

# İnşaat Muhasebesi



VAN SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLER ODASI

11 HAZİRAN 2015



# TAAHHÜT OLARAK YAPILAN İNŞAATLAR

## ÖZELLİĞİ

- ✓ İnşaat firmasının bir başka gerçek ya da tüzel kişilere ait bir inşaat işini sözleşme koşullarına uygun olarak belirlenen bir ücret karşılığında yapması işidir.
- ✓ İşin yapılması sırasında kullanılan malzemelerin kimin tarafından tedarik edildiği sonucu değiştirmez. Yani iş sadece işçilikten ibaret olabileceği gibi malzeme dahil de olabilir.
- ✓ Vergilendirilmesi; iş aynı yıl içinde bitirilmesi halinde "genel hükümlere", daha sonraki yıllarda bitirilmesi durumunda "özel hükümlere" tabidir.
- ✓ Yapılan inşaat işi bir takvim yılını geçtiği takdirde yıllara yaygın olarak kabul edilir.
- ✓ GVK'nun da yıllara yaygın inşaat taahhüt ve onarım işlerinde kar veya zararın işin bitim yılında hesaplanmasını ve o yılın geliri vergilendirilmesini ön görmüştür.
- ✓ Yapılan işin karşılığında elde edilen gelire "hak ediş" ya da "istihkak bedeli" denir.

## YILLARA YAYGIN İNŞAAT İŞİ

- İş inşaat veya onarma işi olmalı
- Başkası hesabına yapılmalı (taahhüt dayalı olmalı)
- Bir takvim yılından daha fazla süreyi kapsamalı



## İŞİN BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

- Sözleşmede yer teslimi öngörülmüş ise YERİN TESLİM tarihi,
- Sözleşmede yer teslim tarihi belirtilmemiş ise sözleşmede belirtilen İŞİN FİLEN BAŞLANGIÇ tarihi,
- Sözleşmede bunların hiçbiri belli değilse, SÖZLEŞME tarihi işin başlangıç tarihi kabul edilir.

- Geçici ve kesin kabule tabi olan işlerde; GEÇİCİ KABULUN YAPILDIĞI tarih,
- Geçici ve kesin kabul usulüne tabi olmayan işlerde; İŞİN FİLEN TAMAMLANDIĞI tarih işin bitim tarihi olarak kabul edilir.

## ■ GİDER HESAPLARI

- Tekdüzen hesap planında taahhüt şeklindeki inşaat işlerinin 740-HİZMET ÜRETİM MALİYETİ hesabında gösterilmesi önerilmektedir.
- İşin devam etmesi halinde maliyetler bilançoda 170-178 YILLARA YAYGIN İNŞAAT İŞLERİ no.lu hesaplarda gösterilmelidir.

### 740 HİZMET ÜRETİM GİDERLERİ

#### 740.01 A Taahhüt İşİ

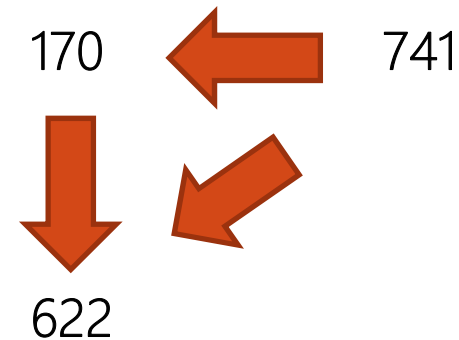
740.01.0 Malzeme Giderleri

740.01.1 İşçilik Giderleri

740.01.3 Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler

740.01.4 Çeşitli Giderler

740.01.5 Vergi, Resim ve Harçlar



## || GELİR HESAPLARI

- Yapılan işlerin karşılığı olarak elde edilen hakediş bedelleri inşaat devam ettiği sürece 350-358 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM BEDELLERİ hesabına aktarılır.
- İnşaatın tamamlandığı yılın sonunda 600 YURTIÇİ SATIŞLAR hesabına aktarılarak kapatılır.

350 YILLARA YAYGIN İNŞ.HAKEDİŞ BED.

350.01 A Taahhüt İşi Gelirleri

350.01.01 .. Yılı Hakediş Gelirleri

350.01.02 .. Yılı Hakediş Gelirleri



600 Yurtiçi Hizmet Satışları



## ORTAK GİDERLERİN DAĞITIMI

Yıllara sari inşaat işi ile kazancı dönemsel tespit edilen işlerin birlikte yapılması durumlarında ortak giderlerden pay verirken yıllara sari işte **HARCAMA** tutarı, normal işte **HASILAT** tutarı toplanarak oranlama yapılır.

Yıllara sari işin Harcama tutarı: 400.-TL  
Normal işin hasılat tutarı: 1.600.-TL  
Harcama + hasılat toplamı: 2.000.-TL  
Genel Yönetim Giderleri: 1.000.-TL  
Bu durumda giderlerin;

% 80 Normal işe (1.600/2.000)

% 20'si ise yıllara sari inşaat işine ait olacaktır. (400/2.000)

170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ON. MAL. 200

632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 800

771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YAN.HS. 1.000

## ORTAK GİDERLERİN DAĞITIMI

Yıllara sari inşaat işi ile kazancı  
dönemsel tespit edilen işlerin  
birlikte yapılması durumunda da

Yıllara sari işin Harcama tutarı: 400.-TL

Normal işin hasılat tutarı: 1.600.-TL

Yıllara sari işin toplam tutarı: 2.000.-TL

Yıllara sari işin normal işin hasılat tutarı: 1.600.-TL

*Sadece GENEL YÖNETİM GİDERLERİ değil, ortak olan  
AMORTİSMAN GİDERLERİ ve FİNANSMAN GİDERLERİ de aynı  
şekilde dağıtımına tabi tutulmalıdır.*

toplanarak

% 20'si ise yıllara sari inşaat işine ait  
olacaktır. (400/2.000)

170 YILLARA SARI İŞİN İNŞAAT VE ON. MAL. 200

632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 800

771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YAN.HS. 1.000

## ■ GELİR VERGİSİ STOPAJI

- Yıllara yaygın inşaat işlerinde avans ödemeleri dahil *istihkak* (*hakediş*) bedelleri üzerinden % 3 oranında **stopaj** yapılır. (GVK m.94 ve KDV m.15)
- İş sonradan yıllara yaygın hale gelirse, yıllara yaygın hale geldiği yılbaşından itibaren ödenen hakedişlerden stopaj yapılır.
- Kesilen bu vergi, işin yapıldığı dönemin değil, işin bittiği yılın kazancından mahsup edilir.

295 PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR

295.01 A Taahhüt İşi Stopajları

295.01.01 .. Yılı Hakediş Stopajları

295.01.02 .. Yılı Hakediş Stopajları



371 Peşin Ödenen Vergiler

## ÖRNEK

- Yıllara yaygın inşaat faaliyetinde bulunan X A.Ş. yapımını üstlendiği Z A.Ş. Ait inşaat işinin tamamlanan kısmı için 20.06.2014 tarihinde 30.000 TL tutarlı 1 no.lu hakediş düzenlemiştir.
- İnşaat işi 20.04.2015'te tamamlanacaktır.

<u>FATURA</u>	
1 no.lu hakediş	30.000
%3 Stopaj	900
Kesintiler Toplamı	900
<b>Net Tutar</b>	<b>29.100</b>
Hesaplanan KDV (%18)	5.400
<b>Toplam Tutar</b>	<b>34.500</b>

-----20.06.2014-----

102	Bankalar	34.500
295	Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	900
350	Yıllara Yaygın İnş. Hakediş Bedeli	30.000
391	Hesaplanan KDV	5.400

*Z A.Ş. 1 no.lu hakediş tahsilatı*

## KDV TEVKİFATI

KDV Genel Uygulama Tebliğine göre, belirlenmiş alıcılara karşı ifa edilen yapım işlerinde 2/10 oranında KDV tevkifatı uygulanması gerekmektedir.

Yapım İşi Bedeli	100,00
Hesaplanan KDV	18,00
Toplam	118,00
(-) Tevkif edilen KDV(2/10)	3,60
Tahsil edilecek toplam tutar	114,40
Beyan edilecek KDV	14,40

### BELİRLENMİŞ ALICILAR

Genel bütçeye dahil daireler  
■ Özel bütçeli idareler ■ İl özel idareleri, belediyeler ve bunların teşkil ettikleri birlikler  
■ Döner sermayeli kuruluşlar  
■ Kanunla kurulan kamu kurum ve kuruluşları ■ Üniversiteler ■ Emekli ve yardım sandıkları ■ Bankalar ve özel finans kurumları ■ KİT'ler ■ Özelleştirme kapsamındaki kuruluşlar ■ OSB'ler ■ Menkul kıymetler borsası ■ Yarıdan fazla hissesi yukarıda sayılan kurum ve kuruluşlara ait olan kurum, kuruluş ve işletmeler ■ Hisse senetleri BORSA İSTANBUL'a kayıtlı şirketler

# ÖZEL BİNA İNŞAATLARI

## ■ GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINDA TİCARİ KAZANÇ

Ticari Kazanç, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançtır.

