

İNŞAAT MUHASEBESİ VE VERGİ UYGULAMALARI



EĞİTİMİN İÇERİĞİ



1.Genel
Bilgiler

2.Vergi ve
Muhasebe
Uygulamaları

3.KDV
Uygulamaları

4.SGK
Uygulamaları

İNŞAAT Belli bir bölgedeki bina, altyapı, havaalanı, baraj gibi geniş anlamda yapı veya yapı çevresinin oluşturulma aşamasıdır.

İnşaat Faaliyetlerinde Kimler Bulunabilir

Şahıslar
(Gerçek kişiler)

Şirketler
(Tüzel kişiler)

Gerçek veya
tüzel kişi
ortaklıkları

İNŞAAT İŞLETMELERİ



Mamul üretim işletmesi

Kendi adına, kendi nam ve hesabına inşaat yapan, imalat faaliyetinde bulunan ortaya mamul çıkaran işletmelerdir. (Özel İnşaatlar)



Hizmet üretim işletmesi

Başkaları adına, başkaları hesabına inşaat hizmet faaliyetinde bulunan işletmelerdir.



Ticaret işletmesi:

Faaliyetinde sadece alım-satım yapan işletmelerdir.



İNŞAAT İŞLETMELERİ ARASINDAKİ FARKLAR

- **Mamul üretim işletmelerinde** esas olan, inşaat faaliyetinde bulunan işletmenin, üründen **pay** almasıdır. Bu pay ister %1 olsun ister %100 olsun işletmenin üretilen ürün üzerinde **tasarruf** hakkı vardır.
- **Hizmet üretim işletmelerinde** ise faaliyet sonunda çıkan ürün başkasına ait olduğundan o ürün üzerinde bir tasarruf hakkı olmadığı gibi üründen herhangi bir oranda pay almamaktadır. Taahhüt şeklinde yapılan inşaatlarda inşaat işi bir **bedel** karşılığında üstlenilmiştir.

(Bu iki işletmenin faaliyet alanının doğru tespit edilmesi , hesap planının oluşturulmasında ve mali tablolarının hazırlanmasında son derece Önemlidir.)

İşletme Türü	Pay Alma	Tasarruf Hakkı	Kendi Nam ve Hesabına	Başkaları Adına ve Hesabına
Mamul üretim işletmesi				
Hizmet işletmesi				
Ticaret işletmesi				



VERGİ VE MUHASEBE UYGULAMALARI



İnşaat İşleri

Özel

Taahhüt

Kullanım Amaçlı
(Yap-Kullan)
(Yatırım)

Satış Amaçlı
(Yap-Sat)
(Stok)

Yıllara Yaygın
(Hizmet)

Aylara Yaygın
(Hizmet)

İNŞAAT İŞLERİNİN SINIFLANDIRILMASI



ÖZEL İNŞAAT



YAPILMAKTA OLAN
YATIRIMLAR

YAP-SAT

İNŞAAT
İŞLERİ

KAT KARŞILIĞI

HASILAT PAYLAŞIMI

KİŞİSEL KULLANIM AMAÇLI İNŞAATLAR



- **Vergi mükellefi olmayan gerçek kişilerin**, sadece kullanmak amacı ile kendi şahsi mülkleri üzerine yaptıkları veya yaptırdıkları inşaatlar da **özel inşaat** olarak ele alınmaktadır.
- Bu türden inşaatlarda elde edilen gayrimenkullerin inşaatın bitiminden itibaren **5 yıl içerisinde topluca bir kişiye satılması** durumunda satıştan doğacak kazanç Değer **Artış Kazancı** olarak gelir vergisine konu olabilecektir.
- Aksi halde daireleri **aynı yılda farklı kişilere birer adet veya farklı yıllarda tek tek şekilde satışa konu edilmesi durumunda** işlemin sürekliliğinden hareketle kazanç **ticari kazanç** olarak değerlendirilecek ve ticari kazançtan söz edilebilecektir.

(GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı: 84412373-130 (1/1.-2013/3705)-23 09/04/2014

Konu: Özel İnşaatlarda KDV)

ARSA BEDELİNİN BİNA İNŞAAT MALİYETİNE EKLENMESİ



- Arsa maliyeti arsanın tapuda kayıtlı alış bedeli ile satın almayla ilgili yapılan masrafların toplamından oluşacaktır.
- **7338 Sayılı Kanun ile değerlendirme ölçütlerinin yer aldığı VUK 261. maddesine «Alış bedeli» ölçütü eklenmiştir. (Yürürlük 26.10.2021) Yine aynı Kanun ile VUK 268/A maddesinde «Alış bedeli ,» ölçütü tanımlanmış olup, iktisadi kıymetin satın alma bedeli olduğu ve iktisadi kıymetin iktisap edilmesi ile ilgili diğer giderlerin alış bedeline dâhil olmadığı düzenlenmiştir.**
- Alış bedeline inşaat tahsis edilen tarihe kadar oluşan endeksleme farkı ilave edilebilecektir. İnşaat bittikten sonra yapılacak satışlarda endeksleme yapılabilir.
- Harcama belgelerinin saklanması çok önemlidir.

YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR



- İşletmenin **250- Arsa ve araziler** hesabında kayıtlı olup, kendi kullanımı için yapılan ve tamamlandığında ilgili maddi duran varlık hesabına aktarılan faaliyettir.
- Her türlü malzeme ile işçilik ve genel giderlerle ilgili harcamalar **258- Yapılmakta Olan Yatırımlar** hesabında izlenir.
- Yapımı tamamlanan inşaat **252- Binalar** hesabına kaydedilir.

250 Arsa ve araziler		258 Yapılmakta olan yatırımlar		252 Binalar
80.000-	80.000-	80.000-	400.000-	400.000-
		320.000-		

YAP-SAT İNŞAATLAR



- Yapılış amacı ne olursa olsun (satmak, kiraya vermek, kullanmak vs.) genel olarak, kendi nam ve hesabına yapılan inşaatlar özel inşaat olarak nitelendirilir.
- **Kendi nam ve hesabına yapılan bu tür inşaatlar genellikle satmak amacıyla yapılmakta ve satışa konu edilmektedir.** Satmak amacıyla yapılan inşaatlar, uygulamada Yap – Sat şekline ifade edilmektedir.

YAP-SAT İNŞAATLAR



- Yap-sat şeklindeki inşaat uygulamasında bir mamul üretimi söz konusudur. Bu nedenle bu işlerin muhasebesi mamul üretim maliyeti şeklinde tutulur ve maliyet muhasebesine ilişkin hesaplar kullanılır (**150-151-152-710-711-720-721-730-731 gibi**). Özellikle her inşaat ayrı olacak şekilde muhasebede üretim maliyeti takip edilmelidir.
- Ortaya çıkarılan mamulün tasarruf hakkı işletmeye aittir.
- İnşaatın yıllara yaygın olup olmamasının bir önemi yoktur. Faaliyet sonuçları her yıl için ayrı ayrı tespit edilir ve ilgili olduğu yılın kazancında dikkate alınır.

ARSANIN SATIN ALINMASI



1) Arsa Sahibi Vergi Mükellefi Değil İse;

150. Arazi ve Arsalar H. 250.000 TL

320. Satıcılar 250.000 TL

Gider Pusulasına Dayalı Arsa Alım Kaydı.

(Tevkifat yapılmaz)

ARSANIN SATIN ALINMASI



2) Arsa Sahibi Vergi Mükellefi Olması ve Arsanın Bilanço Aktifinde Kayıtlı Olması Halinde;

150. Arazi ve Arsalar H. 250.000 TL

191. İndirilecek KDV 25.000 TL

320. Satıcılar 275.000 TL

Faturaya Dayalı Arsa Alım Kaydı

ARSANIN SATIN ALINMASI



3) Arsa Alım İşleminin KDV'den İstisna Olması Halinde;

150. Arazi ve Arsalar H. 250.000-

320. Satıcılar 250.000-

Faturaya Dayalı KDV'den İstisna Arsa Alım Kaydı

HASILAT PAYLAŞIMI



- Uygulamada “Hasılat Paylaşımı”, yada “Gelir Paylaşımı” vb. şekillerde düzenlenen sözleşmeler uyarınca yapılan işlerde, inşa edilen bağımsız birimler yerine bunların hasılatı paylaşılmakta olup, bu tür sözleşmeler gereğince yapılan işlerin de 30 Seri Nolu KDV Genel Tebliğinde düzenlenen “**Arsa Karşılığı İnşaat**” olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. (KDV.60-2011/1 Sayılı KDV Sirküleri)

HASILAT PAYLAŞIMI



- **Bağımsız birimlerin üçüncü şahıslara satışında**, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte sadece müteahhit tarafından üçüncü şahıslara fatura düzenlenecek, faturada gösterilen toplam bedel üzerinden bağımsız birimlerin niteliğine göre %1 ,%10,%20 oranında KDV hesaplanarak beyan edilecektir. (KDVK-60/2011-1 Sayılı KDV Sirküleri)
- **Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde**, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarih itibariyle hasıllardan kendisine kalan pay için müteahhide arsa satış faturası düzenleyecek, fatura bedeli üzerinden genel esaslara göre KDV hesaplayarak beyan edecektir. Arsa tesliminin, KDV'nin konusuna girmemesi veya KDV'den istisna edilmiş olması halinde bu teslimde KDV hesaplanmayacaktır. (KDVK-60/2011-1 Sayılı KDV Sirküleri)

HASILAT PAYLAŞIMI



Hasılat Paylaşımı Muhasebe Kaydı:

120. Alıcılar	2.525.000-	
600. Yurtiçi Satışlar		2.500.000-
391. Hes. KDV		25.000-

10 Adet Konut Satışı



HASILAT PAYLAŞIMI

151. Arsa Maliyeti 1.000.000-

320. Satıcılar 1.000.000-

Arsa Payı Bedeli (Hasılatın %40)



HASILAT PAYLAŞIMI

320. Satıcılar	1.000.000-	
	102. Bankalar	1.000.000-

Arsa Sahibine Ödeme



HASILAT PAYLAŞIMI

620. S.M.M. 2.200.000-

152. İnşaat Maliyeti 1.200.000-

152. Arsa Payı Maliyeti 1.000.000-

Satılan 10 Adet Daire Maliyeti



HASILAT PAYLAŞIMI

10 Dairein

Satış Tutarı	Maliyet	Kar
2.500.000-	2.200.000-	300.000-



ARSA (KAT) KARŞILIĞI İNŞAAT

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- **7104** sayılı Kanun ile KDV Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde, arsa karşılığı inşaat ile ilgili vergisel durumlarda ortaya çıkan tereddütler giderilmiştir.
- Arsa karşılığı inşaat işleri ile ilgili olarak 7104 sayılı Kanunla KDV Kanununda yapılan iki düzenleme şu şekildedir:
 - 1) KDV Kanununun 2/5. maddesine 7104 sayılı Kanunla aşağıdaki cümle eklenmiştir:
 - **“Bu kanunun uygulanmasında arsa karşılığı inşaat işlerinde; arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi, müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine konut veya işyeri teslimi yapılmış sayılır.”**
 - -KDV Kanununun 27. maddesine 7104 sayılı Kanunla aşağıdaki 6. bent hükmü eklenmiştir:
 - “6. Arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, Vergi Usul Kanununun 267 . maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarı esas alınır.”

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- Konu ile ilgili olarak da 18 Seri No.lu KDV Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik yapılmasına Dair Tebliğ'de gerekli açıklamalar yapılmıştır.
- **Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur.**
- -**Birincisi**, arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi,
- - **İkincisi** ise müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine yapılan konut veya işyeri teslimidir.

