

KİRA ÖDEMELERİNİN ÇEK, MAL MUKABİLİ VEYA TAMİR TADİLAT MASRAFLARINA MAHSUBEN ÖDENMESİNE VERGİ DAİRELERİNİN TEVSİK ZORUNLULUĞU AÇISINDAN KONUYA DAR AÇILI YAKLAŞIMI

**Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi'nin
Haziran/2013 sayısında yayınlanmıştır.**

1. GİRİŞ

29.07.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 268 No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01.11.2008'den itibaren uygulanmak üzere, işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Uygulamada kira ödemelerinin zaman zaman çek, senet, mal mukabili veya tamir tadilat masraflarına mahsuben ödenmesi uygulaması ile karşılaşılmaktadır. Bu gibi ödemelerin 268 No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği kapsamında olup olmadığı, uygulamada vergi idaresinin; bilhassa vergi dairelerindeki görevlilerin bu tarz ödeme türlerine yaklaşımı çalışmamız konusunu oluşturmaktadır.

2. 268 NO.LU GELİR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME

268 No.lu tebliğin özeti aşağıdaki gibidir.

1. Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı

- 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 1/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

2. Tevsik Zorunluluğu Getirilen İşlemlerde Belge Düzeni

Vergi Usul Kanununun mükerrer 257'nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendinin Bakanlığa 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 edecektir.

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 edilecektir**. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

3. Tevsik Zorunluluğu Kapsamında Olmayan Tahsilat ve Ödemeler

Mükelleflerce,

- Her bir konut için aylık tutarı 500 YTL' nin altındaki konut kira geliri ile
- Mahkeme ve icra yoluyla yapılan konut ve işyeri kira gelirine ilişkin tahsilatlar
Tebliğle getirilen zorunluluk kapsamında değildir.

Öte yandan aynî olarak yapılan söz konusu ödemelerin bu zorunluluk kapsamında olmadığı tabiidir.

4. Ceza Uygulaması

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 bu Tebliğ ile 1/11/2008 tarihinden itibaren getirilen zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, 2008 yılı için;

- Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 1.490 TL'den, (2012 yılı için 1.170 TL)

- İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 680 TL'den, (2012 yılı için 580 TL)

- Yukarıda yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında 320 TL'den (2012 yılı için 280 TL) az olmamak üzere her bir işlem için bu işleme konu tutarın %5'idir.

(VUK Mükerrer 355. maddede 01.08.2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 6009 sayılı Kanun ile düzenleme yapılmış ve tevsik zorunluluğuna uyulması halinde bir takvim yılı içinde kesilebilecek ceza miktarına bir üst sınır getirilmiştir. Bir yıl içinde kesilebilecek azami ceza miktarı 2012 yılı için 880.000 TL'dir.)

3. BANKA HAVALESİ VEYA PTT ARACILIĞIYLA YAPILAN ÖDEMELER DIŞINDAKİ ÖDEME YÖNTEMLERİNİN TEBLİĞ AÇISINDAN İNCELENMESİ

Söz konusu tebliğ incelendiğinde, tebliğin lafzına göre mükelleflerin kira ödeme şekillerine müdahale edildiği görülmüştür. Kiralar sadece nakit olarak ödenebilecektir ve nakit ödeme ise banka veya PTT üzerinden geçirilecek ve bu suretle kayıt altına alınacaktır. Vergi İdaresinin gerçekten böyle bir yetkisi var mıdır?

Tebliğ VUK'nun "Yetki" başlıklı mükerrer 257. maddesinin birinci fıkrasının iki numaralı bendinin Maliye Bakanlığı'na verdiği yetkiye istinaden yayınlanmıştır. Söz konusu madde aşağıdaki gibidir:

"Maliye Bakanlığı, Mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğunu getirmeye ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirlemeye yetkilidir."

Kanuni düzenleme gayet açık ve nettir ve bu düzenlemeye ilişkin çıkarılan tebliğ Kanuna uygundur. Peki, bu şekilde bir kanuni düzenleme yapılması hukuka ve ticari yaşamın bazı gerçeklerine uygun mudur? Bir diğer söyleyişle, kişilerin satın aldıkları mal veya hizmet bedellerinin ödenmesi şekline kanun koyucunun ve vergi idaresinin müdahale etme yetkisi var mıdır?