- *Gayrimenkullerin alım satımı ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazançların ticari kazanç olarak vergilendirileceği belirtilmiştir. (GVK m.37/4)*

- Faaliyetin Sermaye ve Emekten oluşan bir organizasyona dayanması
- Kazanç sağlama niyet ve kastının bulunması
- Devamlılık

## ||| GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINDA DEĞER ARTIŞ KAZANCI

Belirli kaynaklara bağlanması mümkün olmayan, belirli dönemlerde meydana gelmeyen, devamlı değil arızı olan ve çoğu zaman bir teşebbüs sonucu olmaksızın, kişilerin bazı mal varlıklarında kendiliğinden meydana gelen kazanç ve iratlardır.

Diğer kazanç ve iratlar, "değer artış kazançları" ve "arızı kazançlar" olmak üzere iki alt ayrıma tabi tutulmuştur.

- Devamlılık göstermeyen
- Organizasyona dayanmayan



## ||| TİCARİ KAZANÇ- DEĞER ARTIŞ KAZANCI AYIRIMI

- Gayrimenkul alım satım işleri devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürülüyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır.
- Gayrimenkul alım satımında ticari bir amaç yoksa şahsi ihtiyacın karşılanması ya da servetin korunması amacıyla yapılıyorsa elde edilen kazanç değer artış kazancı olarak değerlendirilir.

Devamlılık unsurunu belirleyen en belirleyici ölçüt: **kazanç doğuran işlem sayısındaki çokluktur.**



Gayrimenkullerin **aynı takvim yılı içerisinde birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmış olması**

## DEĞER ARTIŞ KAZANCININ VERGİLENDİRİLMESİ

- Bedelsiz olarak elde edilenler hariç olmak üzere gayrimenkullerin 5 yıl içinde elden çıkarılmasından doğan ve 9.700.-TL'yi aşan kazançlar *değer artış kazancı* olarak vergilendirilir.

[Satış bedeli (-) Maliyet bedeli]

- Alış ve satış tarihi arasında %10'dan daha yüksek enflasyon artışı varsa **maliyet bedeline endeksleme** yapılarak kazanç bulunur.

### VERGİLENDİRİLMEMEYELER

- 2014 yılı için 9.700.-TL'yi geçmeyen kazançlar.
- Edinme tarihi ile elden çıkarma tarihi arasında 5 yıldan fazla süre olanlar.
- **Miras veya bağış yolu ile** iktisap edilenlerin satışlarından doğan kazançlar **vergilendirilmez.**

## ■ ŞAHSİ KULLANIM AMAÇLI YAPILAN İNŞAATLAR

Kendi arsası üzerine satma amacı gütmeyen, kendi gereksinimi için kullanmak ya da kiraya vermek amacıyla inşaat yapanlar,

- *Şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmaması,*
- *Kazanç sağlama potansiyeline sahip olmaması*
- *Ve bu inşaat işyerinin de olmaması halinde,*

ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmeyecektir.

- Gelir Vergisi mükellefi olmaya gerek yoktur.
- İnşaatta çalıştırdığı işçilerden dolayı muhtasar beyanname vermesine gerek yoktur.

## ■ TİCARİ AMAÇLI İNŞAATLAR

- Adınıza kayıtlı arsanız üzerine yapacağınız özel inşaatın; şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması, kazanç sağlama potansiyeline sahip olması veya *bu inşaatla işyerinin de olması halinde*, söz konusu inşaat işiniz ile ilgili ticari bir organizasyonun varlığı kabul edilip ticari faaliyet kapsamında değerlendirilecektir.
- Bu faaliyetiniz nedeniyle *ticari kazanç* yönünden mükellefiyet tesis edilmesi gerekmektedir
- İnşa edilen iş yerinin satılmak amacıyla yapılıp yapılmamasının hiç bir önemi yoktur. (İstanbul. VDB. 22.03.2012 Tarih ve 08.06.2011/37-652 sayılı özelge)

# ARSAMIZI DEĞERLENDİRMEK İSTİYORUZ

Şahsımıza ait arsa üzerine;

a) 6 dairesi inşaat yapmaya karar verdik. Satmak amacıyla değiliz.

b) 6 dairesi inşaat yapıp 2 dairesini satmak istiyoruz

c) 5 Daire+1 İşyeri yapmaya karar verdik ama amacımız daire ve işyerlerini satmamaktır.

Tarih 02/05/2013  
Sayı 39044742-KDV.29-648  
T.C.  
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI  
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI

**Şahsi Kullanım Amaçlı**

**Şahsi ihtiyaç sınırlarını aşmış  
ve kazanç sağlayama  
yönelik**

## YAPILACAK İŞLEMLER

Şahsımıza ait arsa üzerine 5 daire+1 işyeri yapmaya karar verdik.

- Vergi Dairesine kayıt
- Defter tasdiki
- Odaya kayıt
- Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne Müteahhitlik Numarası için kayıt
- İlgili Belediyeden İnşaat Ruhsatı alınması
- Bağlı Bulunan SGK Müdürlüğüne İşyeri Dosyası açılması
- Arsanın maliyet bedeli veya emlak vergi değeri ile değerlendirilip deftere kayıt edilmesi
- İnşaat harcamalarına ait belgelerin toplanması ve deftere kayıt
- Satmadığımız yerlerin, işletmeden çekilen değer kabul edilmesi nedeniyle emsal bedelle değerlendirilip fatura kesilmesi
- Satılması halinde ise satış bedeli üzerinden fatura kesilip vergilendirilmesi

## ÖNCEDEDEN ALINAN ARSANIN DEĞERLEMESİ

- Kendi arsamız üzerine inşaat yapılması durumunda arsanın **Maliyet Bedeli**, satın alma tarihindeki maliyet bedeli olmakta, bu bedele Tapu Harcı, alışıta ödenen komisyon vb. giderler eklenmektedir.
- Bununla birlikte eski yıllarda alınmış arsalarda Maliyet Bedelini esas almak Arsa Maliyetini sembolik tutarda bırakmaktadır.
- Bu konuda Yargının görüşü "İnşa edilen binanın Maliyet Bedelinin belirlenmesinde, arsanın alış bedelinin değil, Emlak Vergi değerinin esas alınması gerektiği" biçimindedir.

Örnek: 1990 yılında 50.000.-TL'ye almış olduğumuz arsa üzerine 2015 yılında inşaat yapmaya karar verdik. Arsanın 2015 yılı Emlak Vergi Değeri ise 600.000.-TL'dir.

Arsa Değerleme Kaydı	
250- ARSA VE ARAZİLER HS.	600.000.-
331 ORTAKLARA BORÇLAR	600.000.-
Ruhsat Alınınca Yapılacak Kayıt	
151- YARI MAMULLER HS.	600.000.-
250- ARSA VE ARAZİLER HS.	600.000.-

## İNŞAAT İŞLERİNDE TANIM VE DEYİMLER

**YAPI RUHSATI (İNŞAAT RUHSATI):** Belediye sınırları içinde kalan yerlerde inşa edilecek yapılar için Belediye İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik hükümlerine göre, yapı sahibi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, tüm proje müellifleri ve yapı denetim kuruluşu yetkilisi, denetim sorumlusu mimar veya mühendisin imzaları alınarak usulüne uygun olarak düzenlenen belgedir.

**KAT İRTİFAKI:** Bir arsa üzerinde yapılmakta olan yapının daire ve işyeri üzerinde, arsa payına bağlı olarak kurulan *kullanma hakkına* denir.

**YAPI KULLANMA İZNI (İSKAN RAPORU):** Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği takdirde tamamına, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlarına kullanma izni veren belgedir.

**KAT MÜLKİYETİ:** Tamamlanmış bir yapının daire ve işyeri gibi bölümlerinden üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bağımsız mülkiyet hakkı kurulmasına denir.



## ||| TAPU HARCICI

Harçlar Kanunu uyarınca, gayrimenkul satış işlemlerinde tapu harcı alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı % 0,20 (binde yirmi) oranında tahsil edilir.

- Gayrimenkul alım satımında tapu harcı, gayrimenkulün gerçek alım satım bedeli üzerinden hesaplanır.
- Gerçek alım satım bedelinin emlak vergisi değerinden az olması halinde, harç emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanır.
- Kat ittifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır. (Harçlar Kanunu m. 63)

Harçlar Kanununda 2008 yılında yapılan değişiklik ile Gayrimenkullerin tamamlanmadan, kat irtifaklı olarak alış satış işleminde artık emlak beyan değeri değil gerçek alım satım bedeli rakamı dikkate alınacaktır.

## BU İŞTE İYİ PARA VAR

- Kendi inşaatımızı bitirdik ve hiçte sanıldığı kadar zor değilmiş ve çok harcama da yapmadık.
- Komşunun eski evinin yerine de güzel bir inşaat yapılır. Dairelerin altına işyeri bile yapılıyor.
- Hazır her yerde kaydımız da var.
- Komşuda zaten bizim işi beğeniyordu ve eski evini kat karşılığı bize verdi.



## ESKİ EVİN DURUMU

- Ertoy sokakta bulunan bu eski ev Ahmet beye 1 yıl önce vefat eden babasından miras olarak kalmış.
- Mimara çalışma yaptırıldı; komşu Ahmet Beyin eski evinin üzerine 5 adet net 160 m<sup>2</sup> (4+1), 5 adet net 130 m<sup>2</sup> (3+1) toplam 10 daire ve 100'er m<sup>2</sup> 2 işyeri yapılabiliyor.
- Ertoy Sokağın belediyede arsa rayiç değerinin metrekaresi 600 TL olduğunu öğrendik.