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- **1. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Payı Teslimi**
- Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa payı teslimi **KDV'ye tabidir. (%10)/(01.04.2022)**
- Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, **arızı bir faaliyet** olarak arsa payını konut veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde **vergi uygulanmaz.**
- Arsa sahibi tarafından **müteahhide yapılan teslim**, arsanın **tamamı yerine, müteahhide kalacak konut veya iş yerlerine isabet eden arsa payı** itibarıyla gerçekleşmektedir



ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR

• 2. Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

- 3065 sayılı Kanunun 27 nci maddesinin 6 ncı fıkrasında, arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarının esas alınacağı hüküm altına alınmıştır.
- 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, maliyet bedeli esasında emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli etmektedir



ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR

Arsa karşılığı inşaat işlerinde **vergiyi doğuran olay**, her iki teslim açısından da müteahhidin arsa payı karşılığı konut, işyeri gibi **bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşir.**

Arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutat ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi durumunda, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa payı teslimi nedeniyle düzenlenecek fatura düzenlenecek, aynı şekilde müteahhit tarafından da, arsa payı karşılığı teslim edilen alınan bağımsız birimler için **emsal bedel** üzerinden **fatura** düzenlenecektir. Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsa payını konut veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmayacaktır. Bu durumda **müteahhit tarafından arsa için gider pusulası** düzenlenecektir.

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- Müteahhit tarafından arsa sahibine arsa payının karşılığı olarak yapılan **konut veya işyeri teslimlerinde**, konut veya işyerinin 213 sayılı Kanununun 267 nci maddesinin **ikinci** fıkrasında yer alan **ikinci sıradaki maliyet bedeli** esasına göre belirlenen tutarı üzerinden **KDV** uygulanır. 3065 sayılı Kanununun 27 nci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre, katma değer vergisi uygulaması bakımından **emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hisselerin** bedele katılması **mecburi** olduğundan, genel idare giderleri ve genel giderlerden konut veya işyerine düşen **hissenin** arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin **bedele dahil** edilmesi gerekmektedir.
- Ayrıca, **arsa sahibine kalacak konut veya işyerlerine ilişkin arsa payının müteahhide devri söz konusu olmadığından**, arsa sahibine bırakılacak konut veya işyerlerinin maliyet bedelinin tespitinde **arsa payı dikkate alınmayacaktır.**

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Firmanızın inşaat faaliyetlerine yönelik arsa karşılığı yapmış olduğu daire ve dükkanların arsa sahibine teslimi Kanunun 1/1 inci maddesi gereğince KDV'ye tabi olduğundan, teslim bedeli üzerinden hesaplanan KDV' nin 1 No.lu KDV Beyannamesinin **"Matrah", "Tevkifata Tabi Olmayan İşlemler"** bölümünde **beyan edilmesi** gerekmektedir.(*ilave KDV olarak dikkate alınmaz.*)

(T.C.Gelir İdaresi Başkanlığı, Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı, Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğünün 20.04.2017 Tarih ve 76464994-130-45043 Sayılı Özelgesi)

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Kat Karşılığı ve Hasılat payı karşılığı inşaat işlerinde taraflar yükümlülüklerini yaptıkları sözleşmelerle belirlemektedirler. inşaat süresince yapılacak ve arsa sahibi adına ödenecek;

- Emlak vergisi, ruhsat harçları ve diğer harçlar,
- Su ve elektrik ödemeleri, katılım payları, belediyelere yapılan ödemeler,
- Yapı denetim hizmeti ödemelerinin kim tarafından karşılanacağı belirlenir.

Bu ödemeler genellikle sözleşme gereği, arsa sahibi adına müteahhitler tarafından karşılanmaktadır.

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Arsa sahiplerinin kendileri adına yapılan masrafları düzenleyecekleri fatura ile müteahhit/inşaat şirketlerine yansıtılmaları halinde, müteahhit/inşaat şirketlerinin bu giderleri gider/maliyet olarak dikkate alabilecekleri, varsa KDV'sini indirebilecekleri, yansıtma faturasının olmadığı durumlarda ise bu giderlerin müteahhit/inşaat şirketleri tarafından gider/maliyet olarak dikkate alınamayacağı ve KDV'lerinin indirilemeyeceği şeklindedir. (MB. GİB. Ankara VDB'nin 01.11.2016 tarihli ve 84974990.130(29-2014/17)329615 sayılı özelgesi).

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- **Örnek:** Sağlam İnşaat işletmesi kat karşılığı olarak Ayşe Ege' ye ait bir arsa üzerinde Ege Apartmanı inşaatı yapımına 01.11.2022 tarihinde başlamış ve 15.10.2023 tarihinde inşaat tamamlanmıştır. Sözleşmeye göre 10 adet **200 m²** lik daire yapılacak olup 4 adedi arsa sahibine verilecektir. İşletmenin Genel Yönetim Giderlerinin toplamı 10.000,00 **(2022 +2023)** TL dir.
- Arsa payı hariç inşaat maliyetleri aşağıdaki gibidir.
- 151. YARI MAMUL ÜRETİM HS. = 400.000,00
- 710. D.İ.M.M. HS = 500.000,00
- 720. DİREKT İŞÇ. GİD. HS = 100.000,00
- 730. G.Ü.G. HS = 200.000,00
- TOPLAM 1.200.000,00

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Arsa payı hariç 1 Adet Daire Maliyet = 1.200.000,00 / 10 Adet
= **120.000,00 TL**

Arsa Maliyeti = Arsa sahibine Teslim edilecek yerler İnşaat Maliyeti
= 4 X 120.000,00
= **480.000,00 TL**

1 Adet Daire Arsa Payı = Arsa Sahibine Verilen Daireler İnşaat Maliyeti /
Müteahhide Kalan Daire Sayısı
= 480.000,00 / 6 Daire
= **80.000,00 TL**

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- **Müteahhide Kalan Yerlerin Arsa Payı Dahil Maliyeti**
- **1 Adet Daire Maliyeti= İnşaat Üretim Maliyeti + Arsa Maliyeti**
- = 120.000,00 + 80.000,00
- = 200.000,00 TL

3065 sayılı Kanunun **27/ 6 maddesine göre**; Arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki **maliyet bedeli** esasına göre belirlenen tutarı esas alınır. Bu nedenle **KDVK 27/6** Md Gereği Arsa sahibine teslim edilecek yerlere ilişkin tutarın Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki **maliyet bedeli** esasına göre hesaplanan tutar olması gerekmektedir.



ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR

- **KDVK 27/6 Md gereği arsa sahibine Verilecek 1 Adet Dairenin Maliyet Bedeli Esasına Göre, KDV Matrahının hesaplanması**
- **1 Adet Daire Genel Gider Payı** = Genel Gider Toplamı / Daire Sayısı
- = 10.000,00/ 10
- = 1.000,00 TL
- **Maliyet Bedeli Esasına Göre 1 Adet Daire Emsal Bedeli**

Daire Üretim Maliyeti Bedeli	120.000,00
KDVK Mad. 27/4 Mamule Düşen G.Y.Gid. Payı	1.000,00
KDVK Bakımından Dairelerin Üretim Maliyeti Bedeli	121.000,00
VUK'nun 267/2 Md % 10 ilave (KDVK27/6)	12.100,00
KDVK 27/6 – MALİYET BEDELİ ESASINA GÖRE EMSAL BEDEL (KDV MATRAHI)	133.100,00

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



- **FATURA**

- Arsa Karşılığı Daire Teslimleri (133.100,00 x 4)= 532.400,00

- Hesaplanan KDV (% 10)* 53.240,00

- **Toplam** **585.640,00**

- * KDV oranı (% 10) olarak dikkate alınmıştır.

- Ayrıca bu tarih itibariyle **585.640,00** TL tutar üzerinden Arsa Payı için, **Gider Makbuzu** düzenlenmiş ve arsa inşaat maliyetine dahil edilmiştir.

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Arsa Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi

710 D. İLK MAD.VE MALZ. GİD. HS	532.400,00	
10 Ege Apartmanı İnşaatı		
001 Arsa Maliyeti		
320 SATICILAR HS		532.400,00
01 Kat Karşılığı Arsa Sahipleri		
001 Ayşe Ege		
arsanın üretim maliyetine alınması		



ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR

- 710. D.İ.M.M. HS = 500.000,00 + 532.400,00 = 1.032.400,00

151 YARI MAMULLER ÜRETİM HS	1.332.400,00	
02. 2020 Yılı Maliyetleri 1.332.400,00		
711 D.İ.M.M YANSITMA HS		1.032.400,00
721 D.İŞÇ. GİD. YANS. HS.		200.000,00
731 G.Ü.G. YANSITMA HS.		100.000,00
2020 Üretim dönemi maliyetlerinin yarı mamuller hesabına devri		

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



152 MAMULLER HS.		
01 Kat Karş. Yapılan Yerler Mly: 532.400,00		
001. Nolu Daire		
02 İşletmeye Kalan Yerler Maliyeti: 1.200.00,00		
011. Nolu Daire		
151 YARI MAMUL-ÜRET. HS		
01 Yılı Maliyetleri: 400.000,00		
02 Yılı Maliyetleri: 1.332.400,00		
Tamamlanan inşaatların mamuller hesabına alınması		
	1.732.400,00	
		1.732.400,00
711 D.İ.M.M YANSITMA HS	1.032.400,00	
721 D.İŞÇ. GİD. YANS. HS.	200.000,00	
731 G.Ü.G. YANSITMA HS.	100.000,00	
710 D.İ.M.M. GİD. HS.		1.032.400,00
720 D.İŞÇ. GİD. HS.		200.000,00
730 G.Ü.G. HS		100.000,00
Gider ve yansıtma hesaplarının kapatılması		

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Arsa Karşılığında Konut-İşyeri Teslimleri

120 ALICILARHESABI	585.640,00	
01 Kat Karşılığı Arsa sahipleri		
001 Ayşe Ege		
600 YURTIÇİ SATIŞLAR HS.		532.400,00
01 Kat Karşılığı Teslimler		
001 Daire teslimleri: 532.400,00		
391 HESAPLANAN KDV H		53.240,00
1. Mal ve Hizmet Teslim KDV		
002 % 10 lik KDV: 53.240,00		
Arsa sahibi Ayşe Ege'ye daire ve işyeri teslimi nedeniyle		

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR



Arsa Karşılığı Teslim Edilen Yerler Maliyet Kaydı

620 SATILAN MAMULLER MALİY. HS	532.400,00	
01 Kat Karş. Teslim Edilen Yerler Maliyeti		
001 Daire Maliyetleri: 532.400,00		
152 MAMULLER HESABI		532.400,00
01 Kat Karş. Teslim Edilecek Yerler		
001. Daire Maliyetleri: 532.400,00		
Arsa sahibi Ayşe Ege'ye teslim edilen yerler maliyeti		

ARSA KARŞILIĞI İNŞAATLAR

- **KDV Tahsili ve Hesapların Kapatılması.**
- Genellikle KDV tahsil edilemez. Bu durumda 120.Hesap bakiyesi **Gider hesabına** (770,659,689) (**İnşaat Maliyetine de alınabilir**) devredilir. Ancak bu Gider/Maliyet **KKEG** dir.

15.12.2018			
320 SATICILAR HS		532.400,00	
01 Kat Karşılığı Arsa Sahipleri			
001 Ayşe Ege			
100 KASA HESABI (770,689,659 HS)		53.240,00	
120 ALICILARHESABI			585.640,00
01 Kat Karşılığı Arsa sahipleri			
001 Ayşe Ege			
Arsa sahibi Ayşe Ege'ye ait hesapların kapatılması			



TAAHHÜT (HİZMET ÜRETİM) İŞLERİ





İNŞAAT İŞLETMELERİ

Hizmet işletmesi

- İnşaat Taahhüt İşleridir
- Başkaları adına yapılır
- Müteahhit işin bir kısmını veya tamamını üstlenebilir
- İstisna Akdi hükmü geçerlidir
- Müteahhidin ürün üzerinde hukuki ve ekonomik tasarruf hakkı yoktur

Ticaret işletmesi

- Alım Satım

Üretim işletmesi

- Kendi Nam ve Hesabına Yapılır

HAKEDİŞ BELGESİ



- İnşaat taahhüt işlerinde müteahhit ile iş sahibi arasında yapılan **sözleşme şartlarını** yerine getiren **müteahhit hakkeğiş belgesi düzenler.**
- **Hakkeğiş Belgesi:** İnşaat işinin sözleşmeye uygun olarak yerine getirildiğine dair düzenlenen belgedir.
- **İnşaat ve taahhüt işlerinde hakkeğiş belgelerinin faturaya bağlanması zorunludur.**

VERGİ UYGULAMALARI AÇISINDAN



Başladığı Yılda Bitirilen İnşaat Taahhüt İşleri

Kar Zarar tespitinde genel hükümler geçerlidir. Özel bir düzenleme yoktur.