Borçlar Kanunu'nun bazı maddelerine aşağıda yer vermekteyiz:

"Takas;

MADDE 139- İki kişi, karşılıklı olarak bir miktar para veya özdeş diğer edimleri birbirine borçlu oldukları takdirde, her iki borç muaccel ise her biri alacağını borcuyla takas edebilir.

Kira bedelinin indirilmesi;

MADDE 307- Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.

Zararın giderimi;

MADDE 308- Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.”

Görüldüğü gibi Borçlar Kanunu, iki kişi karşılıklı olarak birbirinden alacaklı ise, bu alacakların/borçlarına takasına imkan vermektedir. Aynı şekilde, kiralanan şeyde bir kusur varsa kiraya verenin kira bedelinden indirim yapması ya da kiralanan şeyin tamir-tadilat masraflarını kiracıya ödemesi de gündeme gelebilmektedir.

Kişiler, Borçlar Kanunu'nun sağladığı imkanlar dahilinde hareket ederlerse, bu kişilere VUK kapsamında ceza kesilebilmesi hukukun genel ilkelerine ne kadar uygundur?

VUK'nun mükerrer 257. maddesinin ikinci fıkrası ile Maliye Bakanlığı'na verilen yetkinin arkasında yatan gerçek, kişilerin fiktif nakit hareketlerini önlemek ve kayıt dışı nakit hareketlerini tespit edebilmektir. Bir diğer söyleyişle konumuz açısından, kiraya verilen ancak kiraya ilişkin gelir vergisi beyannamesi verilmeyen kira gelirlerinin tespit edilebilmesine olanak sağlamaktır. Yukarıda örneklediğimiz ödeme şekillerinde (tamir-tadilat masraflarına istinaden kira ödemesinde kiracı tarafından kesinti yapılması, mal mukabili (kiraya veren kiracıdan mal satın alıyorsa) ödeme yapılması) kayıt dışı bırakılmış bir kiralama işlemi söz konusu değildir. Hatta ödeme şekilleri kira sözleşmesinde yer almaktadır.

Ancak fiili durumda vergi idaresi konuya çok katı bir şekilde yaklaşmaktadır. Kira sözleşmesinde yer alan yıllık kira tutarı kadar banka havalesi görmek istemektedirler. Örneğin: Kira sözleşmesinde yıllık kira tutarı 12.000 TL ise, kiraya verenin banka kayıtlarında kiracı tarafından yatırılmış 12.000 TL aynen görülmek istenmektedir. Eğer yıl içinde tamir tadilat işleri için örneğin: 2.000 TL masraf yapılmış ise ve her iki taraf bu tutarın kira bedelinden mahsup edilmesinde anlaşmış, banka kayıtlarına da toplam 10.000 TL yatmış ve kiraya veren tarafından 12.000 TL yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmiş olsa dahi, vergi idaresi fark 2.000 TL için ceza uygulamak istemektedir.

Aynı şekilde, kiraya verenin kiracıdan mal satın aldığı durumlarda, örneğin: aylık kira bedeli 5.000 TL iken aynı zamanda kiraya verene satılan aylık mal bedelleri de 3.000 ilâ 7.000 TL arasında değişmektedir. Karşılıklı olarak yapılan anlaşma gereği ay sonunda cari hesaplar karşılıklı olarak kontrol edilmekte, kiracı kira bedelinden daha az mal satmış ise aradaki farkı kira bedeli olarak havale etmekte, eğer kiraya veren kira bedelinden daha fazla mal satın almışsa bu durumda farkı kiracıya (satıcıya) ödemekte veya bir sonraki ayın kira ödemesinden mahsup edilmesini kabul etmektedir. İşte bu gibi bir uygulamaya da vergi idaresi çok dar bir çerçeveden ve tamamıyla kanunun ve tebliğin lafzından yaklaşılarak itiraz etmekte, kabul etmemekte ve her iki tarafa da ceza uygulamak istemektedir.