## YAPILACAK İŞLEMLER

- Yapılacak inşaatın 4+1 olarak yapılacak olan 5 adet 160 metrekarelik daireleri ve 1 işyerini Ahmet beye vermek ve kalan 5 adet 130 metrekarelik (3+1) daireler ile 1 işyerininde kendi uhdemizde kalması kaydı ile anlaştık ve kat karşılığı inşaat sözleşmesini noterden yaptık.
- Bina eskiydi riskli yapı belgesi aldık.
- Belediyeden yıkım ruhsatını ve sonrasında İnşaat Ruhsatını aldık.

- Ayrıca Arsa Sahibine 50.000.-TL çek verdik
- Birde inşaat bitimine kadar aylık 500.-TL kira yardımı yapmayı sözleşme ile taahhüt ettik.
- Sözleşmeyi Noterden Yapmamış olsaydık ayrıca Damga Vergisi beyan edip ödeyecektik.

## ARSA SAHİBİNİN VERGİSEL DURUMU

Aktife kayıtlı olmayan ve şahsi varlık şeklindeki arsaların kat karşılığı müteahhide devrinde vergileme; arsanın **iktisap tarihi** ve **iktisap şekline** göre farklılık arz etmektedir.

- Eğer arsa; **ivazsız** (miras yoluyla, bağış şeklinde) olarak iktisap edilmişse, iktisap tarihi ne olursa olsun hiçbir şekilde değer artış kazancının konusuna girmez.
- Eğer arsa, **satın alma** yoluyla iktisap edilmişse; değer artış kazancının konusuna girip girmediği İKTİSAP TARİHİ ile SATIŞ TARİHİ arasında geçen zaman aralığına göre tespit yapılır.
- Satın alma tarihi ile satış tarihi arasında geçen zaman aralığı **5 yıl** ve üzeri ise arsa payı satışından ne kadar kazanç elde edilirse edilsin, bu kazanç verginin konusuna girmez.
- Bir kısmının iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre içerisinde **aynı kişiye, farklı tarihlerde veya aynı tarihte farklı kişilere** satılması toplu veya tek olarak, diğer kısmının bu beş yılı takip eden yıllarda topluca veya tek olarak satılması durumunda, elde edilecek kazanç "ticari kazanç" hükümlerine göre vergilendirilecektir.

BEDELSİZ OLARAK (Bağış –Miras)  
EDİNİLEN ARSANIN KARŞILIĞINDA  
MÜTEAHHİTTEN ALINAN DAİRE VE  
İŞYERLERİ İÇİN

Arsanın iktisap tarihine  
bakılmaksızın değer artış  
kazancı hesaplanmaz

Müteahhitten Alınan Daire ve  
İşyerlerinin bir kişiye  
satılmasında Vergiye Tabi  
Değildir

Alınan daire ve işyerlerinin farklı  
tarihlerde veya aynı tarihte farklı  
kişilere satılması Ticari Kazan  
hükümlerine göre vergilendirilir

SATIN ALINAN ARSANIN KARŞILIĞINDA  
MÜTEAHHİTTEN ALINAN DAİRE VE  
İŞYERLERİ İÇİN

Alım tarihinden itibaren 5 yıl  
geçmişse Değer Artış Kazancı  
hesaplanmaz

Alım tarihinden itibaren 5 yıl  
geçmemiş ise alınan Daire ve  
İşyerleri satılmasa dahi Değer  
Artış Kazancı hesaplanır

Alınan daire ve işyerlerinin farklı  
tarihlerde veya aynı tarihte farklı  
kişilere satılması Ticari Kazan  
hükümlerine göre vergilendirilir

## ARSA BEDELİ

Örneğimizde arsa bedeli, inşaatı bitirdiğimizde arsa sahibine verilecek olan dairelerin maliyet bedeli ile sözleşmeye göre ödemiş olduğumuz bedellerin toplamı olacaktır.

KDV: Şahsa ait arsanın müteahhide tesliminde devamlılık olmadığından dolayı KDV olmayacaktır.

**Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur;**

- Bunlardan birincisi; arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi,
- İkincisi ise; müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız birim (konut veya işyeri) teslimidir.

## ARSA ve KİRA İÇİN ÖDENEN BEDELİN KAYDI

Sözleşmeye göre arsa sahibine ödenmesi gereken 50.000 TL için çek verdik ve aynı zamanda ilk kira yardımını nakit olarak ödedik.

_____ Arsa İçin Ödenen Nakit _____	
151- YARI MAMULLER HS.	50.000.-
151 01 Ertoy Sk.İnşaatı	
151 01 01 Arsa Payı	
103 VERİLEN ÇEKLER	50.000

Sözleşmeye göre gider yazılabilir. *Ama Gider Pusulası düzenlemekte de fayda vardır.*

_____ Kira Yardımı İçin Ödemelerde _____	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	500
730 01 Ertoy Sk.İnşaatı	
730 01 Diğer Giderler	
100 KASA	500
_____ Sözleşme gereği ödenen _____	



## ARSANIN SATIN ALINMASI DURUMUNDA KAYIT

İnşaat yapılacak arsayı kat karşılığı değil de, Vergi mükellefiyeti olmayan gerçek kişilerden satın alınması durumunda tapu satış senedine göre ve eğer mümkünse gider pusulası düzenleyerek kayıt yapmak gerekir. (Arsa Sahibi Arsa alım ve satımını mutad olarak yapmıyorsa fatura düzenlenmeyecek ve KDV'si olmayacak)

Örnek:: Arsayı A şahsından 900.000.-TL'ye Kredi çekerek satın almış olsaydık;

Arsa Alış Kaydı	
250- ARSA VE ARAZİLER HS.	900.000.-
300 BANKA KREDİLERİ	900.000.-
İnşaat Ruhsatı Alınınca Yapılacak Kayıt	
151- YARI MAMULLER HS.	900.000.-
151 01 Ertoy Sk.İnşaatı	
151 01 01 Arsa Payı	
250- ARSA VE ARAZİLER HS.	900.000.-

İnşaat yapılacak arsanın, işletmesinde kayıtlı gerçek kişi veya kurumdan alınması halinde , doğal olarak tapu senedine bağlı olarak satış bedeli + % 18 KDV fatura düzenleneceğinden burada fatura bilgilerine göre kayıt yapmamız gerekiyor

Örnek.. Arsayı A şahsından 900.000.-TL ye K... almış olsaydık;

Arsa Alış Kaydı

250- ARSA VE ARAZİLER HS.	900.000.-	
191- İNDİRİLECEK KDV	162.000.-	
	300-BANKA KREDİLERİ	900.000.-
	100- KASA	162.000.-

İnşaat Ruhsatı Alınınca Yapılacak Kayıt

151- YARI MAMULLER HS.	900.000.-	
151 01 Ertoy Sk.İnşaatı		
151 01 01 Arsa Payı		
	250- ARSA VE ARAZİLER HS.	900.000.-

/

## KURUMLARIN AKTİFİNDE KAYITLI ARSALARIN DURUMU

Arsanın iktisadi işletmeye dahil olması veya İktisadi işletmeye dahil olmamakla birlikte arsa sahibinin inşaat işlerini mutad ve sürekli şekilde yapması halinde arsanın müteahhide devri **Emsal Bedel** üzerinden KDV'ye tabi olup arsa sahibi tarafından fatura düzenlenmesi gerekir.

Ancak Gayrimenkul Ticareti ve Kiralaması ile iştigal etmeyen kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışından doğan kazançların % 75'i kurumlar vergisinden ve KDV istisnadır.  
(KVK.md.5-e)  
(KDVK md. 17/4-r)

## YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum: KOZAKLI BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. Ruhsatın...					
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: NEVŞEHİR İlçe: KOZAKLI Bucak: Köy: Belediye: KOZAKLI BELEDİYESİ Mahalle: EMEK Mahalle tanımlama kodu: 2 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köyüne adı: EMİRDAĞ SOKAK Cadde/Sokak tanımlama kodu: 19 Diğ. kapı no: 29 Site adı: Mevki adı:		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2. Yarımlama <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 5. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fossepiç <input type="checkbox"/> 14. Mekanik Tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsim Değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnat Duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe Duvarı		22.06.2012		214		13. İmar planı onay tarihi 01.03.2012		14. İmar durumu tarihi			
3. Pafta No: J.33.C03D4A		4. Ada No: 919		5. Parsel No: 1		6. Blok No:		7. Başlangıç bölüm no:		17. Planlaşım plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amarı ARSA	
23. ÇED raporu onay tarihi 20.04.2012		24. Planlanan inşaatla başlama tarihi		25. ...		20. Tapu tescil belgesi veren kurum KOZAKLI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 24.02.2012		22. ...		23. ...	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no AHMET AMCA		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no NEŞET ERTÖY		43. Adı soyadı, ünvanı TEMUR SELMAN	
15167498270		15170498106		15167498270	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GEVHER NESİBE		33. Oda sicil no 40371		34. Oda sicil durum belge no -	
29. Vergi kimlik no 5820474820		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GEVHER NESİBE		36. Vergi kimlik no 3370371074	
30. Adres SAHABIYE MAH. OTAK SOKAK NO: 10 SEL PLAZA KOCASINAN/KAYSERİ		37. Sigorta sicil no 2821101011063823 0381402000		38. Sözleşme tarihi 01.05.2012	
31. İmza		39. Sözleşme no 1		40. Yapı müteahhid yetki belge no 0038315400838002	
41. Site esas adres SAHABIYE MAH. OTAK SOKAK SEL PLAZA NO: 10/S KAYSERİ		42. İmza		49. Adres SAHABIYE MAH. OTAK PLAZA KOCASINAN/KAYSERİ	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
51. Kullanma amacına göre yapılan başlangıç bölümleri ile ortak alanlar (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	52. Başlangıç bölüm sayısı 10	53. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 2.900	54. Benzer yapı sayısı 1	55. Yapıda başlangıç bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )
İŞYERİ	2	100	59. Toplam yapı sayısı 1	60. Toplam başlangıç bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi(daire) sayısı	62. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )
			64. Yapının yol kotu altı sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	
			68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70. Yapının toplam yüksekliği(m)	
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	12	3.000	72. Yapının sınıfı IV	73. Yapının grubu A.	74. m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 615	75. Yapının maliyeti (TL) 1.845.000
					76. Yapının arsa değeri(TL) 300.000	77. Arsa dahil yapı değeri(TL) 2.145.000