Yıllara Sari İnşaat Taahhüt İşleri

193 Sayılı GVK 42,43,44 maddelerinde ki özel düzenlemelere tabidir.



İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİNDE İŞE BAŞLAMA TARİHİ

İşe Başlama Tarihi:

- ✓ Yapılan sözleşmede yapılacak işin yer teslimi öngörülmüş ise; **yerin teslim edildiği tarih,**
- ✓ Yapılan sözleşmede yapılacak işin yer teslimi öngörülmemiş ise; **sözleşmede belirtilen işin başlangıç tarihi,**
- ✓ Yapılan sözleşmede bunların hiçbiri belirtilmemiş ise; **sözleşme tarihi işe başlama tarihidir.**



İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİNDE İŞİN BİTİM TARİHİ

İşin Bitim Tarihi:

- ✓ Geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan işlerde; **geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarih,**
- ✓ Geçici ve kesin kabul usulüne tabi olmayan işlerde; **işin fiilen tamamlandığı tarih,**
- ✓ **Yarım bırakılan işlerde** (sözleşmenin feshi; müteahhidin ölümü, iflası, ağır hastalık, tutukluluk ve mahkumiyet halleri, iş bitiminin yargıya intikal etmesi vb.); **işin fiilen bırakıldığı tarih**

işin bitim tarihidir.

BAŞLADIĞI YILDA BİTİRİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE UYGULAMASI

- Hak ediş gelirleri (hizmet satış faturasındaki tutarlar) dönem içinde Gelir Tablosunda 600-Yurt İçi Satışlar hesabının alacağında izlenir.



- Taahhüt işiyle ilgili katlanılan tüm maliyetler 740-Hizmet Üretim Maliyeti hesabında izlenir. Bununla birlikte 7-A uygulamasının gereği olarak işletme, gider çeşitlerini de kullanmak durumundadır.



- Hizmet işletmelerinin muhasebe hesap planında **710-720-730 giderleri hesapları yer almaz.**
- Ancak 7-A uygulaması açısından karma tipli işletmeler (üretim, hizmet ve ticaret faaliyetlerini birlikte yapanlar) hesap planlarında her işletme türüne göre hesapları kullanır.

GİDER ÇEŞİTLERİ

- Doğrudan kullanılan demir, çimento, kum vs. (740 hesabın borcuna aktarılır)

İlk Madde ve Malzeme Giderleri



- İnşaatla doğrudan çalışanlara ait işçilikler (740 Hesapta izlenir)

İşçi Ücret ve Giderleri



- Memur, mühendis, şantiye şefi, güvenlik amiri gibi personel giderleri

Memur Ücret ve Giderleri



- Elektrik, Su, doğalgaz gibi giderler ile alt taşeronların işi üstlenen müteahhitlere düzenledikleri fatura tutarları

Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler



- İnşaat taahhüt işiyle ilgili kira kırtasiye iletişim gibi giderler

Çeşitli Giderler

7.03.2025



- Müteahhit işletme tarafından ödenmesi gereken vergi resim ve harç giderleri

Vergi Resim Harçlar



- İlgili inşaat taahhüt işinde kullanılan sabit kıymet amortismanları

Amortisman ve Tükenme Payları



- İşletmenin ilgili inşaat taahhüt işiyle doğrudan ilgili olan yabancı kaynaklara ilişkin faiz giderleri

Finansman Giderleri





BAŞLADIĞI YILDA BİTİRİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE UYGULAMASI ÖRNEK

- İnşaat taahhüt işleri yapmakta olan işletme, bir şirketin idare binası inşaatı işini anahtar teslim şeklinde 550.000 TL + %20 KDV tutarı üzerinden taahhüt ederek üstlenmiştir. İnşaat 01/03/2023 başlamış, 31/10/2023 yılında tamamlanmıştır

Malzeme Giderleri	280.000-
İşçi Ücret Giderleri	58.000-
Memur Ücret ve Giderleri	5.000-
Çeşitli Giderler	17.000-
Vergi Resim Harçlar	12.000-
Amortisman Giderleri	1.500-
Finansman Giderleri	6.000-
Dışarıdan Sağ. Fay. Hizm.	8.500-

BAŞLADIĞI YILDA BİTİRİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE UYGULAMASI ÖRNEK

150.İlk madde malzeme

320.Satıcılar

280.000-

280.000-

150-İlk Mad. Mlz

280.000

212.000

740-Hizmet Üretim Maliyeti

320.0000-

740.0.00 İlk Madde Malzeme Gid. 212.000-

740.1.01 İşçi Ücret Giderleri 58.000-

740.2.01 Memur Ücret ve Giderleri 5.000-

740.3.01 Dışarıdan Sağ. Fay. Hizm. 8.500-

740.4.01 Çeşitli Giderler 17.000-

740.5.01 Vergi Resim Harçlar 12.000-

740.6.01 Amortisman Giderleri 1.500-

740.7.01 Finansman Giderleri 6.000-

740-Hiz. Üretim İşl.

212.000

320.000

58.000

5.000

17.000

12.000

1.500

6.000

8.500

320.000-

BAŞLADIĞI YILDA BİTİRİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE UYGULAMASI ÖRNEK



622.01 Sat. Hiz. Maliyeti 320.000-

741.01 Hiz. Üretim Maliyeti Yan. 320.000-

BAŞLADIĞI YILDA BİTİRİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE UYGULAMASI ÖRNEK



120.01 Alıcılar

660.000-

600.01 Yurt İçi Satışlar 550.000-

391.01 Hesaplanan Kdv 110.000-

YILLARA SARI İNŞAAT ONARIM İŞLERİ



- Bir inşaat taahhüt işinin Yıllara Sari olabilmesi için işin **başlanıldığı yılı izleyen yıl veya yıllarda bitirilmesi** gerekir.
- Örneğin 15/10/2022 tarihinde başlamış 15/01/2023 tarihinde tamamlanmış bir inşaat taahhüt işi süresi itibariyle 3 ay sürmüş olsa bile işin bitimi izleyen hesap dönemine rastladığından yıllara sari inşaat kabul edilir.

BİRDEN FAZLA TAKVİM YILINA SİRAYET EDEN İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ (193 GVK-MAD.42)



Birden fazla takvim yılına sirayet eden **inşaat** (dekapaj işleri de inşaat işi sayılır) ve **onarım** işlerinde **kar veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit** edilir **ve tamamı o yılın geliri sayılarak** mezkur yıl beyannamesinde gösterilir.

Mükellef bu madde kapsamına giren hallerde **her inşaat ve onarım işinin hasılat ve giderlerini ayrı bir defterde veya tutmakta oldukları defterin ayrı sayfalarında göstermeye** ve düzenleyecekleri beyannameleri işlerin ikmal edildiği takvim yılını takip eden yılın Mart ayının başından son günü akşamına kadar vermeye mecburdurlar.

2022 Yılı Hakediş – Giderler = (-900.000 TL)

2023 Yılı Hakediş – Giderler = 2.500.000 TL

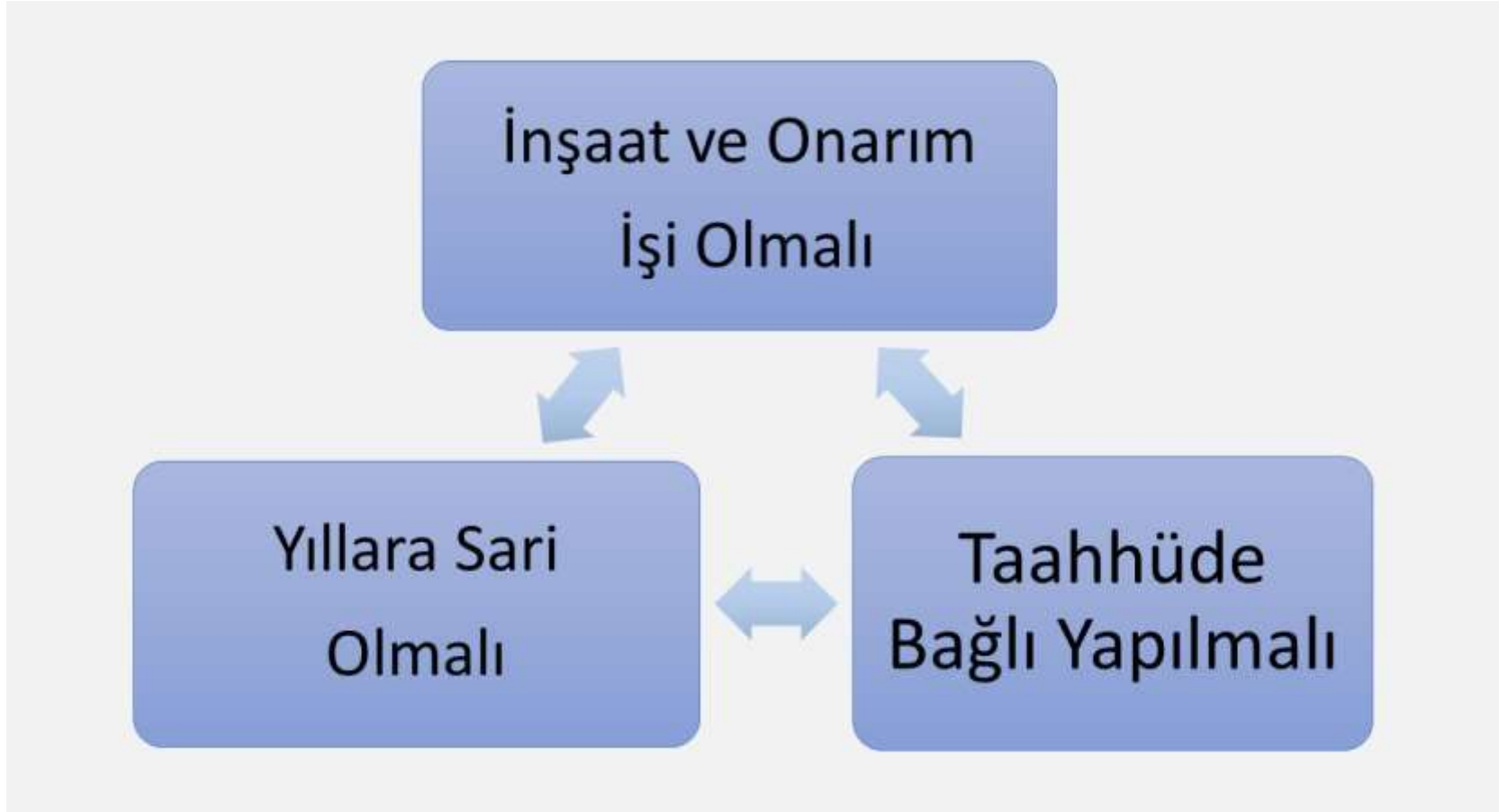
Kar = 1.600.000 TL olduğunda 1.600.000 TL 2023 yılının geliri kabul edilir.



• Tekdüzen Hesap Planında Kullanılan Hesaplar:

- Tek düzen hesap planında **iki hesap kullanılmıştır.**
- Bu hesaplarlar;
 - ❑ **170-178 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyeti**
 - ❑ **350-358 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakkeğiş Bedelleri**

İNŞAAT FAALİYETLERİNİN 193 GVK MADDE 42 KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME ŞARTLARI



İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİNDE İŞİM BİTİM TARİHİ (193 GVK MAD.44)



- İnşaat ve onarma işlerinde geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan hallerde geçici kabulün yapıldığını gösteren **tutanağın idarece onaylandığı tarih**; diğer hallerde işin **tamamlandığı** veya fiilen bırakıldığı **tarih** bitim tarihi olarak kabul edilir.