Oysa ilk örnekte kişiler Borçlar Kanunu'nun 307 ve 308; ikinci örnekte ise Borçlar Kanununun 139. maddelerinde kendilerine tanınan haklardan yararlanmışlar ve işlemlerini kayıt dışı yapmamışlar, faturalarını karşılıklı olarak kesmişler ve defter kayıtlarına yasal süreleri içinde kaydederek gerekli beyannamelerini de zamanında vermişler, kişiler arasında da kiraya veren mahsuba rağmen yıllık kira gelirini tam olarak beyan etmiş ve çıkan vergisini de ödemiştir. Bu durumda dahi vergi idaresi olayın ruhuna, özüne değil, şekline saplanmakta ve mükelleflere güçlükler çıkarmaktadır. Vergi idaresinin (fiili durumda vergi dairesi görevlilerinde gözlemlendiğimiz yaklaşım) yaklaşımı, kira bedeli “ne olursa olsun” banka hesabına yatacak, daha sonra kiracı ile kiralayan arasındaki anlaşmaya göre kiralayan kiracıya geri transfer yapabilecektir. Tabiri caiz ise kulak tersten gösterilmektedir.

Diğer taraftan GVK'nun 72. maddesinin ilgili kısmı aşağıdaki gibidir:

*“Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak **nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.***

Ayn olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.”

Görüldüğü üzere, GVK kiranın aynı olarak (mal ve benzeri şekilde) tahsil edilebileceğini de hüküm altına almıştır.

Oysa vergi idaresinin alacağın temlikini (alacağın devri) tevsik zorunluluğu içinde kabul ettiğine dair öznelgesi bulunmaktadır.

Alacağın temliki, alacağı devreden ile alacağı devralan arasında yapılan bir sözleşme (temlik sözleşmesi) ile alacağın, alacağı devralana geçirilmesini ifade eder. Borçlu, temlik sözleşmesinin dışındadır; onun, sözleşmenin yapılmasına katılması gerekmez. Ancak temlikin borçluya bildirilmemiş olması, temlikten haberdar olmayan borçlunun iyi niyetle eski alacaklıya ödemede bulunmasına neden olabilir ve bu ödeme geçerlidir. İstanbul Defterdarlığı Usul Gelir Müdürlüğü tarafından verilen 10.03.2004 tarihli ve B.07.4.DEF.0.34.20/VUK-Mük.257 sayılı muktezası aşağıdaki gibidir.¹

“323 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinin Tevsiki Zorunlu Olmayan Ödemeler ve Tahsilatlar başlıklı 4'üncü maddesinde ise,“ Tevsik zorunluluğu kapsamına giren kişiler ile nihai tüketicilerin genel ve katma bütçeli idareler ile döner sermaye işletmelerine yapacakları ödeme veya tahsilat işlemlerine ilave olarak aşağıdaki kurum ve kuruluşlarda yapılan işlemler de ilave edilmiştir.

- 1- Sermaye piyasası aracı kurumlarında,
- 2- Yetkili döviz müesseselerinde,
- 3- Noterlerde,
- 4- Tapu idarelerinde

yapılan işlemlere konu ödeme ve tahsilatların belirtilen kurumlar aracı kılınarak yapılması zorunlu bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Bu durumda, yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde şirketinizce 8.000.-Türk Lirasını aşan bir alacağınızın **Borçlar Kanununun 162'nci maddesine göre düzenlenen temlik sözleşmesi ile bir başkasına devir edilmesi halinde söz konusu temlik sözleşmesinin noterde düzenlenmesi koşulu ile yapılacak borç ödemesinin banka, özel finans kurumu veya PTT aracı kılınmadan tevsik edilmesi mümkün bulunmaktadır.”**

Görüldüğü üzere, Vergi İdaresi vermiş olduğu özeldede hukukun genel ilkelerine ve tevsik zorunluluğu düzenlemesinin özüne uygun olarak görüş açıklamış ve Borçlar Kanunu düzenlemeleri kapsamında alacağın temliki sözleşmesini tevsike uygun bir belge olarak kabul etmiş ve illa ki nakit hareketin bankadan geçirilmesi zorunluluğu getirmemiştir. Özeldede yer verilen temlik (alacağın devri) konusu yeni Borçlar Kanunu'nda 183 ilâ 194. maddeler arasında düzenlenmiştir.