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Isıtma sistemi		85. Tesisatlar	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferli <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değir gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Plasi <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör	
80. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi		86. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input checked="" type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Hızlı gaz <input type="checkbox"/> 9.		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Kaldırım <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Siganaç <input type="checkbox"/> 9. Su deposu	
81. Sıkak Su Temin Şekli		87. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Temsuafan <input type="checkbox"/> 2. Şifan <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Müpterek <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Yünlü (Kâğıt) <input type="checkbox"/> 3. Pvc/Alüminyum <input type="checkbox"/> 4. Yarı	
82. Sıkak Su Yakıt Cinsi		88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Brüksel <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap	

## RUHSATTA ÖNEMLİ BÖLÜMLER

- Ruhsat tarihi — KDV Oranı ve SSK Başlama
- Yapılacak yerlerin sayısı ve yüzölçümü — Arsa Payının hesabı
- İnşaatın sınıfı — Asgari İşçilik Hesabı
- İnşaatın metrekare birim fiyatı — Asgari İşçilik Hesabı
- Arsanın metrekare birim fiyatı — Asgari İşçilik Hesabı
- Proje müellifleri — KDV Oranının Belirlenmesi
- — Fatura Takibi açısından

## SGK BİLDİRİMLERİ

### İŞYERİ TESCİL

Müteahhit, işyeri bildirgesini işçi çalıştırmaya başlayacağı tarihten önce Kuruma doğrudan vermek veya iadeli taahhütlü olarak göndermekle yükümlüdür.

### SİGORTALI BİLDİRİM

İnşaat işyerlerinde çalışanlar için işe giriş bildirgesi en geç işe başlatıldığı gün kuruma bildirilir.

Kuruma ilk defa işyeri bildirgesi verilen işyerlerinde işe alınan işçiler için işe giriş bildirgesi en geç bir ay içinde verilirse süresi içinde verilmiş sayılır.

### İŞİN BİTİMİ

Özel inşaatlarda işin bitimi iskan raporu alınması için ilgili belediyeye müracaat edilen tarih esas alınır.

Taahhüt işlerinde ise ihale makamının işi geçici kabulle teslim aldığı tarih işin bitim tarihidir.

## ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI

- Özel inşaat sahiplerinin belediyeden iskan ruhsatı alırken, ihaleli işlerde işin bitiminde teminat mektubunun geri alınmasında **İlişiksizlik Belgesi** istenmektedir.
- İlişiksizlik belgesi, özel inşaatlarda **inşaat maliyetinin** belli bir yüzdesi, ihaleli işlerde de alınan **istihkak bedelinin** yine belli bir yüzdesi işçilik olarak bildirilmesi gerekmektedir.
- Asgari İşçilik olarak bildirilmesi gereken işçilik miktarı bildirilmişse, bildirilen işçilik ödenmişse ve kuruma sigorta borcu da yoksa ilişiksizlik belgesi verilmektedir.

Asgari işçilik bildirimini yapıp yapılmadığının tespiti 3 şekilde yapılmaktadır.

1. Sigorta Kurumunun Ünitelerinde yapılan Asgari İşçilik Tespiti.
2. Meslek Mensuplarının raporlarıyla yapılan asgari işçilik tespiti
3. Sigorta Müfettişlerin incelemesiyle yapılan asgari işçilik tespiti.

## ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI

- Başladığı yıl biten inşaatın maliyetinin hesaplanmasında o yıl için belirlenen birim m2 maliyeti, esas alınır.
- Başladığı yıldan sonraki yıllarda biten inşaatın maliyetinin hesabında ise biten yıldan önceki yıla ait m2 maliyet bedeli esas alınır.
- Birim m2 maliyeti bakanlıkça açıklanır.
- Asgari işçilik oranları, asgari işçilik tespit komisyonunca yayınlanan tebliğ ile belirlenmiştir.



# ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLAMASI

## TEBLİĞ

### 2012 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ

#### I. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR	80,00
B GRUBU YAPILAR	140,00

#### II. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR	225,00
B GRUBU YAPILAR	305,00
C GRUBU YAPILAR	360,00

#### III. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR	475,00
B GRUBU YAPILAR	560,00

#### IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR	615,00
-----------------	--------

. Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)

[www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/04/20120428-5.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/04/20120428-5.htm)

### SGK TEBLİĞİ

#### ASGARİ İŞÇİLİK ORANLARI

Tünel kalıp sistemi ile yapılan inşaat	7
Betonarme karkas inşaat	9
Yığma inşaat	12

[www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/03/20140301-6.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/03/20140301-6.htm)

# ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI

İnşaatın Sınıfı: Betonarme 1.Sınıf

Başlangıç Yılı: 2012

Bitiş Yılı: 2013

Yüzölçümü: 1.650 m<sup>2</sup>

Metrekare Fiyat: 615

Asgari İşçilik Oranı: % 9

Uygulanacak % 25 eksiltilmiş işçilik oranı=  $\%9 - (\%9 \times 0,25) = \% 6,75$

## Asgari İşçilik Tutarı:

İnşaatın yüzölçümü x m<sup>2</sup> birim maliyeti x indirimli işçilik oranı

- *Bu tutarın altında işçilik beyan edilmiş ise fark üzerinden prim ödenecektir.*
- *İşsizlik sigortası bu uygulamada dikkate alınmayacaktır.*

# ASGARI İŞÇİLİK HESAPLAMASI

İnşaatın Sınıfı:

Başlangıç Yılı:

Bitiş Yılı:

Yüzölçümü:

Metrekare Fiyat:

Asgari İşçilik Oranı:

Uygulanacak % 25 eksiltilmiş işçilik oranı =  $\%9 - (\%9 \times 0,25) = \%6,75$

Asgari İşçilik Tutarı

$$= (1.650 \text{ m}^2 \times 615) \times \%6,75$$

$$= 68.495.63$$

Asgari İşçilik Tutarı:

İnşaatın yüzölçümü x birim maliyeti x indirimli işçilik oranı

- *Bu tutarın altında işçilik beyan edilmiş ise fark üzerinden prim ödenecektir.*
- *İşsizlik sigortası bu uygulamada dikkate alınmayacaktır.*

## ■ ASGARI İŞÇİLİKTE ÖZELLİKLİ DURUMLAR

- Kurum ünitelerince asgari işçilik tespitinde asgari işçilik oranı % 25 indirimli uygulanırken, faturalı işçilik bildirilmesi halinde bu indirim uygulanmayacaktır ve müfettiş incelemesi sonucunda ilişiksiz belgesi alınabilecektir.
- Taşeronların alt işveren olarak bildirmiş oldukları işçilik tutarları, asgari işçiliğin hesabında dikkate alınacaktır.
- Meslek mensuplarınca da ilişiksiz belgesi için *Rapor* düzenlenebilmektedir.

## İNŞAAT MALİYETİ HESAP PLANI

- Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğine göre; satış amaçlı inşaat işlerinin, imalat muhasebesine uygun olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.
- Bu kapsamda bilanço esasına göre defter tutan işletmelerde ilgili alt hesapların açılması gerekmektedir.