Geçici Kabul

Hakediş
Belgesinin
Düzenlendiği
Sunulduğu
Tarih

Geçici Kabul
Tutanağının
Düzenlendiği
Tarih

Geçici Kabul
Tutanağının
işverence
onaylandığı
tarih



GEÇİCİ KABUL / KESİN KABUL

- Geçici kabulün yapıldığı (işin bittiği) tarih itibariyle müteahhitten bazı eksikliklerin giderilmesi istenebilir.
- Geçici kabulden sonra işin kesin kabulüne kadar geçen sürede müteahhit bazı harcamalar yapabilir. Hatta ek işler ile ilgili hakedişler alabilir.
- GVK Madde 44 e göre Bitim tarihinden sonra bu işlerle ilgili olarak **yapılan giderler ve her nam ile olursa olsun elde edilen hasılat, bu giderlerin yapıldığı veya hasılatın elde edildiği yılın kar veya zararının tespitinde dikkate alınır.**

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE VERGİ TEVKİFATI (STOPAJ)



İnşaatın yıllara sari olup olmadığı vergi tevkifatı açısından önem arz etmektedir.



İnşaat taahhüt işlerinde düzenlenen **sözleşmede**, inşaat **işinin maliyeti**, işin **süresi** müteahhidin hak ve **yükümlülükleri** gibi unsurlar yer alır. Dolayısıyla sözleşme yapıldığında inşaatın yıllara sari olup olmadığı bilinmektedir.



Ancak sözleşmede belirtilen inşaatın tamamlanıp teslimine ilişkin süre koşullara göre kısalabilir veya uzayabilir.

Stopaja Konu Olma Şartları

Taahhüde Dayalı

İnşaat ve/veya Onarım işleri

Birden Fazla Takvim Yılına Sirayet Eden

Yapılan iş sonucu hak edilen istihkak veya avans olması

Nakden ve hesaben ödeme yapılması (faturanın düzenlenmesi yeterlidir)

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE VERGİ TEVKİFATI (STOPAJ)



İnşaat ve Onarım İşi GVK 42.
Madde Kapsamına giriyorsa
tevkifat zorunludur.

Yıllara sari inşaat taahhüt işlerinde,
**GVK 94. Maddesi ve KVK 15.
Maddesi** hükümleri gereğince, bu
işleri yapan gerçek veya tüzel
kişilere ödenen **istihkak ve avans
ödemelerinden vergi tevkifatı
yapılması zorunludur.**

Stopaj Oranı %5



YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE VERGİ TEVKİFATI (STOPAJ)

İnşaat Başladığı Yılda Biterse

- Sözleşmeye Göre işin başladığı yılda bitirilmesi öngörülmüşse bu durumda hakkeci ve avans ödemelerinden **tevkifat yapılmaz.**

İnşaat Yıllara sari İse

- Sözleşmeye göre işin izleyen yıl veya yıllarda bitirilmesi öngörülmüşse hakkeci ve avans ödemelerinden stopaj yapılması zorunludur.

Ek Sözleşme İle Süre Uzatılırsa

- Sözleşmeye göre aynı yılda bitirilmesi öngörülen iş izleyen yıl veya yıllarda bitirilirse. Taraflar arasında ek sözleşme yapılır ve bu ek sözleşme ile iş yıllara sari hale gelir.
- Dolayısıyla ek sözleşme yapıldığı tarih itibariyle stopaj yapılması zorunludur.

Ek Sözleşme Yapılmadan Süre Uzatılırsa

- Ek sözleşme yapılmadığı hallerde inşaat işinin başladığı yılı izleyen yıl başından itibaren stopaj yapmak gerekir.

İşin Süresi
01/05/2020
31/12/2020

Stopaj Yok

Ek sözleşme
30/11/2020 de
yapılmış
işin bitimi
31/01/2021

30/11/2020
den itibaren
Stopaja tabi

Ek Sözleşme
yapılmazsa

01/01/2021
tarihinden
itibaren
Stopaja Tabi

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE VERGİ TEVKİFATI (STOPAJ)



- **İşin başında yıllara sari olarak belirlenen inşaat işi aynı yıl içinde bitirilirse** işin başında itibaren müteahhide yapılan ödemelerden stopaj kesilmiş olacaktır. Ancak bu durumda hakediş ödemesi işin bitiminde ödenecekse stopaj yapılmaz. GVK Madde 42 ye göre işin fiilen yapıldığı süre esas alınmaktadır buna göre **Sözleşme yıllara sari olsa bile fiili durum yıllara sari değildir.**
- **İş ile ilgili herhangi bir sözleşme yapılmamışsa vergi** tevkifatı işin başladığı yıl yapılmayacak izleyen yıl başından itibaren yapılacaktır. Ancak fiili durum dikkate alınacaktır.
- **Sözleşme yıllara sari yapılmasa da işin mahiyeti ve fiili durum yıllara sari olduğunu gösteriyorsa tevkifat sorumluluğu işin başladığı zaman doğar. (213 Sayılı VUK Md./3 Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.)**

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE FAİZ GELİRLERİ



- Yıllara sari inşaat ve onarım işlerinde **hakkedişlerin geç ödenmesi** gibi nedenlerle tahakkuk ettirilen faiz ve kur farkı gelirleri her yıl itibariyle değil ilgili **inşaat işinin bitiminde** beyan edilerek vergilendirilir. (GVK/42)
- Yıllara sari inşaat işiyle ilgili **gelirlerini bir finans kuruluşunda değerlendirmesi** gelir üzerindeki hukuki ve tasarruf hakkının kullanılmasının bir sonucudur. Bu yönüyle ilgili faiz gelirlerinin **inşaat işiyle ilişkilendirilmeden elde edildiği yıl beyan edilmesi gerekir.**

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KUR FARKI GELİRLERİ



- Hak edişlerin döviz cinsinden hesaplandığı ve alacakların döviz cinsinden tahsil edilmesi halinde döviz işletme varlığına dahil olmaktadır. **Dövizin kullanımıyla birlikte dönem sonlarında değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkacak kur farklarından oluşacak gelir ve giderler ilgili oldukları yılda beyan edilmelidir.** (tasarruf hakkı işletmedir)
- Ancak sözleşmeye istinaden döviz cinsinden düzenlenen hak ediş faturasının tarihi ile hak ediş tutarının tahsil edildiği tarihlerin farklı olmasından kaynaklanan kur farkları yıllara sari inşaat ile doğrudan ilişkili olduğundan **inşaatın bitim** tarihinde vergilendirilmelidir.

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE VERGİ TEVKİFATI-TAŞERON



Müteahhit: Kendi adına yada sözleşmeyle devraldığı **inşaat işini yapmakla yükümlü olan** kişi veya kurumlardır.



Alt Müteahhit (Taşeron): **Asıl müteahhite karşı inşaat işini taahhüt eden kişi veya kurumlardır.**



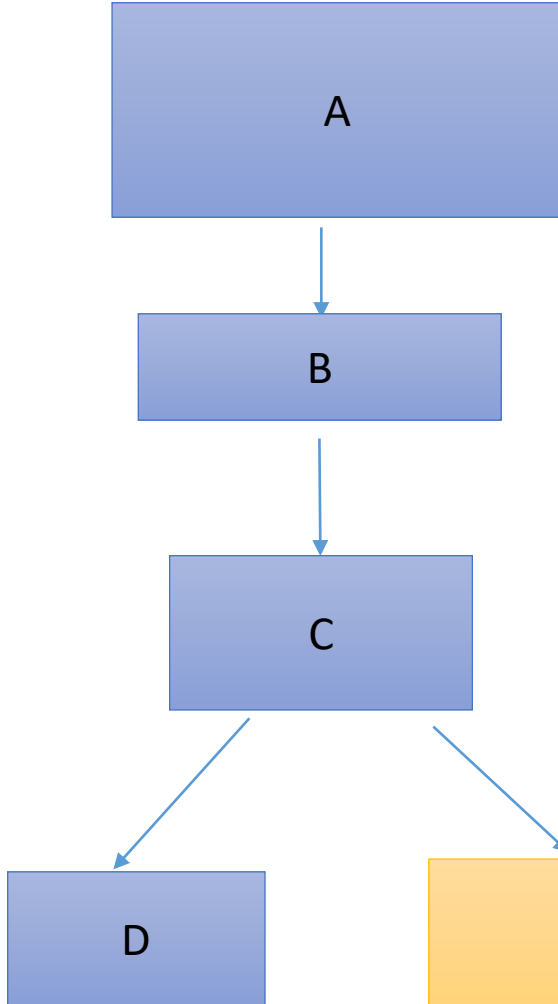
Müteahhidin yaptığı iş yıllara sari ise alt **taşerona yapılan hakediş ve avanslar da stopaja tabidir.**



YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE VERGİ TEVKİFATI-TAŞERON

Örnek

- Yapsat şeklinde inşaat faaliyetinde bulunan (A) işletmesi inşaatın yapımını anahtar teslim (B) işletmesine vermiştir.
- B İşletmesi 2022 Yılında Başlayacağı İşi 2023 yılında teslim edecektir.
- B İşletmesi ise işin bir kısmını C ye vermiştir.
- C işletmesi ise işin bir kısmını D işletmesine bir kısmını E işletmesine vermiştir.



B VE C İşletmesi 2022 Yılında Başlayacağı İşi 2023 yılında teslim edecektir.
D işletmesi de 2022 yılında başlayacağı işi 2023 de teslim edecektir.

Stopaj Hesabı
50.000-TL hakkeğiş ödemesinde
 $50.000 * \%5 = 2.500$ -TL (Stopaj)

2023
2023

Stopaj
yok

KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLER



- **İşveren müteahhitten yaptığı vergi tevkifatını müteahhitin adına kesinti yoluyla vergi dairesine ödeyecektir.** Müteahhit adına ödenen bu vergiler iş bitiminde müteahhidin ortaya çıkan karı üzerinden hesaplanacak vergiden mahsup edilecektir. Dolayısıyla **müteahhit adına ödenen bu vergiler müteahhit için vergi alacağı mahiyetinde bir varlıktır.** Ödenecek vergi doğmaması halinde müteahhit belli koşullar çerçevesinde bu vergileri iade alabilecektir.



YILLARA SARI İNŞAAT TAAHÜT İŞLERİNDE MÜŞTEREK GİDERLERİN DAĞITILMASI (193-GVK Madde 43)

- **Birden fazla inşaat ve onarım işlerinin birlikte yapılması halinde** bu işlere ait ortak giderler **birbirine olan nispeti** dahilinde
- Yıl içinde **tek veya birden fazla inşaat ve onarma işinin** bu madde kapsamına girmeyen işlerle birlikte yapılması halinde müşterek genel giderler, **bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait hasılat tutarlarının birbirine olan nispeti** dahilinde
- Birden fazla inşaat ve onarma işlerinde **müşterek kullanılan makine ve taşıtların amortismanları,** bunların **her işte kullanıldıkları gün sayısına** göre dağıtılır.

