

**İNŞAAT MUHASEBESİ
VERGİ UYGULAMALARI
EĞİTİMİNE HOŞGELDİNİZ**

RECEP SELİMOĞLU
Yeminli Mali Müşavir

Mayıs / 2018

**İNŞAAT FAALİYETİNDE
İŞLETMENİN TÜRÜ NEDİR?**

İŞLETME TÜRLERİ

- TİCARET İŞLETMESİ (Alım-Satım)
- MAMUL ÜRETİM İŞLETMESİ (İmalat)
- HİZMET ÜRETİM İŞLETMESİ (Taahhüt)

Ticaret İşletmesinde (Alım-Satım) Muhasebe Hesap Planı İşleyişi

- 153 Ticari Mallar
- 600 / 601 Yurt İçi / Dışı Satışlar
- 621 (-) Satılan Ticari Mallar Maliyeti

Mamul Üretim İşletmesinde (İmalat) Muhasebe Hesap Planı İşleyişi

- 150 İlk Madde ve Malzeme Giderleri
- 710 Direkt İlk Madde/Malzeme Giderleri
- 720 Direkt İşçilik Giderleri
- 730 Genel Üretim Giderleri
- 151 Yarı Mamuller/Üretim
- 152 Mamuller
- 600 / 601 Yurt İçi/Dışı Satışlar
- 620 (-) Satılan Mamuller Maliyeti

Hizmet Üretim İşletmesinde(Taahhüt) Muhasebe Hesap Planı İşleyişi

- 150 İlk Madde/Malzeme Giderleri
- 740 Hizmet Üretim Maliyeti
(0-7 Gider Çeşitleri)
- 600 / 601 Yurt İçi/Dışı Satışlar
- 622(-) Satılan Hizmet Maliyeti

7- GİDER /MALİYET HESAPLARI

- 710 Mamul Üretim İşletmesi
- 720 Mamul Üretim İşletmesi
- 730 Mamul Üretim İşletmesi
- 740 Hizmet Üretim İşletmesi
- 750 (Ortak Hesap)..... 630 (-)
- 760 (Ortak Hesap)..... 631 (-)
- 770 (Ortak Hesap)..... 632 (-)
- 780 (Ortak Hesap)..... 660 (-)

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV UYGULAMASI

KDV UYGULAMASI KDV ORANLARI

- İnşaat Taahhüt İşleri % 18
- Arsa /Arazi teslimleri % 18
- İşyeri teslimleri (m2 ne olursa olsun) % 18
- Konut Teslimleri ???!!!

KONUT TESLİMLERİNDE KDV ORANLARI

??? Tespit Edilmeli:

- İnşaat Ruhsatının Alındığı Tarih?
- İnşaat, büyükşehirde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmıştır.
- İnşaat, büyükşehirde yapılmış, ancak lüks veya birinci sınıf inşaat değildir.
- İnşaat, büyükşehirde yapılmamıştır.
- İnşaat, "Kentsel Dönüşüm" kapsamında yapılmıştır.
- Konutun Net Alanı 150 m2 den KÜÇÜK veya BÜYÜK ?

Lüks veya 1.Sınıf İnşaat
neye göre tespit edilecek ?

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri
Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü
(Özelge)

Tarih: 20/06/2016

Sayı:39044742-KDV. 28-83001

- Konu:Konut tesliminde uygulanması gereken KDV oranı hakkında

“İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda;
01/01/2013 tarihi sonrası yapı ruhsatına sahip konut teslimlerinde yapı ruhsatında lüks veya birinci sınıf ibaresinin bulunmadığı ifade edilerek, konut teslimlerinde uygulanması gereken KDV oranı konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

14 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde bina inşaat sınıflarının tespitine ilişkin olarak ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine ilişkin Tüzüğün 10 uncu maddesinde binaların inşaat sınıflarına göre beş gruba ayrıldığı, **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvelde binaların yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi ve kalitesi gibi özelliklerine yer verildiği, binanın gireceği sınıfın, bu özelliklerden yarıdan fazlasını taşıyıp taşımadığına bakılarak belirleneceği** ifade edilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, konut teslimi uygulamasına ilişkin yeni düzenlemeler getiren 2012/4116 sayılı Kararname uyarınca, **lüks veya birinci sınıf inşaat ifadelerindeki sınıf çeşidinin tespitinde,**

- Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük,
- Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel
- 14 ve 64 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde yer alan açıklamaların dikkate alınması gerekmektedir.”

Bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvel!

Bina inşaat sınıfları,

- Lüks inşaat
- 1. sınıf inşaat
- 2. sınıf inşaat
- 3. sınıf inşaat
- Basit inşaat

LÜKS İNŞAAT

- Dış duvarlar - Mermer, çini, bakır kaplamalı
- Çatı örtüsü - Bakır ve kurşun kaplamalı, ısı yalıtımlı
- Tavan - 2'den fazla odası gizli ışıklandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.)
- İç duvarlar - 2'den fazla odası ısı ve ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama.
- Taban (döşeme) - 2 den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplamalı.
- Merpenler - Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.
- Pencereler - Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş para- petii ve pancurlu.
- Kapılar - Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel akşamli (otomatik kontrol vb.)
- Banyo ve WC - Mermer ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri akşamli banyo, aynı vasıflarda WC.
- Isıtma - Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu.

1. SINIF İNŞAAT

- Dış duvarlar - Tabii (troverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.
- Çatı örtüsü- Isı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.
- Tavan - Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.
- İç duvarlar - 2'den fazla odası yağlı boya, yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.
- Taban (döşeme) - 1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı.
- Merpenler - Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli
- Pencereler - Metal ve sert ağaç doğrama, normal camlı, suni taş parapetli, pancurlu.
- Kapılar - Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa kanatlı.
- Banyo ve WC - Sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC.
- Isıtma - Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu.

150 m2 Net Alan Konusu ?

- **KDV Genel Uygulama Tebliği'nin** III.Matrah, Nispet Oran" başlıklı kısmının "B. Oran" bölümünün "2. İndirimli Orana Tabi Bazı Mal ve Hizmetlere İlişkin Açıklamalar" maddesinin "**2.1.3. Net Alan**" alt başlıklı bölümünde :

Net Alan:

- *Net alan deyimi "konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade etmekte olup, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda indirimli oran sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanır.*

- **Net alanın hesaplanması konusunda aşağıdaki şekilde hareket edilir:**

- a) Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak net alan hesabına dahildir.
- b) Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm siva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak,

- – Konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları,
- – Karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları,

- – **Bir konuttaki balkonların** veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının **2 m²'si** çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar,

- – Çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler,
- – İki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 m. yüksekliğinden az olan yerler,

- – Bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına **4 m²'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo,**
- – Kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık,

- – *Bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m²'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar,*

faydalı alan dışındadır.

- *Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m²'yi, garajların 18 m²'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanına dahil edilirler."*

- **Danıştay 4.Dairesi 10.12.2014 tarih ve E. 2014/4835 sayılı Kararı ile, Tebliğin ilgili bölümünün yürürlüğünü durdurmuştu.**

Danıştay'a göre; net alan hesabının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

ile yapılması gerekiyordu.

- Maliye Bakanlığı, Danıştay 4. Dairesi tarafından verilen bu karara karşı, Vergi Dava Daireleri Kurulu'na itiraz başvurusunda bulunmuş ve Danıştay 4. Dairesi tarafından verilen yurutmeyi durdurma kararının kaldırılmasını talep etmiştir.

- Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu ise, 25.3.2015 tarihli ve YD. İtiraz No:2015/5 sayılı Kararı ile, **yurütmenin durdurulması kararına itirazı reddetmiştir.**

- Son olarak,
Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi
Başkanlığı 01.07.2016 tarihli ve 84958988-
130(5428-3003)-E.72416 sayılı yazısı ile;

.../...

- Danıştay 4. Dairesinin 10.12.2014 tarih ve Esas No: 2014/4835 sayılı Kararı ile KDV Genel Uygulama Tebliği'nin (III/B-2.1.3) bölümünün yürütmesi durdurulduğundan ve bu Karar dava konusu işlemin yürütülebilirliğini tesis edildiği tarihten itibaren askıya aldığından, KDV Genel Uygulama Tebliği'nin (III/B-2.1.3) bölümünün tesis edildiği 1/5/2014 tarihinden sonraki teslimlerde Tebliğ hükümlerinin dikkate alınmasının mümkün olmadığı, dolayısıyla 1/5/2014 tarihinden sonra yapılan konut teslimlerinde konutun net alanının tespitinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinin dikkate alınması gerektiğini bildirmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre
Konutlarda 01.05.2014 tarihinden itibaren NET ALAN hesabı

- “ **Bağımsız Bölüm Net Alanı:**

*Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. **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 çıkmlar, **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.”