### Malzeme Alımı:

#### 150 İLK MADDE VE MALZEME

150.01 Demir Alışları

150.02 Çimento Alışları

150.03 Tuğla Alışları

### İnşaat/İmalat İşlemleri

#### 710 İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ

##### 710.01 Ertoy Sk.İnşaatı

710.01.01 Demir

710.01.02 Hazır Beton

710.01.03 Tuğla

#### 720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ

##### 720.01 Ertoy Sk.İnşaatı

720.01.01 Esas Ücretler

720.01.02 İşveren Payları

#### 730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ

##### 730.01 Ertoy Sk.İnşaatı

730.01.01 Elektrik Giderleri

730.01.02 Amortisman Giderleri

730.01.03 Araç Bakımı Giderleri

# İNŞAAT MALİYETİ HESAP PLANI

## Devam Eden İnşaat Maliyetleri

151.01 Ertoy Sk.İnş Maliyetleri

151.01.01 Arsa Payı Maliyeti

151.01.02 İnşaat Maliyeti

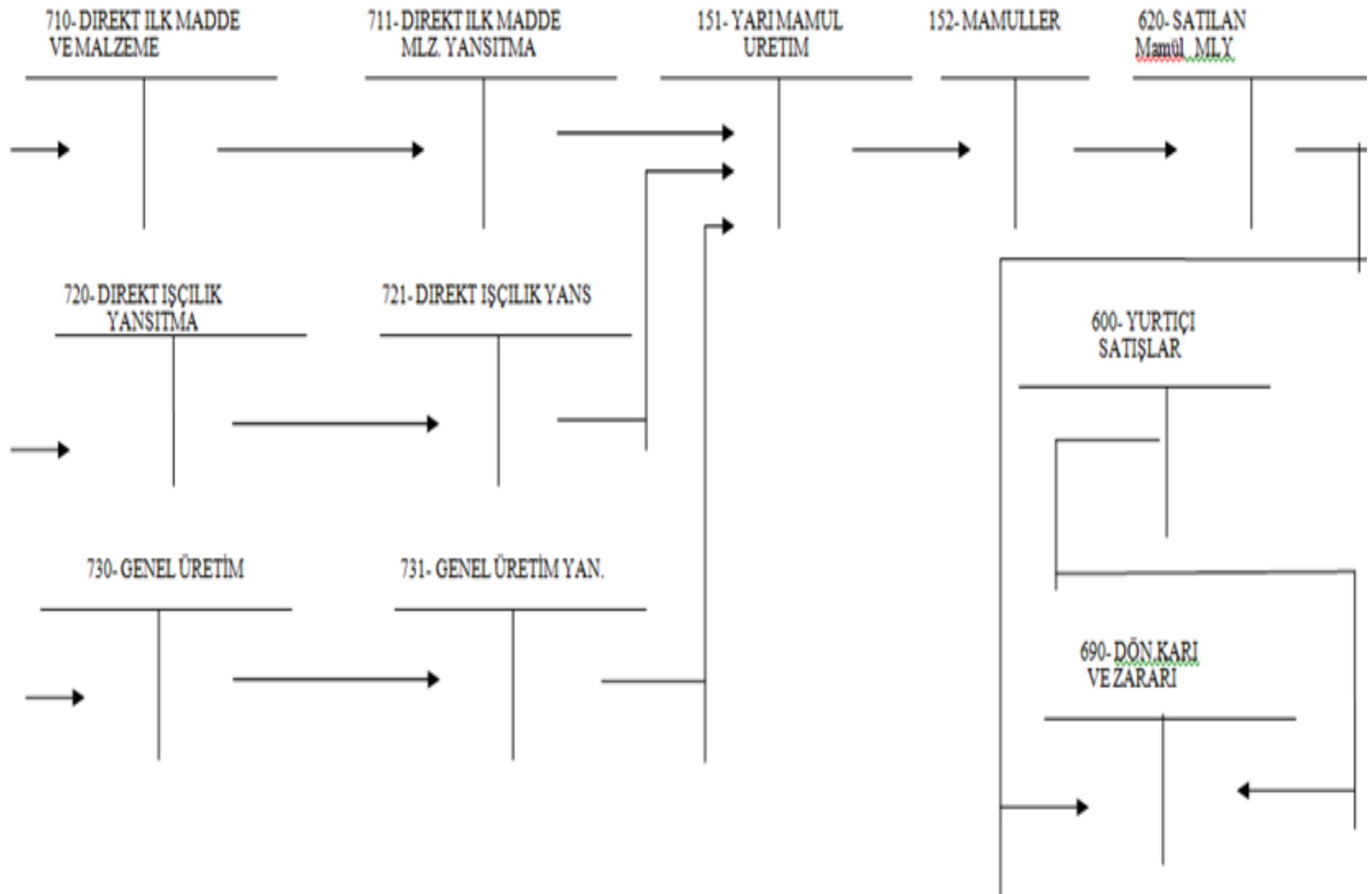
## Biten Bağımsız Birimlerin Maliyetleri

152.01 Ertoy Sk.İnşaatı Maliyetleri

152.01.01 Konut Maliyetleri

152.01.02 İşyeri Maliyetleri





## PROJE GİDERLERİ

Firma mimari projenin çizimi için Mimar Aysel Güzel'e brüt 5.000.-TL + KDV ödemiştir.

.....Proje Giderleri.....	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	5.000
730 01 Ertoy Sk.İnşaatı	
730 01 02 Dışardan Sağ.Fayda ve Hizmetler	
191 İNDİRİLECEK KDV	900
360 ÖDEN.VERGİ VE FONLAR	1.000
100 KASA	4.900
.....	



## YAPI DENETİM GİDERLERİ

- Yapı denetim firmalarına ödenen hizmet tutarları gider yazılması ve yüklenilen KDV'nin indirim konusu yapılması net değildir.
- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki kanuna göre, yapı denetim hizmet sözleşmesinin yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedileceği hükme bağlanmıştır.
- Yapı Denetim hizmet bedelleri arsa sahibi adına yapımçı firma tarafından ödenmektedir. Bunun sonucunda da yapı denetim şirketi tarafından arsa sahibi adına fatura düzenlenmektedir.
- Her ne kadar Yapı Denetim Kanunu gereği fatura yer sahibi adına düzenlense de, ödemeyi yapan müteahhittir.

## İDARENİN OLUMLU GÖRÜŞLERİ

- VUK m.3 hükmüne göre vergilendirmede olayın gerçek mahiyeti esas olduğundan söz konusu ödemelerin yapı sahibi adına tarafınızca yapıldığının aranıza düzenlenen ve bu hususlarında yer aldığı sözleşme veya banka dekontu ile belgelendirilmesi halinde bu ödemelerin GVK'nın 40'inci maddesine göre ticari kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

(Ankara.VDB.Haziran/2006.B.07.1.GİB.4.06.16.01 sayılı Özelge)

- Katma değer vergisinin, KDV Kanunu'nun 29 ve 34. maddelerinde belirtilen şartlar dahilinde indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır. (Adana VDB.11/03/2008 tarih, B.07.1.GİB.4.01.16.02/326 sayılı özelge)

## İDARENİN OLUMSUZ GÖRÜŞLERİ

Tarih: 23/01/2012 Sayı: B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV15 madde-249

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

«Mükellefiyet ve vergi sorumluluğu ile ilgili özel sözleşmeler vergi idaresini bağlamayacaktır. Bu nedenle arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri uyarınca arsa sahibi adına düzenlenen yapı denetim hizmet fatura bedellerinin arsa sahibi adına ödenmesi durumunda, bu faturalarda gösterilen bedellerin firmanız tarafından indirim konusu yapılması mümkün bulunmadığı gibi bu tutarın iadeye konu edilmesi de mümkün bulunmamaktadır.

Arsa sahibi adına düzenlenen faturaların şirketiniz ile ilişkilendirilmesine imkan bulunmadığından, Ba formunda da bildirilmesi mümkün bulunmamaktadır.»

## YAPI DENETİM GİDERLERİ

Yapı Denetim Firması Arsa Sahibi adına 3.000TL+KDV hizmet bedeli faturası düzenlemiş ve ödemesi tarafımızdan yapılmıştır. (Sözleşmeye göre yapı denetim bedeli Müteahhit tarafından ödenecektir)

.....Olumlu Görüşlere Göre Kayıt.....

730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ 3.000

730 01 Ertoy Sk.İnşaatı

730 01 02 Dışarıdan Sağ.Fayda ve Hizmetler

191 İNDİRİLECEK KDV 540

100 KASA 3.540

.....Olumsuz Görüşlere Göre Kayıt .....

730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ 3.540

730 01 Ertoy Sk.İnşaatı

730 01 10 KKEG

100 KASA 3.540

.....

## YAPI DENETİM FATURALARINDA KDV TEVKİFATI

122 Seri No'lu KDV genel tebliğine göre; Tüm KDV mükellefleri yapı denetim hizmetlerinde 9/10 oranında tevkifat yapması zorunludur..

Örneğimizde Arsanın kendi firmamıza ait olduğunu kabul edersek. Bu kapsamda KDV Hariç 3.000 TL, KDV oranı % 18 üzerinden ödeme yapmıştır.

İşlem Bedeli	3.000
Hesaplanan KDV	540
Toplam	3.540
Tevkif Edilecek KDV (9/10)	486
Ödenecek KDV(1/10)	54
Tahsil Edilecek Toplam Tutar	3.054

Arsa Sahibi Vergi  
Mükellefi değilse KDV  
Tevkifatı olmayacak

-----Yapı Denetim Hizmeti Alımı ve KDV Stopajı -----

730. GENEL ÜRETİM GİDERLERİ H.	3.000	
191. İNDİRİLECEK KDV H.	540	
	102. BANKALAR H.	3.054
	360. ÖDENECEK VERGİLER	486
	360.03 Sorumlu Olarak Ödenecek KDV	

# İNŞAAT MALZEMESİ ALIŞLARI

İnşaatla ilgili aşağıdaki malzemeler alınmıştır.