ÖRNEK MÜŞTEREK GİDERLERİN DAĞITILMASI



ORTAK GİDERLER	
PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM	22.000-
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38.000-
TOPLAM ORTAK GİDERLER	60.000-

	<u>HARCAMA TUTARI</u>	<u>HASILAT</u>
• A Taahhüt işi	150.000-	0-
• B Taahhüt işi	100.000-	80.000-
• C Taahhüt işi	<u>250.000-</u>	<u>720.000-</u>
	500.000-	800.000-

A- $150.000/500.000=\%30$	$60.000*0,30=18.000-$
B- $100.000/500.000=\%20$	$60.000*0,20=12.000-$
C- $250.000/500.000=\%50$	$60.000*0,50=30.000-$

ÖRNEK MÜŞTEREK GİDERLERİN DAĞITILMASI



ORTAK GİDERLER	
PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM	22.000-
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38.000-
TOPLAM ORTAK GİDERLER	60.000-

	<u>HARCAMA TUTARI</u>	<u>HASILAT</u>
• A Taahhüt işi	150.000-	0-
• B Taahhüt işi	100.000-	80.000-
• C Taahhüt işi	250.000-	720.000-
• Alım Satım İşi		350.000-
• Nakliye İşi		150.000-
	500.000-	1.300.000-

$$500.000+500.000=1.000.000-$$

A-	$150.000/1.000.000=\%15$	$60.000*0,15= 9.000-$
B-	$100.000/1.000.000=\%10$	$60.000*0,10= 6.000-$
C-	$250.000/1.000.000=\%25$	$60.000*0,25= 15.000-$
ALIM SATIM	$350.000/1.000.000=\%35$	$60.000*0,35= 21.000-$
NAKLİYE İŞİ	$150.000/1.000.000=\%15$	$60.000*0,15= 9.000-$

ÖRNEK MÜŞTEREK GİDERLERİN DAĞITILMASI



170- Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyeti (A)	9.000-	
171-Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyeti (B)	6.000-	
172-Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyeti (C)	15.000-	
760 Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	21.000-	
740 Hizmet Üretim Maliyeti	9.000-	
	*****	60.000-

ORTAK AMORTİSMAN GİDERLERİNİN DAĞITIMI



- Ortaklaşa kullanılan makine, tesisat, bina ve ulaştırma araçları gibi **duran varlıkların amortismanları**; bunların her bir işte **kullanıldıkları gün sayısına** göre dağıtılır. (Bilindiği üzere 7338 sayılı Kanun ile VUK 320. maddesinde yapılan değişiklik ile; **Dileyen mükelleflere gün esasına göre amortisman (iktisadi kıymetin aktifte kaldığı süre kadar)** ayırma imkanı getirilmiştir.)
- Yılı içinde alınan duran varlıkların satın alındığı tarihten önceki günlere isabet eden amortismanları, **ortak genel giderlere eklenerek dağıtımına tabi tutulur.**
- Duran varlıkların kullanılmayıp boş kaldığı günlere isabet eden amortismanları, **ortak genel giderlere eklenerek dağıtımına tabi tutulur.**
- Araçların kullanılmadığı veya kullanılmasının mümkün olmadığı **işlere pay verilmez.**

ORTAK AMORTİSMAN GİDERLERİNİN DAĞITIMI (Örnek)



- (Z) Ltd.Şti.'nin;
 - (A) ve (B) olmak üzere iki adet yıllara yaygın inşaat ve onarım işi vardır.
 - 31.12.2020 tarihi itibarıyla değeri 48.000 TL olan bir kamyon her iki işte de kullanılmaktadır.
 - %20 oranında ve normal usule göre;

$48.000 \times \%20 = 9.600$ TL amortisman ayrılmıştır.

ORTAK AMORTİSMAN GİDERLERİNİN DAĞITIMI (Örnek)



Yapılan İşler	Gün Sayısı	Amortisman Oranı	Amortisman Tutarı
A Taahhüt İşİ	180	1/2	4.800
B Taahhüt İşİ	120	1/3	3.200
Kullanılmayan Gün	60	1/6	1.600*
Toplam	360		9.600

Kullanılmayan güne tekabül eden amortisman gideri ortak genel giderlere eklenerek dağıtılır.

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



- Taahhüt işi 01/04/2022 de başlamış, iş 30/11/2023 da son bulmuştur.
- Hizmet İşinin toplam bedeli sözleşmede 750.000-TL olarak belirlenmiştir.
- Müteahhit 15/11/2022 de ilk hakkeciş bedeli olarak 500.000-TL İşin sonunda ise ikinci hakkeciş bedeli olarak 250.000-TL toplamda 750.000-TL almıştır.
- İşveren işin başında sözleşme gereği müteahhitte ilk hakkeciş ödemesi olan 500.000-TL için 100.000-TL avans ödemiştir.
- İşletmenin genel yönetim giderleri 2022 de 90.000-TL olup ilgili dönemde yıllara sari inşaat işi bu giderlerden 20.000-TL pay almıştır.
- İşletmenin hizmet maliyeti 2022 de 400.000-TL dir
- İşletmenin genel yönetim giderleri 2023 da 110.000-TL olup ilgili dönemde yıllara sari inşaat işi bu giderlerden 15.000-TL pay almıştır.
- İşletmenin hizmet maliyeti 2023 da 200.000-TL dir.

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



----- 01/04/2022 -----

102 Bankalar	95.000-	
193 Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	5.000-	
340 Alınan Avanslar		100.000-

(100.000-TL Hakediş-5.000(%5 Stp)=95.000-TL Net Hakediş)

Alınan avansın kaydı

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



HAKEDİŞ FATURASI

15.11.2022

<input type="checkbox"/> Hizmet Tutarı	500.000-
<input type="checkbox"/> KDV	90.000-
<input type="checkbox"/> %5 Stp.	-25.000-
<input type="checkbox"/> Daha Önce Kesilen Stp.	5.000-
<input type="checkbox"/> Net Fatura Tutarı	570.000-
<input type="checkbox"/> Alınan Avans	-100.000-
<input type="checkbox"/> Net Tahsil Edilecek Tutar	470.000-

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



15/11/2022

102 Bankalar	470.000-
193 Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	20.000-
340 Alınan Avanslar	100.000-
350 Yıl. Yay. İnş. ve On. Hak.	500.000-
391 Hesaplanan Kdv	90.000-

Hakediş Faturası ve Alınan Avansın Mahsubu

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



2022

770 Genel Yönetim Giderleri 90.000-

90.000-

Dönemin Genel Yönetim Giderleri

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



2022

740 Hizmet Üretim Maliyeti 400.000-

***** 400.000-

Dönemin Hizmet Üretim Giderleri

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



31/12/2022

170 Yıllara Yaygın İnş. ve Onarım Mal.	20.000-
632 Genel Yönetim Giderleri	70.000-
771 Genel Yön. Gid. Yan. Hs.	90.000-

Dönemin Genel Yönetim Giderleri Dağılımı

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



31/12/2022

771 Genel Yönetim Gid. Yan. Hs 90.000-

770 Genel Yönetim Gid. 90.000-

Genel Yönetim Giderleri Hs. Yansıtma Hs. Aktarımı

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



31/12/2022

170 Yıllara Yaygın İnş. ve Onarım Maliyetleri 400.000-

741 Hizmet Üretim Maliyeti Yansıtma Hs. 400.000-

Dönemin Hizmet Ürt. Maliyetlerinin Bilanço'ya Aktarılması

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



31/12/2022

741 Hizmet Üretim Maliyeti Yansıtma Hs.	400.000-
740 Hizmet Üretim Maliyeti	400.000-

Hizm. Üretim Hs. Yan. Hs. Aktarımı

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



31/12/2022

690 Dönem Karı/Zararı

70.000-

632 Genel Yönetim Gid.

70.000-

**Genel Yönetim Giderleri Hs. Kar/Zarar Hesabına
Aktarılması**

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



2023

740 Hizmet Üretim Maliyeti 200.000-

*****. 200.000-

Dönemin Hizmet Üretim Giderleri

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



2023

770 Genel Yönetim Giderleri 110.000-

110.000-

Dönemin Genel Yönetim Giderleri

HAKEDİŞ FATURASI



15.11.2023

<input type="checkbox"/> Hizmet Tutarı	250.000-
<input type="checkbox"/> KDV	50.000-
<input type="checkbox"/> %5 Stp.	12.500-
<input type="checkbox"/> Net Fatura Tutarı	300.00-
<input type="checkbox"/> Net Tahsil Edilecek Tutar	287.500-

YILLARA SARI İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE KAYDI (Örnek)



15/11/2023

102 Bankalar	287.500-
193 Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	12.500-
350 Y. Yaygın İnş. ve Onarım Hak.	250.000-
391 Hesaplanan Kdv	50.000-

Hakediş Faturası

2023

170 Y. Yaygın İnş. ve Onarım Mal.	15.000-
632 Genel Yönetim Giderleri	95.000-

771 Genel Yön. Gid. Yan. Hs.	110.000-
------------------------------	----------

Dönemin Genel Yönetim Giderleri Dağılımı

31/12/2023

771 Genel Yönetim Gid. Yan. Hs 110.000-

770 Genel Yönetim Gid. 110.000-

Genel Yönetim Giderleri Hs. Yansıtma Hs. Aktarımı

31/12/2023

170 Y. Yaygın İnş. ve Onarım Maliy. 200.000-

741 Hiz. Üretim Maliy. Yan. Hs. 200.000-

**Dönemin Hizmet Ürt. Maliyetlerinin Bilançoya
Aktarılması**

31/12/2023

741 Hizmet Üretim Maliyeti Yan. Hs. 200.000-

740 Hizmet Üretim Maliyeti. 200.000-

Hizm. Üretim Hs. Yan. Hs. Aktarımı

31/12/2023

622 Satılan Hizmet Maliyeti 635.000-

170 Y. Yaygın İnş. ve Onarım M. 635.000-

Tamamlanan Hizmet Maliyetlerinin Gelir Tablosuna Aktarımı

31/12/2023

350 Y. Yaygın İnş. ve Onarım Hak. 750.000-

600 Yurt İçi Satışlar 750.000-

Tamamlanan Hiz. İşi Hakedişlerinin Gelir Tablosuna Aktarımı

31/12/2023

690 Dönem Karı/Zararı 95.000-

632 Genel Yönetim Gid. 95.000-

Genel Yönetim Giderleri Hs. Kar/Zarar Hesabına Aktarılması

31/12/2023

690 Dönem Karı/Zararı 635.000-

622 Satılan Hizmet Maliyeti 635.000-

Satılan Hizm. Maliyeti Hes. Kar/Zarar Hesabına Aktarılması

31/12/2023

600 Yurt İçi Satışlar 750.000-

690 Dönem Karı/Zararı 750.000-

Yurtiçi Satışların Kar/Zarar Hesabına Aktarılması



31/12/2023

690 Dönem Karı/Zararı 20.000-

692 Dönem Net Karı/Zararı 20.000-

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE İŞ ORTAKLIKLARI / KONSORSİYUM



Kuruluş Türüne Göre İş Ortaklıkları

ADİ ORTAKLIKLAR

- Ortaklığın Adi Ortaklık olarak mı, yoksa Kurumlar Vergisi Mükellefi olarak mı kurulacağına karar verirken katlanılan vergi yükü her iki koşul için de değerlendirilmelidir.

KURUMLAR VERGİSİ MÜKELLEFLERİ

- Ortaklardan en az biri kurumlar vergisi mükellefi olmalı.
- Belli bir iş için ortaklık yapılmalı
- İş belli bir sürede yapılmalı
- İş ortaklığı ile işveren arasında yüklenim sözleşmesi olmalı.
- Taraflar müştereken yüklenilen işin tamamımdan sorumlu olmalı.
- İşin sonunda kazanç paylaşılmalı
- Mükellefiyet ödevlerin getirilmesiyle son bulmalı
- Vergi dairesinden yazı talep edilmeli.(KVK mad.1)

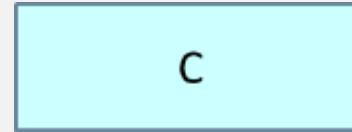
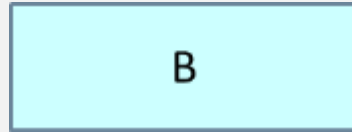
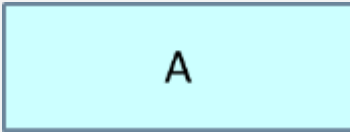
- **İş ortaklıkları:** Kurumların kendi aralarında şahıs ortaklıkları veya gerçek kişilerle, bir inşaat taahhüt işinin tamamını birlikte yapılmasının müştereken taahhüt ettikleri ve faaliyet kazançlarını paylaşmak amacıyla kurdukları ortaklıklardır.
- Bir işverene karşı birden fazla işin yüklenilmesi halinde her iş için ayrı iş ortaklığının kurulması gerekir.
- Kurumlar isterlerse Borçlar Kanununa göre Adi Ortaklık veya Kurumlar Vergisi Kanununa Göre iş ortaklığı kurabilirler.



- **Konsorsiyum**: İnşaat taahhüt işlerinde her ortağın işin belli bir bölümünün yapımını taahhüt ettiği ortaklık yapılarıdır. Ortakların alanları, sorumlulukları ve taahhüt ettikleri farklıdır.
- A-Kaba İnşaat İşleri
- B-İnce İnşaat İşleri
- C-Aydınlatma Direklerinin Yapım İşleri

Konsorsiyum

Sorumlu Ortak Pilot Ortaktır.



Her ortağın yükleneceği iş sözleşmede açıkça belirtilmelidir.

Sözleşmede belirtilmemesine rağmen ortakların kendi aralarında yapacakları sözleşme ile her ortağın yükleneceği işin belirlenmesi halinde ve işverence bu sözleşmenin kabulü halinde bu ortaklıklarda Konsorsiyum kabul edilir.

