiralanmasında kesilecek özel usulsüzlük cezaları "uzlaşma" kapsamı içindedir. Burada 2024 yılı için 23.000 TL sınır belirlenmiştir. Kesilen özel usulsüzlük cezası 23.000 TL'yi geçiyorsa, cezaya muhatap olanlar uzlaşma talebinde bulunabileceklerdir.

b. VUK'un 376. maddesi gereğince, cezaya muhatap olanlar özel usulsüzlük cezalarının yarısını ihbarnamelerin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili vergi dairesine başvurarak vadesinde veya 6183 sayılı Kanunda belirtilen türden teminat göstererek vadenin bitmesinden itibaren üç ay içinde ödeyeceğini bildirirse, kesilen cezanın yarısı indirilmektedir. Bu hükümden yararlanılmasında herhangi bir tutar sınırı bulunmamaktadır.