CİNSİ	MİKTAR	BİRİM	B.FİYAT	TUTAR	KDV	TOPLAM
<b>ÇİMENTO</b>	500	Ad.	5,50	<b>2.750</b>	495,00	3.245,00
<b>DEMİR</b>	1.024	Kg	1,25	6.280,00	1.130,40	7.410,40
<b>KERESTE</b>	20	M3	325,00	6.500,00	1.170,00	7.670,00
<b>KİREÇ</b>	275	Ad.	4,00	1.100,00	198,00	1.298,00
<b>HAZIR BETON</b>	32	m3	75,00	2.400,00	432,00	2.832,00

.....İlk Madde ve Malzeme Alışları.....

150 İLK MADDE VE MALZ. 16.630,00

150 01 Ertoy Sk. İnşaatı 16.630,00

150 01 01 Çimento, kireç, alçı 3.850,00

150 01 02 Demir 6.280,00

150 01 03 Kereste 6.500,00

710 DİREKT İLK MAD.MLZ.GİD. 2.400,00

710 01 Ertoy Sk. inşaatı

710 01 01 Hazır Beton 2.400,00

191 İNDİRİLECEK KDV 3.425,40

320 SATICILAR

22.455,40

## TAŞERONLARA YAPTIRILAN İŞLER

**Örnek:** İnşaatın fayans işi için X Ltd. Şti. ne 5000 TL avans vermiştik. X Ltd. Şti. fayans işini tamamladı, 15.000.-TL malzeme, 5.000.-TL işçilikten oluşan + %18 KDV de içeren faturayı düzenleyerek göndermiştir. Avans mahsup edildikten sonra kalan tutar borçlanılmıştır.

----- Verilen Avansların Kaydı -----	
159. VERİLEN SİP. AVNS. HS.	5.000.-
Taşeron X Ltd.Şti	
100. KASA HESABI	5.000.-
----- İşçilikli Fayans Faturasının Kaydı -----	
710. DİREKT İ.M.M. GİDERİ HS.	15.000.-
Taşeron Fayans Mlz.	
720- DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ HS.	5.000.-
Taşeron İşçilikleri	
191. İNDİRİLECEK KDV HS.	3.600.-
159. VERİLEN SİP. AVNS. HS.	5.000.-
320. SATICILAR	18.600.-

## || KAT İRTİFAKLI SATIŞLAR

İnşaat devam ederken ilgili Tapudan kat irtifakını kurduk. 1 nolu daireyi Hasan Bey'e 300.000.-TL'ye sattık ve arsa payı (kat irtifakı) tapusunu devrettik. (Tapu masrafları Hasan Bey'e ait olduğundan tapuda satış değerini Belediye Rayiç Değeri olan 100.000.-TL'den göstermiş ve 150.000.-TL'de konut kredisi çekmiştir)

.....Avans Kaydı.....

102 BANKALAR	150.000	
100 KASA	150.000	
	340 ALINAN AVANSLAR	300.000
	340 01 Ertoy Sk.Avansları	
	340 01 01 Hasan Bey	

.....



## ■ KAT İRTİFAKLI SATIŞLAR ve BELGE DÜZENİ

- Bu işlemde daire bitmediği için, sadece kat irtifakı üzerinden arsa tapusu devir edilmiştir ve dairenin teslimi söz konusu değildir. Bu nedenle KDVK açısından vergiyi doğuran olay gerçekleşmemiştir. Çünkü daireler fiilen kullanılabilir durumda değildir.
- Alınan bedeller Avans hesaplarında takip edilecektir.
- Alıcıya fatura Arsa Payı üzerinden yapılan satışta değil, dairenin bitirilip fiilen tesliminde düzenlenecektir.

..... Dairenin Tesliminde Avans Mahsubu ve Satış Kaydı .....

100 KASA	3.000		
340 ALINAN AVANSLAR	300.000		
340 01 Ertoy inşaatı			
340 01 01 Hasan Bey			
		600 YURT İÇİ SATIŞLAR	300.000
		391 HESAPLANAN KDV	3.000

.....

## ■ KAT İRTİFAKLI SATIŞ VE İDARENİN GÖRÜŞÜ

### Faturanın Tapu Tesliminde Kesilmesi Gerektiği Yönünde Görüş:

Konutlar fiilen tamamlanmadan önce kat mülkiyetine geçilmesi halinde mülkiyetin devri tapuda tescil suretiyle gerçekleştiğinden satışa ilişkin faturanın tapuya tescil tarihinden itibaren yedi gün içinde düzenlenmesi; konutların fiilen kullanılmaya başlanması durumunda ise, fiilen kullanıma başlandığı tarihten itibaren yedi gün içinde faturanın düzenlenmesi gerekmektedir. (Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2011 Tarih ve B.07.1.GİB.4.06.18.02-32231-7875—228 sayılı Özelgesi)

### Faturanın Dairenin Fiilen Tesliminde Kesilmesi Gerektiği Yönünde Görüş:

İnşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle alıcıya fiilen teslim edilen gayrimenkullerde vergiyi doğuran olay, gayrimenkullerin tamamlanarak bunlar üzerindeki tasarruf hakkının alıcılara devredilmesi ile gerçekleşeceğinden, inşaat devam ederken arsa üzerine kat irtifakı kurulmak suretiyle yapılan satışlar karşılığında tahsil edilen bedellerin, avans olarak değerlendirilmesi ve inşaatın tamamlanıp teslimin yapıldığı yılın kazancı olarak dikkate alınması gerekmektedir. (İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın Tarih : 21/03/2012 Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1085 Özelgesi)

# KASIM AYI BORDROSU

Yapılan İşlemler	<u>1</u>	<u>2</u> 1x%14	<u>3</u> 1x%1	<u>4</u> 1-(2+3)	<u>5</u> 4x%15	<u>6</u> * 1x%07,5 9	<u>7</u>	<u>8</u> 5-7	<u>9</u> 2+3+6+8	<u>10</u> 1-9
	Brüt Ücret	SSK İşçi Payı	İşsizlik Sigortası İşçi Payı	Gelir Vergisi Matrahı	Gelir Vergisi	Damga Vergisi	Asgari Geçim İndirimi	Ödenecek Gelir Vergisi	Kesintiler Toplamı	Net Ücret
İşçi	978,6	137	9,79	831,81	124,77	7,43	110,09	14,68	168,9	809,7
<b>Toplam</b>	<b>978,6</b>	<b>137</b>	<b>9,79</b>	<b>831,81</b>	<b>124,77</b>	<b>7,43</b>	<b>110,09</b>	<b>14,68</b>	<b>168,9</b>	<b>809,7</b>
720 Direkt İşçilik Giderleri Hesabı Brüt ücretler: 978,60 SSK işveren payı: 195,72 İşsizlik sigortası işveren payı: 19,57								1.193,89		
136 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabı Asgari Geçim İndirimi: 110,09								110,09		
335 Personele Borçlar Hesabı										809,70
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar Hs Gelir ve Damga vergisi										132,20
361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Hs SSK işçi ve işveren payı										362,08

## GENEL ÜRETİM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şantiye Elektriği için 150.-TL, büronun elektriği için 100.-TL, İskana Başvuru Harcı olarak Belediyeye 2.000.-TL ödeme yapılmıştır.

\_\_\_\_\_ Genel Giderlerin ve Üretim Giderlerinin kaydı \_\_\_\_\_

<b>730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ</b>		<b>2.150.-</b>
730.01 Ertoy Sk.İnşaatı		
730.01.01 Elektrik Giderleri	150.-	
730.01.02 Vergi Resim ve Harçlar	2000.-	
<b>770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ</b>		<b>100.-</b>
770.02 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizm.		
770.02.01 Elektrik Giderleri	100.-	
	<b>100 KASA</b>	<b>2.250.-</b>

# TAMAMLANAN İNŞAATIN MALİYET TESPİTİ

151 YARI MAMULLER	50.000.
710 DİREKT İLK MADDE MALZEME	1.410.000
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	90.000
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	100.000
<b>TOPLAM (TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ)</b>	<b>1.650.000</b>

..... İnşaat Giderlerinin Yarı Mamule Yansıtma kaydı .....

151 YARI MAMULLER	1.600.000	
711 DİREKT İLK MADDE MALZEME		1.410.000
721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ		90.000
731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		100.000

..... Yansıtma Hesaplarının Kapanış Kaydı .....