ÖRNEK – ADİ ORTAKLIĞIN VERGİ YÜKÜ



A Ltd Şti ile B Gerçek Kişi Bir adi ortaklık kurmuştur.
Ortaklığın Kazancı 1.000.000-TL dir.
A Ltd Şti için %60 ını B Gerçek Kişi için %40 ını üstlenmiştir.

<u>A LTD</u>	60%	<u>GERÇEK KİŞİ</u>	40%
Kazanç	600.000,00	Kazanç	400.000,00
640- İştiraklerden Temettü Geliri hesabına gelir kaydedilir İlgili Dönemde Dönemin Kar/Zarar Hesaplarına intikal edilir ve %25 Kurumlar Vergisi Öder		Ticari Kazanç Gelir Vergisi Kanununda Belirlenen Artan vergi oranlarına tabidir.	
	150.000,00		96.400,00
A Ltd Şti nin vergi yükü		150.000,00	
B Gerçek Kişinin Vergi Yükü		96.400,00	
Toplam Vergi Yükü		216.400,00	

KURUMLAR VERGİSİ MÜKELLEFİ ORTAKLIĞIN GERÇEK KİŞİ VERGİ YÜKÜ



- Gerçek Kişinin Elde Ettiği Kazanç GVK Madde 75 e göre **Menkul Sermaye İradıdır.**
- Elde Edilen Kar Payları İtibariyle Menkul Sermaye İradının Yarısı Vergiden İstisnadır (GVK 22)
- Menkul Sermaye İradı tutarı GV Tarifesinin ikinci dilimi olan tutardan fazla ise beyan verilmesi zorunludur. (2023 yılı için 150.000 TL)
- Menkul Sermaye İradı 300.000 TL
- İstisna Tutar (150.000 TL)
- Vergi Matrahı 150.000 TL
- Hesaplanan Vergi 26.500 TL
- Kesinti Yoluyla Ödenen V. (30.000 TL)
- İade Alınacak Tutar 3.500

TOPLAM VERGİ YÜKÜ $280.000 - 3500 = 276.500$ TL

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV UYGULAMASI

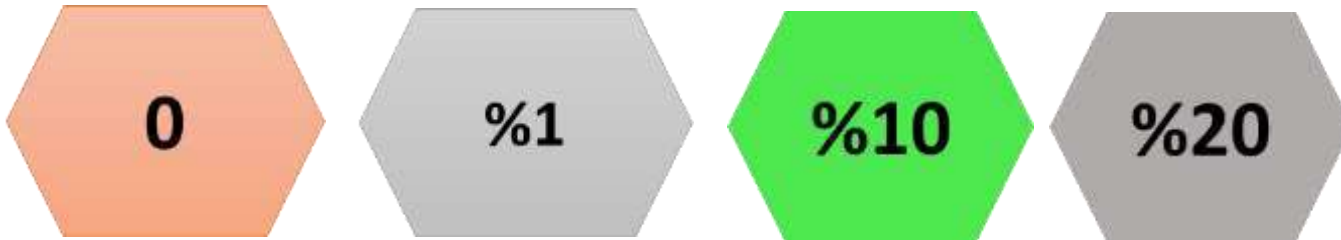


- 3065 Sayılı KDV hükümlerine göre, Ticari ve sınai faaliyet çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV tabidir. Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde bu belgelerde gösterilen miktarlarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde her **bir kısmın teslimi ve bir kısım hizmetin yapılması anında vergiyi doğuran olay meydana gelir.**
- Mal veya hizmetlere uygulanacak KDV oranlarının tespitine ilişkin 24/12/2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre:
- Ekli (1) sayılı listede yer alan mal ve hizmet teslimleri için %1
- Ekli (2) sayılı listede yer alan mal ve hizmet teslimleri için %10
- Ekli listede yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için %20

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANLARI



- Genel olarak inşaat taahhüt işlerinde %20
- İşletmenin aktifinde kayıtlı arsa teslimi %10
- M² ne olursa olsun işyeri tesliminde %20
- Net alanı 150 m² büyük konut tesliminde ? 10/20
- Şahsi mülke konu olan arsa teslimi 0
- Net alanı 150 m² küçük konut teslimlerinde? 1/10



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANLARI



- Net alanı 150 m² ye kadar olan (150 m² dahil) konut tesliminde **01/01/2013** tarihinden sonra üzerine inşaat yapılan arsanın 1319 sayılı Emlak vergisi kanununun 29. maddesine istinaden tespit edilen **arsa birim m² vergi değerine** göre işlem yapılacaktır.

(Yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden önce alınan konut inşaatı projelerinde)

- **01/01/2013 Öncesi**
 - 150 m² ve altında %1
 - 150 m² den büyük %20



İnşaat ruhsatı 01/01/2013 – 31.12.2016 arasında

Büyükşehirlerde , lüks veya birinci sınıf şeklinde yapılan net alanı 150 m² ye kadar olan (150 m² dahil) konutların tesliminde KDV oranı Arsa birim m² vergi değerine göre belirlenmektedir.

150 m² kadar olan konutlarda;

Arsa birim m² vergi değeri:

499 TL % 1

500- 999 TL % 10

1000 ve üstü % 20



Karar Sayısı : 2017/9759

İnşaat ruhsatı 31.12.2016'dan sonra

- **Büyükşehirlerde , lüks veya birinci sınıf** şeklinde yapılan net alanı 150 m² ye kadar olan (150 m² dahil) konutların tesliminde KDV oranı Arsa birim m² vergi değerine göre belirlenmektedir.
- 150 m² kadar olan konutlarda;
- Arsa birim m² vergi değeri:
 - 999 TL % 1
 - 1000 – 2000 TL %10
 - 2001 ve üstü % 20

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANLARI



6306 Sayılı Afet Riski Kanunu

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun hükümleri uyarınca **Kentsel Dönüşüm** kapsamında yapılan konut inşaatlarında inşaat ruhsatı 01/01/2013 sonrasında alınmış olsa dahi eski uygulamaya devam edilmektedir.

150 m² ve altında
%1

150 m² den büyük
%20

Konut Teslimlerinde KDV Oranı

(I) SAYILI LİSTENİN B/11 İNCİ MADDESİNDEKİ İBARENİN ESKİ HALİ

“ Net alanı **150 m²'ye** kadar konut teslimleri
..... ”

(I) SAYILI LİSTENİN B/11 İNCİ MADDESİNDEKİ İBARENİN YENİ HALİ

“**16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** kapsamında **rezerv yapı alanı ve riskli alan** olarak belirlenen yerler ile **riskli yapıların** bulunduğu yerlerde **dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye** kadar olan kısmı ”

Değişiklik sonrası konut teslimlerinde **1.04.2022 tarihinden itibaren alınan ruhsatlar** için:

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının **150 m²'ye kadar olan kısmı %1,**
- Yukarıda belirtilenler dışındaki konutların net alanının **150 m²'ye kadar olan kısmı %10**
- Her iki guruba giren konutların net alanı **150 m²'yi aşan kısmı %20** oranında vergilendirilecektir.

5359
Sayılı CB
Kararı

150 M² NET ALAN (Yeni Şekli)



- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre;

- ✓ Bağımsız bölüm net alanı; **bağımsız bölüm içerisinde kapalı olup, duvarlar arasında kalan net alandır.**

150 M² NET ALAN (Yeni Şekli)



- ✓ *Bu alana; kapı ve pencere eşikleri,*
- ✓ *2.5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları,*
- ✓ *kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar,*
- ✓ *bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası,*
- ✓ *merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler,*
- ✓ *tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez.*
- ✓ *Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile*
- ✓ *aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez.*
- ✓ *Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.”*

KONUTLA BİRLİKTE TESLİM EDİLEN BEYAZ EŞYA



Konutla birlikte ayrıca verilen **buzdolabı, çamaşır makinesi, mobilya, taşınabilir klima, perde ve avizeler vb. ürünler konut bedelinden ayrı olarak dikkate alınması** gerekir.

"Diğer taraftan 150 m²'nin altındaki konutun inşasında kullanılan kombi, cam balkon, duş teknesi, duşakabin, küvet, mutfak dolabı, evye, batarya, duş başlığı, panel radyatör gibi eşyalara ilişkin yüklenilen KDV iade hesabına dahil edilebilecektir."

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI



- Genel olarak inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı hizmet işi olması itibariyle %20 dir.
- KDV Genel Tebliğinde Tevkifat Uygulayacak Alıcılar belirtilmiştir. Buna Göre;
- **Belirlenmiş alıcılar (KDV mükellefi olsun olmasın)**
 - 5018 sayılı Kanuna ekli cetvellerde yer alan idare, kurum ve kuruluşlar, il özel idareleri ve bunların teşkil ettikleri birlikler, belediyelerin teşkil ettikleri birlikler ile köylere hizmet götürme birlikleri,
 - Yukarıda sayılanlar dışındaki, kanunla veya Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle kurulan kamu kurum ve kuruluşları,
 - Döner sermayeli kuruluşlar,
 - Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları,
 - Kanunla kurulan veya tüzel kişiliği haiz emekli ve yardım sandıkları,
 - Bankalar,

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI



- **Belirlenmiş alıcılar (KDV mükellefi olsun olmasın)**

- Sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri,
- Sendikalar ve üst kuruluşları,
- Vakıf üniversiteleri,
- Mobil elektronik haberleşme işletmecileri,
- Büyükşehir belediyelerinin su ve kanalizasyon idareleri,
- Kamu iktisadi teşebbüsleri (Kamu İktisadi Kuruluşları, İktisadi Devlet Teşekkülleri),
- Özelleştirme kapsamındaki kuruluşlar,
- Türkiye Varlık Fonu ile alt fonlara devredilen kuruluşlar,
- Organize sanayi bölgeleri ile menkul kıymetler, vadeli işlemler borsaları dahil bütün borsalar,
- Yarıdan fazla hissesi doğrudan yukarıda sayılan idare, kurum ve kuruluşlara ait olan (tek başına ya da birlikte) kurum, kuruluş ve işletmeler,
- Payları Borsa İstanbul (BİST) A.Ş.'nde işlem gören şirketler,
- Kalkınma ve yatırım ajansları.
hizmet alımlarında KDV tevkifatı yapmakla sorumlu tutulmuşlardır.

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI



- Bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, alt yapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, dekapaj, taşkın koruma ve benzerlerine ilişkin her türlü inşaat işleri
- Yukarıda sayılan yapılar ve inşaat işleri ile ilgili tesisat, imalat, ihrazat, nakliye, ısıtma-soğutma sistemleri, ses sistemi, görüntü sistemi, ışık sistemi, tamamlama, boya badana dahil her türlü bakım-onarım, dekorasyon, restorasyon, çevre düzenleme, dekapaj, sondaj, yıkma, güçlendirme, montaj, demontaj ve benzeri işler, Bu işler, yukarıda belirtilen yapılarla ilgili olmakla birlikte inşaat işinden sonra veya inşaat işinden bağımsız olarak yapılmaları halinde de bu kapsamda tevkifata tabi tutulur.
- Yapım işleri ile birlikte ifa edilen; mimarlık, mühendislik, etüt, plan, proje, harita (kadastral harita dâhil), kadastro, imar uygulama, her ölçekte imar planı hazırlama ve benzeri hizmetler,

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI



- Belirlenmiş alıcılara karşı ifa edilen yapım işleri ile KDV Mükelleflerine karşı ifa edilen KDV dahil bedeli 5 milyon TL ve üzerinde olan yapım işleri (4/10) oranında KDV tevkifatı uygulanır.
- Belirlenmiş alıcılardan ve onların birbirlerine yaptıkları hizmet işlerinden tevkifat yapılmaz.
- KDV dahil bedeli 5 Milyon TL ve üzerindeki yapım işlerinin taşeronlara devredilmesi halinde devredilen işlerin bedeline bakılmaksızın alt yüklenicilerden de tevkifat yapılacaktır,
- İlk yüklenici belirlenmiş alıcı olması halinde ilk aşamada tevkifat yapılmayacak olup (alt yüklenicilerin belirlenmiş alıcı olmaması koşulu ile) alt yüklenicilerden tevkifat yapılacaktır.
- Hakedişli işlerde tevkifat hakedişin ihale makamınca onay tarihinin ait olduğu ay itibariyle beyan edilmesi gerekir.