Çek veya kredi kartı ile yapılan kira ödemeleri açısından da ise bir sorun bulunmamaktadır; keza tebliğ metninde çek ve kredi kartı gibi banka ürünleri kullanılmak suretiyle yapılan

¹ Güray Öğredik, “Alacağın Temliki Sözleşmelerinin Vergi Usul Kanunu Mükerrer Madde 257/2 Tevsik Zorunluluğu Açısından Değerlendirilmesi”, <http://www.mazars.com.tr/printerFriendly.php?contentId=135>
Erişim: 04.08.2012

ödemeler tevsik belgesi olarak kabul edilmektedir. Bununla birlikte, çek ileri vadeli verilse bile kira gelirinin elde edildiği dönemin çekin alındığı dönem olacağı yönünde özelge bulunmaktadır. 05.01.2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-43 sayılı özelgede yer verilen görüş aşağıdaki gibidir:

*“Bu hüküm ve açıklamalara göre, mal ve hakların kiraya **verilmesinde ilgili yıla veya geçmiş yıllara ilişkin olarak çekle yapılan kira tahsilatları çekin alındığı dönemin geliri, gelecek yıllara ait olup çekle peşin tahsil olunan kiralardan ise ilgili buldukları yılların gelirleri olarak dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca, işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsiki açısından, çekle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir.**”*

Gayrimenkul sermaye iradının gelirin elde edilmesi açısından enteresan bir özelge olup, gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olan ve kira gelirlerini vadeli çek ile tahsil eden mükellefler açısından dikkat edilmesi gereken bir durumdur.

Çekin karşılığının çıkmaması halinde yapılacaklar, çekin bir yıldan uzun vadeli olması halinde gelirin elde edildiği dönem tartışması gibi hususların açık bırakıldığı bir özelgedir. Keza 5941 sayılı Kanuna 03.02.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 6273 sayılı Kanun ile eklenen Geçici 3. maddenin (5) no.lu bendine göre, “31/12/2017 tarihine kadar, üzerinde yazılı düzenleme tarihinden önce çekin ödenmek için muhatap bankaya ibrazı geçersizdir.” Yukarıdaki özelge bu kanuni değişiklik öncesinde verilmiş olup, özelge metninde TTK’na atıf yapılmak ve bu kanunda çekin vadeli bir ödeme aracı olarak düzenlenmediği, çekin görüldüğü an ödenmesi gereken bir ödeme aracı olduğu ve ayrıca 5941 sayılı Kanunun Geçici 1’nci maddesinde 31.12.2011 tarihine kadar çekin üzerindeki tarihten önce muhatap bankaya ibraz edilemeyeceği düzenlemesine de atıf yapılmıştır. Görüldüğü üzere özelge sonrasında 5941 sayılı kanunda değişiklik yapılmıştır. Gayrimenkul sermaye iradında elde etme ise GVK Madde 72 gereği nakden veya aynen bir tahsilat yapılmasına bağlıdır. Çek bedeli tahsil edilmediği sürece nakden bir tahsilattan bahsedilmesi de mümkün değildir. Çek ise aynı bir tahsilat olarak kabul edilemez.

Tabii bu noktada işlemde muvazaa olup olmaması da önemlidir. Örneğin: gayrimenkul sermaye iradı beyanını geciktirmek için yılın ortasına kadar kira bedelleri nakden ödenirken kiracının nakit durumu açısından mantıklı ve kabul edilebilir gerekçe olmaksızın yılın son aylarına ait kira bedellerinin ertesi yıl başına ait vadeli çek ile ödenmesi, kiralayanın ise aldığı bu çeki diğer ödemelerinde kullanması bize göre eleştiriye açık bir husus da olabilir.

GÜRAY ÖĞREDİK
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
MAZARS/DENGE
Vergi Departmanı, Kıdemli Müdür