711 DİREKT İLK MADDE MALZEME	1.410.000
721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	90.000
731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	100.000

710 DİREKT İLK MADDE MALZEME	1.410.000
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	90.000
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	100.000

## İNŞAAT MALİYETİNİN DAĞITIMI

Daire No	Daire Sahibi	NET ALAN	ODA SAYISI	Dağıtım Oranı	İnşaat Maliyeti
1	MÜTEAHHİT	130	3+1	1.650.000/1650	130.000
2	ARSA SAHİBİ	160	4+1	1.650.000/1650	160.000
3	MÜTEAHHİT	130	3+1	1.650.000/1650	130.000
4	ARSA SAHİBİ	160	4+1	1.650.000/1650	160.000
5	MÜTEAHHİT	130	3+1	1.650.000/1650	130.000
6	ARSA SAHİBİ	160	4+1	1.650.000/1650	160.000
7	MÜTEAHHİT	130	3+1	1.650.000/1650	130.000
8	ARSA SAHİBİ	160	4+1	1.650.000/1650	160.000
9	MÜTEAHHİT	130	3+1	1.650.000/1650	130.000
10	ARSA SAHİBİ	160	4+1	1.650.000/1650	160.000
İŞYERİ	MÜTEAHHİT	100	1	1.650.000/1650	100.000
İŞYERİ	ARSA SAHİBİ	100	1	1.650.000/1650	100.000
		1650			1.650.000

## ARSA SAHİBİNE TESLİM BEDELİ VE KDV'Sİ

İdare: Vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için müteahhit tarafından düzenlenecek **faturada** bağımsız birimin niteliğine göre **emsal bedeli** üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir. (KDV Uygulama Genel Tebliği)

Yargı: Arsa karşılığı inşaatta, arsanın mülkiyetinde değişiklik yapılmaksızın, üzerine inşa edilen bağımsız bölümlerin bir kısmının müteahhit, tarafından arsa sahiplerine verilmesinin trampa muamelesi olmadığı, sözleşme uyarınca arsa sahiplerine bırakılan bağımsız bölümlerin katma değer vergisine tabi olmayacaktır. (Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu 25.12.1998 tarih E:1997/415 K:1998/444 Sayılı Karar)

## EMSALE BEDELE

**Emsal Bedel:** Gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.(VUK.267)

Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin edilir.

**Birinci sıra: (Ortalama fiyat esasi):** Aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan "Ortalama satış fiyatı" ile hesaplanır.

**İkinci sıra: (Maliyet bedeli esasi):** Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilâve etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.

**Üçüncü sıra: (Takdir esasi):** Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir.



## ■ MALİYET BEDELİ ESASI

### Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Görüşü:

Arsa karşılığında müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilecek daireler için yapılan harcamalar veya ödenen nakit para müteahhit firma açısından arsa sahibinden alınan **arsa payının maliyet bedeli** olacaktır.

Bu görüşe göre: Bize kalan kalan bağımsız birimlerin **arsa maliyet bedelini**, arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin yapımı için katlanılan harcamalardan oluşturmaktadır.

Arsa Sahibine teslim edeceğimiz birimler için tespit ettiğimiz maliyet bedeli üzerine % 5 uygularsak **emsal bedelini** bulmuş oluruz.

# İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANLARI

01/01/2013 tarih ve 2012/4116 Sayılı BKK

**MADDE 1 – (1)** Mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları;

- a) Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18
- b) Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 1
- c) Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 8 olarak tespit edilmiştir.

(1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan **net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye** kadar konutlardan; Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki **büyükşehirlerde** (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), **lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan** ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen **arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri**;

- a) **Beş yüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası** arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,
- b) **Bin Türk Lirası ve üzerinde** olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı,

## NET ALAN

Net alanla ilgili açıklamalar KDV 9 ve 30 seri no.lu Genel Tebliğinde yer almaktadır

Faydalı Alan: Konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır.

Net alana ulaşmak için ilaveler:

- Balkonların 2 m<sup>2</sup>'yi aşan kısmı,
- Bina içindeki konut başına birden sonraki depolar
- Bina dışındaki depoların 4 m<sup>2</sup>'yi aşan kısmı,
- Bina dışındaki garajlardan konut başına 18 m<sup>2</sup>'yi aşan kısmı.

## HESAPLAMAYA DAHİL EDİLMEMEYECEK ALANLAR

- Bina içindeki sığınak, kapıcı dairesi, merdiven ve asansörler boşlukları
- Balkon ve terasların 2 m<sup>2</sup>'si
- Bina içindeki depolar ile bina dışındaki depoların 4 m<sup>2</sup>'si
- Bina içindeki Garajlar ile bina dışındaki garajların 18 m<sup>2</sup>'si

# İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANLARI

Arsa, Arazi, İşyeri ve Net Alanı  
150 M2'den Büyük Konutlar

18

Büyükşehir  
Belediye  
sınırları  
içerisinde  
Net Alanı  
150 M2'den  
küçük  
Konutlar

Kentsel Dönüşüm  
Alanı içerisinde  
veya Riskli Yapı  
Belgesi var

1

Kentsel  
Dönüşüm Alanı  
dışında ve Riskli  
Yapı Belgesi yok

Lüks  
veya 1  
Sınıf Yapı

2-3 Sınıf  
veya  
Basit

1

Arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri  
500.-TL'den az

1

Arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri  
500 ise 999.-TL arasında

8

Arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri  
1.000.-TL'den fazla

18

Büyükşehir Belediyesi Sınırları Haricindeki  
Net Alanı 150 M2'den Küçük Konutlar

1

## ARSA SAHİBİNE TESLİM BEDELİ VE KDV'Sİ

Daire No	Daire Sahibi	NET ALAN	ODA SAYISI	Daire Maliyeti	% 5 Maliyet Artırımı	Fatura Bedeli	KDV		KDV'li TOPLAM
							Oranı	Tutarı	
2	ARSA SAHİBİ	160	4+1	160.000	8.000	168.000	18	30.240	198.240
4	ARSA SAHİBİ	160	4+1	160.000	8.000	168.000	18	30.240	198.240
6	ARSA SAHİBİ	160	4+1	160.000	8.000	168.000	18	30.240	198.240
8	ARSA SAHİBİ	160	4+1	160.000	8.000	168.000	18	30.240	198.240
10	ARSA SAHİBİ	160	4+1	160.000	8.000	168.000	18	30.240	198.240
<b>İŞYERİ</b>	ARSA SAHİBİ	100	1	100.000	5.000	105.000	18	18.900	123.900
		900		900.000	45.000	945.000		170.100	1.115.100

.....Arsa Sahibine Teslim Edilen Yerlerin KDV'si .....

136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR 170.100

391 HESAPLANAN KDV 170.100

Sözleşmede arsa sahibine teslim edilecek yerlerden doğan KDV'nin Arsa sahibine ait olacağı belirtilmiştir.

.....

## ARSANIN KAT KARŞILIĞI BİR ŞİRKETTEN ALINMASINDA DAİRE VE İŞYERİ TESLİMİ VE BELGE DÜZENİ

Arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarih itibariyle eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir. (KDVK-60 Sayılı Sirküleri.)

**Arsa sahibi şirket ve müteahhit sözleşme gereği daire ve işyerlerinin teslimi anında eş zamanlı birbirlerine fatura düzenleyerek işlemlerini belgelendireceklerdir.**

- ✓ **Arsa sahibi şirket genel oranda KDV uygulayarak emsal bedel üzerinden fatura düzenleyecek.**
- ✓ **Müteahhit ise teslim ettiği daire işyerlerinin niteliğine uyan oranda KDV uygulayarak fatura düzenleyecektir.**

## MÜTEAHHİTE KALAN YERLERİN MALİYETİ

Daire No	Daire Sahibi	NET ALAN	ODA SAYISI	İnşaat Maliyeti	Arsa Payı	Toplam Maliyet	Satış Fiyatı	KDV		KDV'li TOPLAM
								Oranı	Tutarı	
1	MÜTEAHHİT	130	3+1	130.000	156.000	286.000	300.000	1	3.000	303.000
3	MÜTEAHHİT	130	3+1	130.000	156.000	286.000	310.000	1	3.100	313.100
5	MÜTEAHHİT	130	3+1	130.000	156.000	286.000	325.000	1	3.250	328.250
7	MÜTEAHHİT	130	3+1	130.000	156.000	286.000	330.000	1	3.300	333.300
9	MÜTEAHHİT	130	3+1	130.000	156.000	286.000	310.000	1	3.100	313.100
İŞYERİ	MÜTEAHHİT	100	1	100.000	120.000	220.000	250.000	18	45.000	295.000
		<b>750</b>		<b>750.000</b>	<b>900.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>1.825.000</b>		<b>60.750</b>	<b>1.885.750</b>

## MÜTEAHHİTE KALAN DAİRELERİN MALİYET KAYDI

.....Yapımı Tamamlanan Yerlerin Maliyet Kaydı.....

152 MAMULLER HESABI 1.650.000.-

152.01 1 Nolu Daire 286.000

152.03 3 Nolu Daire 286.000

152.04 5 Nolu Daire 286.000

152.05 7 Nolu Daire 286.000

152.06 9 Nolu Daire 286.000

152.07 1 Nolu İşyeri 220.000

151 YARI MAMUL - ÜRETİM 1.650.000.

.....Satılan Mamullerin Maliyet Kaydı .....

620 SATILAN MAMUL MALİYETİ 1.650.000.-

152 MAMULLER HESABI 1.650.000.-

152.01 1 Nolu Daire 286.000

152.03 3 Nolu Daire 286.000

152.04 5 Nolu Daire 286.000

152.05 7 Nolu Daire 286.000

152.06 9 Nolu Daire 286.000

152.07 1 Nolu İşyeri 220.000



## MÜTEAHHİTE AİT DAİRE VE İŞYERİ SATIŞ KAYDI

1 nolu daireyi inşaat halinde iken Hasan beye satmıştık. İnşaat bitince müteahhite kalan diğer daireler ile işyerini de Belçikalı bir gurbetçiye topluca sattık

.....Satış Kaydı ve Avans Mahsubu.....

