

Çekle yapılan kira ödemelerinde çekin tevsik edici belge olarak kabul edilip edilmeyeceği ile tahsil tarihi olarak hangi tarihin esas alınması gerektiği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-43
Tarih	05.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-43

05/01/2012

Konu : Çekle yapılan kira ödemelerinde çekin tevsik edici belge olarak kabul edilip edilmeyeceği ile tahsil tarihi olarak hangi tarihin esas alınması gerektiği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; çek ile yapılan kira ödemelerinde, çekin kiracının kendi çeki olması veya başkasının çeki ile kira ödemesinin yapılması halinde 268 seri no'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde bahsedilen tevsik edici belge olarak dikkate alınıp alınmayacağı ile vadeli çekle yapılan kira ödemelerinde elde etmenin ne zaman gerçekleşeceği, vadeli çekin kiracıdan alındığı tarihin mi yoksa bankalardan tahsil edildiği tarihin mi kira tahsil tarihi olacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış ve bu kapsamda binaların ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya

kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar da gayrimenkul sermaye iradı olarak sayılmıştır. Aynı Kanunun 70 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasında, mal ve haklar ticari ve zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde, bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı, hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 72 nci maddesine göre, 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 tutarı olup, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralara, ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılır.

Diğer taraftan, 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin olarak açıklamalar yapılmış olup, buna göre;

-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.

Söz konusu tebliğe göre, 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.

Öte yandan, Türk Ticaret Kanununu hükümlerine göre, çekin görüldüğünde ödeneceği, buna aykırı herhangi bir kaydın yazılmamış hükmünde olacağı belirtilmekte ve keşide tarihi düzenleme tarihinden sonraki bir tarih olan çeklerin ise görüldüğünde ödenmesi gerektiği açıkça belirtilmektedir. Buna göre, çek bir ödeme aracıdır ve görüldüğünde ödenmesi gerekir. Dolayısıyla, keşide tarihi düzenleme tarihinden sonra olan bir çekin bankaya ibrazı anında ödenmesi gerekmektedir. Ancak, uygulamada çekler senet gibi kullanılmakta, ödeme işlemine bir vade kazandırmak amacıyla çeklere genellikle keşide tarihi olarak düzenleme tarihinden sonraki bir tarih belirlenmektedir.

Diğer taraftan, 5941 sayılı Çek Kanununun Geçici 1 nci maddesinin 5 numaralı bendinde, 31/12/2011 tarihine kadar, üzerinde yazılı düzenleme tarihinden önce çekin ödenmek için muhatap bankaya ibrazı geçersiz olduğu hüküm altına alınmıştır. Yapılan bu düzenlemeyle, 31/12/2011 tarihine kadar keşide tarihi düzenleme tarihinden sonra olan çeklerde, düzenleme tarihi ile keşide tarihi arasındaki süre yasal bir vade hükmü kazanmaktadır.

Ancak, gerek çek hakkında yapılan bu geçici düzenleme, gerekse uygulamada çekin vadeli olarak kullanılması, çekin bankadan tahsili açısından geçerli olup, ticari açıdan çekin istenildiği zaman başkalarına ciro edilmesi, takas edilmesi ve mal ve emtia alımında kullanılmasına engel teşkil etmeyecektir. Bu çerçevede, kira karşılığı çek alındığı andan itibaren, mükellefin söz konusu çeki herhangi bir şekilde (ciro gibi) kullanması veya üzerinde tasarrufta bulunması mümkün olup, gayrimenkul sermaye iradının tahsilini, çekin bankadan tahsil zamanına bağlamak hem hukuki hem de ekonomik gerçekliğe uygun düşmemektedir.

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 kiraların ise ilgili bulundukları 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.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026