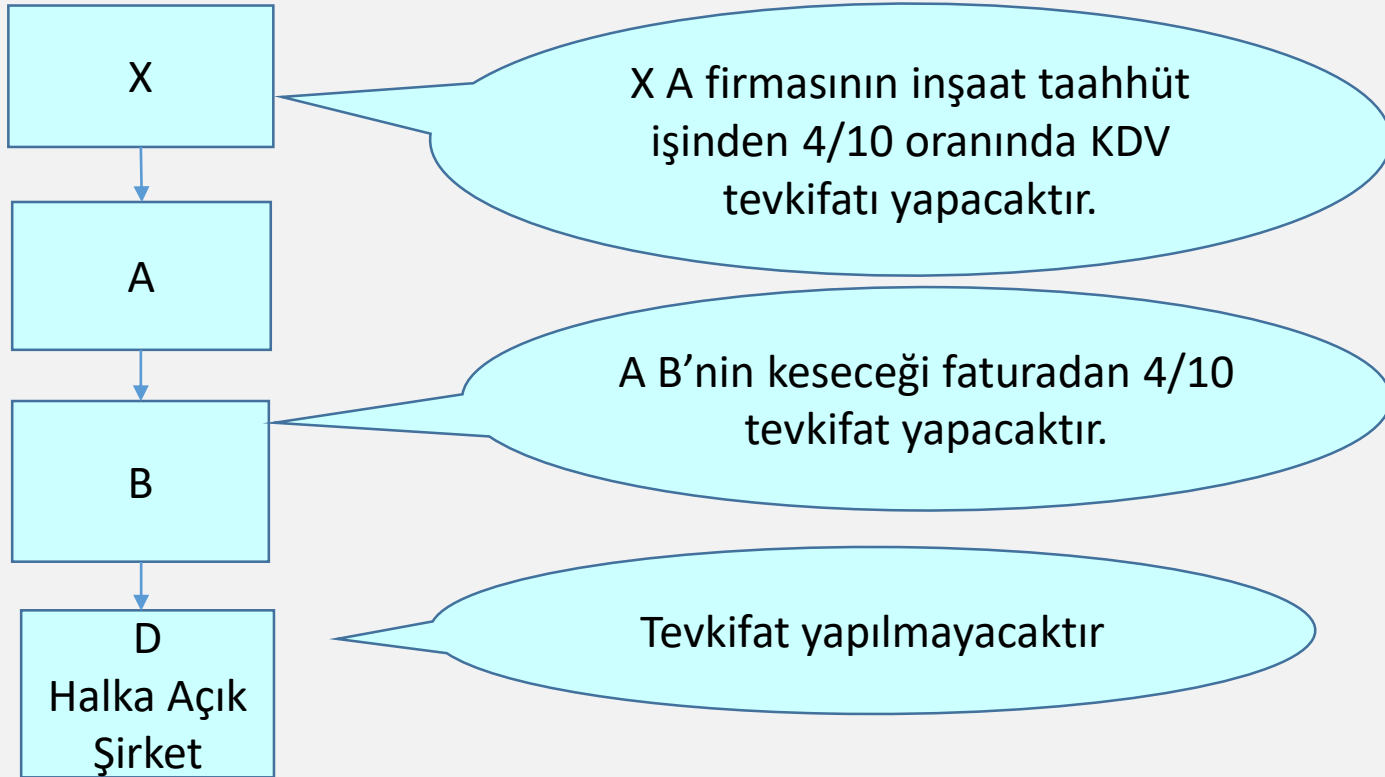
YAPIM VE DENETİM İŞLERİNDE KDV TEVKİFAT



- Etüt, Plan-Proje, Danışmanlık, Denetim ve Benzeri Hizmetler sunan Yapı Denetim Firmalarında **9/10** KDV Tevkifatı uygulanır.
- **Yapım işlerinden bağımsız ve ayrı olarak verilen mimarlık, mühendislik, etüt, plan, proje, harita (kadastral harita dahil), kadastro, imar uygulama, her ölçekte imar planı hazırlama ve benzeri hizmetler ,**

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI

- X Şirketi belirlenmiş alıcılar listesinde yer alan bir firmadır, A inşaat firmasına taahhüt işi vermiştir





UYGULAMALARI

SGK UYGULAMALARI



**ASIL İŞVEREN VE
TAŞERON İŞVERENLER
İÇİN İŞYERİ BİLDİRGESİ
VE SGK DOSYA AÇMA**



**ASGARİ İŞÇİLİK NEDİR?
NASIL HESAPLANIR?**



**İNŞAAT İŞLERİNDE
İLİŞKİSİZLİK BELGESİ**



**ASIL İŞVERENLER VE
TAŞERON İŞVERENLER
İÇİN İŞE GİRİŞLER**

ASIL İŞVEREN VE TAŞERON İŞVERENLER İÇİN İŞYERİ BİLDİRGESİ VE SGK DOSYA AÇMA



• İşyeri Tescil:

- İşveren, **en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte**, işyeri bildirgesini Kuruma vermekle yükümlüdür.

• Sigortalı Bildirimi:

- İşe başlatılacak kimseler için **işe başlatıldığı gün**, Kuruma **ilk defa işyeri bildirgesi verilen işyerlerinde ise en geç bir ay içinde** Kuruma bildirilmelidir.

• İşin Bitimi:

- **Özel inşaatlarda** işin bitimi iskan raporu alınması için **belediyeye müracaat edilen tarih** esas alınır.
- **Taahhüt işlerinde** ise ihale makamının işi **geçici kabul ile teslim aldığı tarih** işin bitim tarihidir.

ASIL İŞVEREN VE TAŞERON İŞVERENLER İÇİN İŞYERİ BİLDİRGESİ VE SGK DOSYA AÇMA



- **Alt işveren** 5510 sayılı yasanın 12. Maddesi 6. Fıkrasında “Bir işverenden, işyerinde yürüttüğü mal veya hizmet üretimine ilişkin bir işte veya bir işin bölüm veya eklentilerinde, iş alan ve bu iş için görevlendirdiği sigortalıları çalıştıran üçüncü kişiye alt işveren denir.” şeklinde tanımlanmıştır.



Alt işverenler (Taşeronlar) ise

- **Dilekçe**
- **İmza sirkülerini**
- **Sözleşmenin bir örneğini**

SGK ya vererek tescil edilirler. Alt işverene, asıl işveren sicil numarasına üç haneli bir kod eklenerek oluşan bir sicil numarası verilir. **Alt işveren yükümlülüklerini asıl işverenin dosyası üzerinden kendine ait kodla yerine getirir**

ASIL İŞVEREN VE TAŞERON İŞVERENLER İŞİN İŞYERİ BİLDİRGESİ VE SGK DOSYA AÇMA



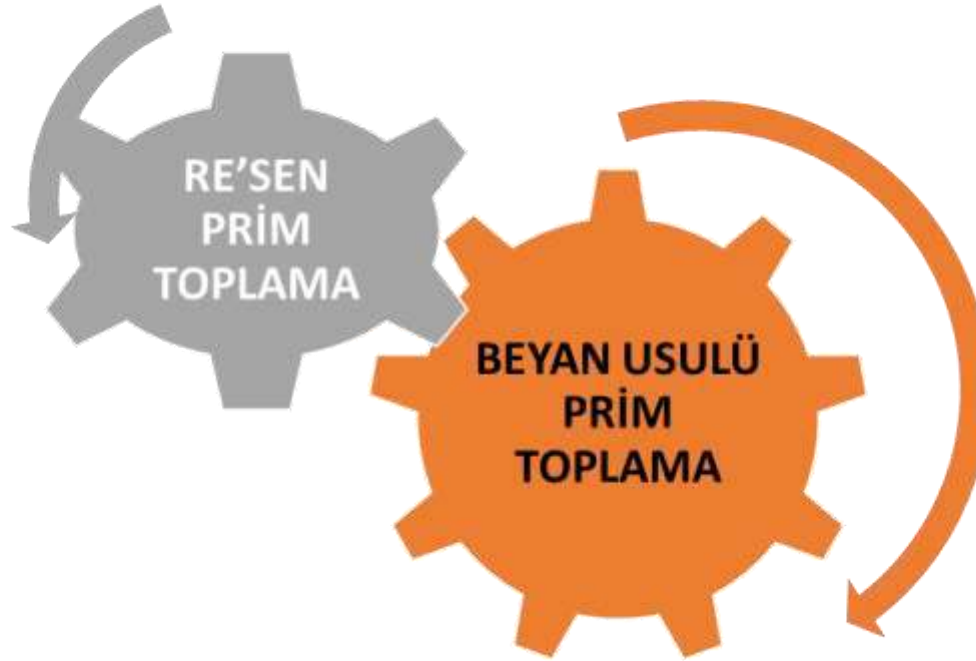
- yeni tescil edilen işyerlerinde işe giriŐi bildirgelerinin verilme süresi tescil tarihinden itibaren bir ay içinde yapılmalıdır, Alt işverenin faaliyet göstereceği asıl işverene ait işyeri yeni tescil edilen bir işyeri değil ise alt işverenler de **yeni tescil olarak kabul görmemektedir**

ASIL İŞVEREN VE TAŞERON İŞVERENLER İŞİN İŞYERİ BİLDİRGESİ VE SGK DOSYA AÇMA



- Alt işveren in işe giriş bildirelerini vermesi için **bir aylık süresi bulunmamaktadır**. Çalışanları engeç işe başladığıün işe giriş bildirelerini SGK ya vermek zorundadır. Aksi durumda işe giriş bildireleri yasal süre dışında verilmiş sayılacağından, idari para cezasına maruz kalacaktır.

PRİMLİ SİSTEM ESASINA DAYALI OLARAK YAPILAN PRİM TOPLAMA YÖNTEMLERİ



BEYAN USULÜ PRİM TOPLAMA



- 5510 sayılı Kanununun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında sigortalıları çalıştıran işverenler, bir ay içinde çalıştırdıkları sigortalıların **prime esas kazançları** üzerinden hesaplanacak sigortalı hissesi prim tutarlarını sigortalıların ücretlerinden keserek, kendi hissesine isabet eden prim tutarlarını da bu tutarlara ekleyerek en geç takip eden ay/dönemin sonuna kadar Kuruma ödeyeceklerdir.

RE'SEN PRİM TOPLAMA



- **MADDE 85**-İşverenin, işin emsaline, niteliğine, kapsam ve kapasitesine göre işin yürütümü açısından gerekli olan sigortalı sayısının, çalışma süresinin veya prime esas kazanç tutarının altında bildirimde bulunduğu tespit halinde, işin yürütümü açısından gerekli olan **asgarî işçilik tutarı**; yapılan işin niteliği, kullanılan teknoloji, işyerinin büyüklüğü, benzer işletmelerde çalıştırılan sigortalı sayısı, ilgili meslek veya kamu kuruluşlarının görüşü gibi unsurlar dikkate alınarak tespit edilir. Söz konusu tespitler, Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurları tarafından yapılır

ASIL İŞVEREN VE TAŞERON İŞVERENLER İÇİN İŞYERİ BİLDİRGESİ VE SGK DOSYA AÇMA



• İlişiksizlik Belgesi:

- Özel inşaatlarda belediyeden **iskan ruhsatı alırken**; ihaleli işlerde **işin bitiminde** teminat mektubunun geri alınmasında **İlişiksizlik Belgesi** istenmektedir.
- SGK tarafından ilişiksizlik belgesinin verilebilmesi için;
 - özel inşaatlarda **inşaat maliyetinin belli bir yüzdesinin**;
 - ihaleli işlerde alınan **toplam hakediş bedelinin belli bir yüzdesinin** işçilik olarak bildirilmesi gerekmektedir.
- Asgari işçilik olarak bildirilmesi gereken işçilik miktarı **bildirilmişse**, bildirilen işçilik **ödenmişse** ve kuruma **sigorta borcu yoksa** ilişiksizlik belgesi verilmektedir.



- **Asgari İşçilik:**

- Asgari işçilik miktarının tespiti **3 şekilde** yapılmaktadır.