120 ALICILAR 1.585.750

340 ALINAN AVANSLAR 300.000

340 01 Ertoy Sk.inşaatı

340 01 01 Hasan Bey

600 YURT İÇİ SATIŞLAR 1.825.000

391 HESAPLANAN KDV 60.750

.....

## SATILAN DAİRELERİN MALİYET KAYDI

..... Satılan Mamullerin Maliyet Kaydı .....

620 SATILAN MAMUL MALİYETİ 1.650.000.-

152 MAMULLER HESABI 1.650.000.-

152.01 1 Nolu Daire 286.000

152.03 3 Nolu Daire 286.000

152.04 5 Nolu Daire 286.000

152.05 7 Nolu Daire 286.000

152.06 9 Nolu Daire 286.000

152.07 1 Nolu İşyeri 220.000

.....

## ARSA SAHİBİ ŞİRKETİN MUHASEBE KAYITLARI

Örneğimizde, arsanın Ahmet Bey'den değil de Ahmet Bey Ltd.şti'den kat karşılığı alındığını kabul edersek, Arsa Sahibi şirketin muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olması gerekir. (Şirkette arsa 500.000.- TL bedelle kayıtlıdır)

-----Arsa Faturasının Düzenlenmesi Kaydı-----	
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	1.115.100-
Kat Karşılığı Teslim Edilen Arsa Bedeli	
250 ARSA VE ARAZİLER	500.000.-
391 HESAPLANAN KDV	170.100.-
679 DİĞER OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	445.000-
-----Alınan Daire ve İşyerlerinin Kaydı-----	
252- BİNALAR	945.000.-
191.- İNDİRİLECEK KDV	170.100.-
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	1.115.100-

/

# MÜTEAHHİTİN ARSA PAYINA AİT DÜZENLEYECEĞİ FATURA VE KAYITLAR

Ahmet Bey Ltd.Şti'den arsa payına ait düzenlenen faturanın muhasebe kaydı ve müteahhit olarak bizim arsa sahibi Ahmet Bey Ltd.Şti'ne düzenlediğimiz faturanın muhasebe kaydı.

-----Almış olduğumuz arsa payına ait faturanın kaydı-----

151- YARI MAMULLER	945.000
191.- İNDİRİLECEK KDV	170.100.-

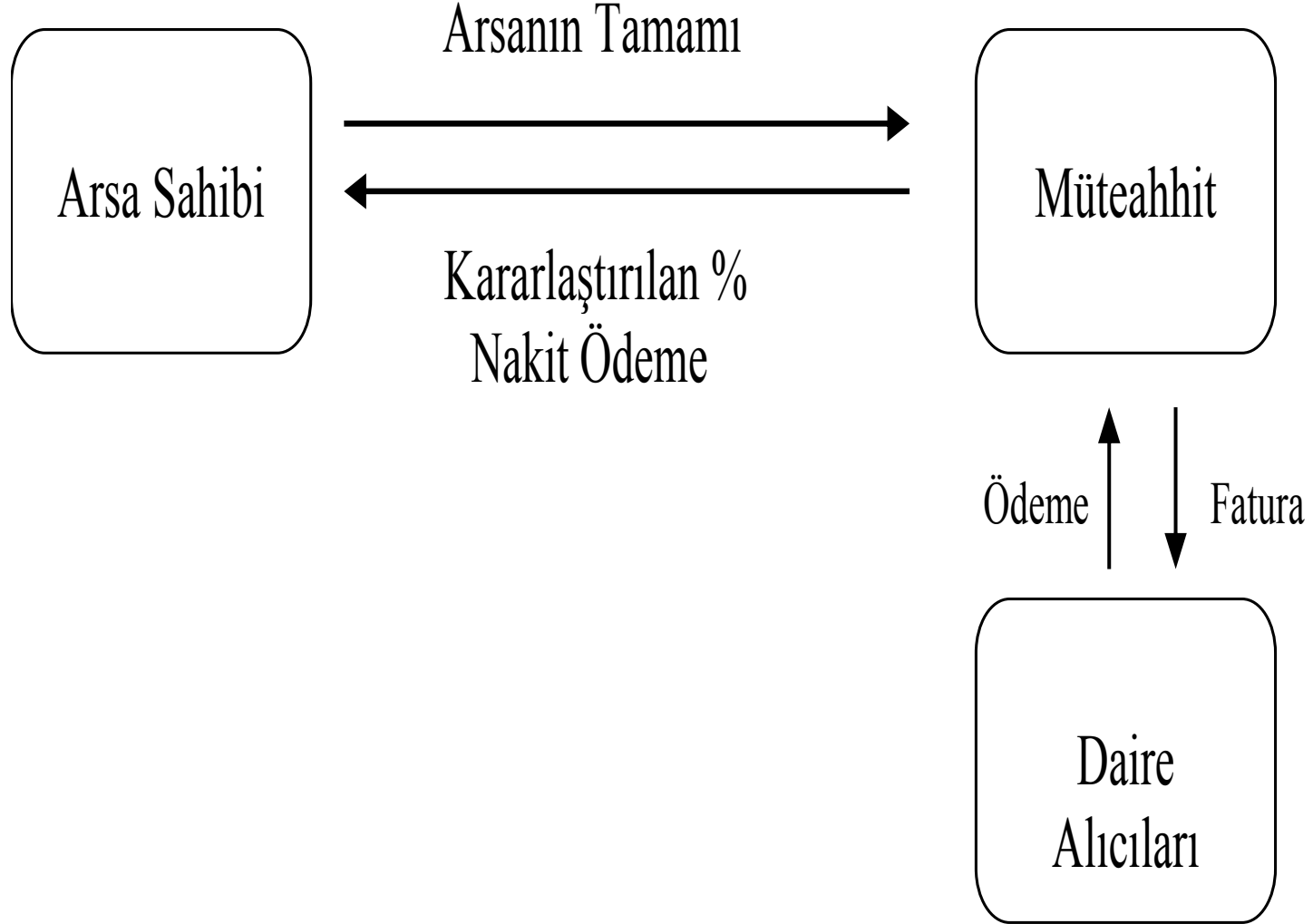
136 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR 1.115.100-

-----Arsa palına ait Müteahhit olarak düzenlediğimiz faturanın kaydı-----

136 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	1.115.100-
600 YURT İÇİ SATIŞLAR	945.000.-
391 HESAPLANAN KDV	170.100.-

----- / -----

# HASILAT PAYLAŞIM SİSTEMİ



## HASILAT PAYLAŞIM SİSTEMİ

Uygulamada “Hasılat Paylaşımı” şekillerde düzenlenen sözleşmeler uyarınca yapılan işlerde, inşa edilen bağımsız birimler yerine bunların hasılatı paylaşılmakta

Bağımsız birimlerin üçüncü şahıslara satışında, müteahhit tarafından dairelerin teslim tarihi itibarıyla üçüncü şahıslara fatura düzenlenecek,

Bağımsız birimlerin niteliğine göre %1 veya %18 oranında KDV hesaplanarak beyan edilecektir.

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih itibarıyla hasılatın kendisine kalan pay için müteahhite arsa teslim 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.

## HASILAT PAYLAŞIM SİSTEMİ

Örnek: % 40 arsa paylı Hasılat paylaşımli sözleşmesine göre anlaşma yaptığımız ve her biri net 200 m<sup>2</sup>'den oluşan 10 daireli binayı bitirdik. Binanın bize maliyeti:1.500.000.-TL oldu. Daire satışlarından 3.000.000.-TL'ye hasılat elde ettik..

Oluşan Maliyetler	=1.500.000
710: 1.000.000	
720: 200.000	
730: 300.000	
Arsa Payı (Hasılatın % 40'ı)(3.000.000*%40)	=1.200.000
Mamul Maliyetimiz (1.500.000+1.200.000)	=2.700.000
Satış Tutarımız	=3.000.000
Müteahhit Karı	= 300.000

-----10 Adet Konut Satışı-----

120. Alıcılar	3.540.000	
600. Yurtiçi Satışlar		3.000.000
391. Hes. KDV		540.000

-----Yarı Mamul Maliyeti-----

151. Arsa Maliyeti	1.500.000	
711. İlk Madde ve Malzeme Gid.Yans.	1.000.000	
720 Direkt İşçilik Gid.Yans.		200.000
730 Genel Üretim Gid.Yans.		300.000

-----Arsa Payı Bedeli (Hasılatın %40)-----

151. Arsa Maliyeti	1.200.000	
320. Satıcılar		1.200.000

-----Arsa Sahibine Ödeme-----

320. Satıcılar	1.200.000	
102. Bankalar		1.200.000

-----Satılan 10 Adet Daire Maliyeti-----

620. S.M.M.	2.700.000	
152. İnşaat Maliyeti		1.500.000
152. Arsa Payı Maliyeti		1.200.000

----- / -----





**TEŞEKKÜRLER...**

**SMMM Mustafa UÇKAÇ**  
*TESMER Eğitimci*

[mustafauckac@gmail.com](mailto:mustafauckac@gmail.com)

Bu eğitim notları  
**ESKİŞEHİR SMMM**  
Yönetim Kurulu Üyesi  
**SMMM Neşet ERTOY**  
tarafından hazırlanmıştır.

[neset.ertoy@gmail.com](mailto:neset.ertoy@gmail.com)