1. Yeterli işçilik bildirilmiş olup olmadığının **SGK ünitesi tarafından araştırılmasıyla,**

2. **Meslek mensuplarının** (SMMM veya YMM) işyeri kayıtlarının incelenmesi sonucunda düzenleyecekleri **raporlarıyla,**

3. **SGK'nin denetim ve kontrole görevli memurlarının tespitiyle.**

- SGK'nin denetim ve kontrole görevli memurlarının **tespitini gerektirir bir durumu yoksa;** asgari işçilik miktarının tespiti **ya kurum ünitesine yaptırılır ya da meslek mensubuna rapor düzenlettirilir.**

ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



- Kurum ünitesince asgari işçilik tespiti yapılabilmesi için;
 - **süresinde işyeri bildirimini yapılmış ve**
 - en az bir kez **işçilik bildiriminde bulunulmuş** olmalıdır.
- Bu durumda Kurum ünitesinin yapacağı ön araştırma sonucu;
 - ihaleli işlerde **toplam hakediş bedeline**
 - özel inşaatlarda **maliyet bedeline**
 - asgari işçilik oranlarının **%25 eksilterek uygulanması** suretiyle bulunan asgari işçilikle,
 - işverenin bildirdiği işçilik **mukayese edilir.**

ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



• İhale Konulu İşlerde Araştırma ve Yapılacak İşlemler:

- Araştırma; **kesin ya da geçici kabulün noksansız olarak yapıldığı tarihten sonra yapılır.**
- Araştırma; **işverene ödenmesi gereken (KDV hariç-malzeme fiyat farkı ve akreditif bedeli dâhil) toplam hakediş tutarına, işin asgari işçilik oranının %25 eksiği uygulanmak suretiyle yapılır.**
- İşin **çalıştırılacak sigortalı sayısı belli ise**, öncelikle bu sigortalıların kişi/gün sayısı üzerinden **SGK'ya bildirilmiş olup olmadığı araştırılır.**

ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



• İhale Konulu İşlerde Araştırma ve Yapılacak İşlemler:

- İşin **birden fazla konuyu kapsıyor ve her bir işin asgari işçilik oranı daha önce belirlenmiş ise;**
 - **Her bir işe ait istihkak tutarlarının ayrı ayrı bildirilmesi hâlinde, araştırma işlemi, her bir işe ait asgari işçilik oranları dikkate alınarak yapılır.**
 - **Her bir işe ait istihkak tutarının ayrı ayrı bildirilmemesi hâlinde ise, işverenin yazılı isteği üzerine araştırmada, bu işlerin en yükseğine ilişkin asgari işçilik oranı dikkate alınır.**
- İşveren tarafından **en yüksek asgari işçilik oranının uygulanmasının kabul edilmemesi durumunda işin asgari işçilik oranı **Asgari İşçilik Tespit Komisyonu tarafından belirlenir.****

ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



• Özel Nitelikteki İnşaatlarda Araştırma:

- Araştırma; **inşaat maliyetine asgari işçilik oranının %25 eksiği uygulanmak suretiyle** yapılır.
- **Bina maliyeti**, inşaatın ruhsatında yazılı bulunan, ruhsatı yoksa **ünitece tespit edilecek yüzölçümü ile birim maliyet bedelinin çarpımı** suretiyle bulunacak tutar üzerinden hesaplanır.
- **Başladığı yıl içinde bitirilen inşaatın maliyetinin hesaplanmasında** o yıl için tespit edilen; **başladığı yıldan sonraki yıllarda bitirilmiş inşaatın maliyetinin hesabında** ise bitirildiği yıldan önceki yıla ait birim maliyet bedeli esas alınır.

ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



- **Araştırma ve Yapılacak İşlemlerde Ortak Hükümler:**
 - Araştırma yapılırken;
 - İhale konusu işlerde **kesin ya da geçici kabulün noksansız yapıldığı tarihe kadar;**
 - Özel nitelikteki inşaat işyerlerinde de **inşaatın bitirildiği tarihe kadar**
 - **SGK'ya bildirilmiş olan işçilik miktarı dikkate alınır.**
 - İhale konusu işlerde **tespit edilen asgari işçilik miktarı üzerinden hesaplanan prim tutarı;**
 - özel nitelikteki inşaat işyerlerinde ise **hesaplanan prim tutarı,**
 - faaliyet süresinin son ayına mal edilerek tahakkuk ettirilmek suretiyle **gecikme cezası ve gecikme zammı ile birlikte** ödenmek üzere işverene tebliğ olunur.

ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



- Yeterli işçiliğin bildirilmediği tespit edilirse, işverene tebligatlı bir yazı gönderilerek, çıkan fark prim tutarını ödeyip ödemeyeceği sorulmaktadır.
- İşverenin bu yazıya “**çıkan fark işçilik tutarını ödemeyi kabul ediyorum,** bu iş dolayısıyla müfettiş incelemesi yapılmasını istemiyorum” şeklinde yazılı cevap vermesi halinde, denetim yapılmaksızın çıkan fark prim borcunun da ödenmesi şartıyla ilişiksizlik belgesi verilmektedir.

ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



- Tebliğ edilen fark prim borcunun kabul edildiğinin işveren tarafından beyan edilmemesi (**kabul edilmemesi**) halinde ise SGK ya bildirilmesi gereken asgari işçilik miktarının tespit edilmesi amacıyla dosya denetime gönderilmektedir.

Birim Maliyet Bedeli; her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen birim maliyet bedelleri, **2020/2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ** adıyla resmi gazetede yayınlanmaktadır.

24 MART 2021 ÇARŞAMBA

Resmî Gazete

Sayı : 31433

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2021 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

Asgari İşçilik Oranı

23 HAZİRAN 2020 SALI

Resmî Gazete

Sayı : 31164

TEBLİĞ

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığından:

SOSYAL GÜVENLİK KURUMU ASGARİ İŞÇİLİK TESPİT KOMİSYONUNCA
BELİRLENEN ÇEŞİTLİ İŞKOLLARINA AİT ASGARİ İŞÇİLİK
ORANLARINI GÖSTERİR TEBLİĞDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ

134	34	Beton, kalıp, iskele, betonarme demiri (münferit)	9
135	35	Betonarme karkas inşaat (inşaat-mekanik-elektrik komple)	9
136	36	Bilgi teknolojisi alt yapı inşaatı	9
222	122	Her türlü tarihi yapının restorasyonu	
		a) Vakıf birim fiyatları ve Kültür ve Turizm Bakanlığı birim fiyatları ile yapılan imalatlar	20
7.03.2023		b) Diğer inşaat, elektrik ve tesisat imalatları	13

ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



- Denetimde, Alt işveren (taşeron) tarafından yapılan işler hariç olmak üzere, işin bazı kısımlarını yapan, diğer işverenlerden alınmış malzeme ve işçiliğe ait **faturalı ödemeler, hesaplanan asgari işçilik tutarından düşülür** ancak burada **%25 indirim söz konusu değildir.**



ÖRNEK 1-ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLAMASI

Yapımına 2020 yılında başlanan, 26.10.2021 tarihinde bitirilen, 3. sınıf A grubunda bulunan 2.552 m² yüzölçümündeki bir binanın birim maliyet bedeli 1.360,00 TL'dir. Asgari işçilik hesaplaması yaparak kuruma ödenmesi gereken prim ne kadardır?

1. adım :

- İnşaat ile ilgili bilgiler.
- Başlama tarihi : 01.02.2020
- Bitiş tarihi : 26.10.2021
- İnşaatın Sınıfı : 3/A
- Toplam m² : 2.552 m²
- Kuruma Bildirilen
- Toplam İşçilik Matrahı : 180.823,60 TL

ÖRNEK 1-ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI

2.Adım						
1	İnşaatın Maliyeti	2552	m2	1.360	=	3.470.720,00
2	Uygulacak İşçilik Oranı(1x2)			9%		312.364,80
3	%25 eksiği(müfettiş istemezse)(1x3)			6,75%		234.273,60
4	Bildirilecek İşçilik Matrahı					234.273,60
5	Kuruma Bildirilen matrah(işletme ve taşeronlar)					180.823,60
6	Kurumca hesaplanan Matrah farkı(4-5)					53.450,00
7	Kurumca hesaplanan SGK Prim Farkı(6x7)			34,75%		18.573,88

ÖRNEK 1-ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI



- İşveren kurumun tespit ettiği toplam **18.573,88 TL** primini Kuruma yatırmayı kabul ederse SGK müfettişi incelemesi yapılmadan ilişiksiz belgesi işverene verilir.
- Eğer işveren bu prim farkını yatırmak istemezse gerekli inceleme yapılması için konu Sosyal Güvenlik Kurumu İl Müdürlüğü tarafından SGK Müfettişine havale edilir.
- Müfettişi tarafından yapılan incelemelerde ise; işverenin faturalı ödemeleri dikkate alınır, ancak asgari işçilik oranından %25 eksiltme yapılmaz. Yani işçilik oranı tam olarak uygulanır (%9)

ÖRNEK 2- ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLAMASI



- İnşaatın maliyeti : $2\ 552\ m^2 \times 1360,00 = 3.470.720\ TL$
- Malzemeli işçilik faturaları : $980.000\ TL$
- Hesaplama : $3.470.720 - 980.000 = 2.490.720\ TL$
- İşçilik oranı : $2.490.720 \times \%9 = 224.164\ TL$
- Kuruma ödenmesi gereken : $224.164 - 180.823 = 43.341\ TL$
- Kurumca Hesaplanan SGK Prim Farkı(%34,75) = **15.061 TL**



ÖRNEK 3-ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI

: A Firması Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün yayımladığı ihaleden Tarihi Binayı 300.000 TL karşılığında restorasyon işini almıştır. İş teslimi 01.01.2021 tarihinde olup, 01.05.2021 tarihinde de geçici kabulü almıştır. Bu işe ait asgari işçilik hesaplaması yaparak kuruma ödenmesi gereken prim ne kadardır?

1. adım :

- İnşaat ile ilgili bilgiler.
- Başlama tarihi : 01.01.2021
- Bitiş tarihi : 01.05.2021
- İhale Bedeli : 300.000 TL

ÖRNEK 3-ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI



2. adım :

- Restorasyon maliyeti : 300.000 TL
- Uygulanacak İşçilik Oranı : % 20
- % 25 Eksiği : % 15
- Bildirilecek İşçilik Matrahı : 300.000 TL x % 15
: 45.000 TL
- Hesaplanacak SGK Prim (%34,75): **15.637,50 TL**



ASGARİ İŞÇİLİK FARK MUHASEBE KAYDI

- SGK tarafından tahakkuk ettirilen sigorta primleri yapılan inşaatı ve işi kapsadığından fiilen kuruma ödendiği tarihte gider (maliyet) olarak dikkate alınabilecek olup hesaplanan sigorta primleri nedeniyle ödenen gecikme zamları ve faizleri gider (maliyet) olarak dikkate **alınmamaktadır**. (Mersin V.D.B. 05.08.2013 tarih ve 18008620-2011-721-8-79 sayılı özelgesi)

- 720/730/740 15.000,00 TL
- 689 1.500,00 TL

102-Bankalar 16.500,00 TL

SGK DOSYA KAPAMA



Kapanış Dilekçe Örneği

Konu: Geçici İşyeri SGK Dosyamızın kapanışı hk.

Kurumunuzun 4000 numaralı dosyada işlem görmekteyiz. İnşaat işimiz 07/10/2022 tarihi itibariyle bitmiş bulunmakta olup, SGK dosyamızın kapatılması hususunda gereğini arz ederiz.

Ekte

Yapı ruhsatı

İş Bitirme Tutanağının aslı



SGK DOSYA KAPAMA

- Dilekçe,
- Yapı ruhsatı
- İş bitirme tutanağı aslı ile kuruma başvurulur.
- ✓ Asgari işçilik olarak bildirilmesi gereken işçilik miktarı **bildirilmişse**, bildirilen işçilik **ödenmişse** ve kuruma **sigorta borcu yoksa ilişiksizlik belgesi** verilmektedir.

SGK DOSYA KAPAMA



- SGK dan alınan ilişiksizlik raporuyla beraber ilgili vergi dairesine iskan harcının yatırılması gerekir.
- Not: iskan harcı yatırılan inşaatlar için iskan verileceğinden elektrik ve su şebekesi de bu aşamadan sonra kurumca bağlanır.



BAŞARILAR DİLERİZ...