**KONUT TESLİMLERİNDE UYGULANACAK
KDV ORANLARI (REÇETE!)**

**İNŞAAT, BÜYÜKŞEHİRDE LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF
İNŞAAT OLARAK YAPILMIŞTIR**

**YAPI RUHSATI 01/01/2013 TARİHİNDEN ÖNCE ALINAN
İNŞAATLARDA:**

- Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde
Kdv oranı % 1 (bir)
- Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici
olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

**YAPI RUHSATI 01/01/2013 - 31/12/2016
TARİHLERİ ARASINDA ALINAN İNŞAATLARDA:**

- **Yapı ruhsatının alındığı tarihte**, üzerine inşaat yapılan arsanın Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değerine bakılır.

Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde:

- Bu değer 499 TL 'yi aşmıyorsa ,
Kdv oranı % 1 (bir)
- Bu değer 500 TL – 999 TL arasında ise ,
Kdv oranı % 8 (sekiz)
- Bu değer 1.000 TL ve üzerinde ise ,
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

Net alanı 150 m2 den büyük konutların tesliminde:

- Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

- **YAPI RUHSATI 01/01/2017 TARİHİNDEN SONRA (bu tarih dahil) ALINAN İNŞAATLARDA:**
- **Yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine inşaat yapılan arsanın Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değerine bakılır.**

Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde:

- Bu değer 999 TL 'yi aşmıyorsa ,,
Kdv oranı % 1 (bir)
- Bu değer 1.000 TL –2.000 TL arasında ise ,
Kdv oranı % 8 (sekiz)
- Bu değer 2.000 TL 'nin üzerinde ise ,
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

Net alanı 150 m2 den büyük konutların tesliminde:

- Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

İNŞAAT, BÜYÜKŞEHİRDE YAPILMIŞ, ANCAK, LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT DEĞİLDİR

- **YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHİN VE EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM M2 VERGİ DEĞERİNİN ÖNEMİ YOKTUR**
(Yapı ruhsatı ne zaman alınmış olursa olsun , Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun)
- **Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde**
Kdv oranı % 1 (bir)
- **Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde**
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

İNŞAAT, BÜYÜKŞEHİRDE YAPILMAMIŞTIR

- **YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHİN VE EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM M2 VERGİ DEĞERİNİN ÖNEMİ YOKTUR**
(Yapı ruhsatı ne zaman alınmış olursa olsun , Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun)
- **Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde**
Kdv oranı % 1 (bir)
- **Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde**
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

İNŞAAT, "KENTSEL DÖNÜŞÜM" KAPSAMINDA YAPILMIŞTIR

- **YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHİN VE EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM M2 VERGİ DEĞERİNİN ÖNEMİ YOKTUR**
(Yapı ruhsatı ne zaman alınmış olursa olsun , Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun)
- **Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde**
Kdv oranı % 1 (bir)
- **Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde**
Kdv oranı % 18 (onsekiz)
(Bu oran 30/09/2017 tarihine kadar yapılan teslimlerde geçici olarak % 8 (sekiz) uygulandı)

Faturanın, Konut tesliminden ÖNCE Düzenlenmesi!

- **15/02/2017 Tarihli**
KDV Uygulama Genel Tebliğinde Değişiklik
Yapılmasına Dair
11 Seri No.lu Tebliğ

- Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir.

- **Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır.** Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV'de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır."

**GAYRİMENKUL SATIŞLARINDA
KDV İSTİSNASI- KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASI**

Kdv İstisnası

• **KDVK/Md-17/4-r**

Kurumların aktifinde en az 2 tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den istisnadır.

- Gayrimenkul ticareti yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları gayrimenkullerin satışında **istisna uygulanmaz.**

(taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi...)

- Alışta yüklenilen ve henüz indirilememiş olan KDV, gider olarak dikkate alınır.
(**kabul edilir gider...**)

Kurumlar Vergisi İstisnası

KVK/Md-5/1-e

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların % 50'lik kısmı,
(05/12/2017 öncesinde % 75 i)
Kurumlar Vergisinden istisnadır.

İstisna uygulamasında, şu hususlara dikkat edilmelidir:

- Gayrimenkul **ticareti ve kiralamasıyla** faaliyet gösteren kurumların, bu amaçlarla aktiflerinde buldukları taşınmazların satışından doğan kazançlara **istisna uygulanmaz.**
- Gayrimenkullerin, para karşılığı olmaksızın **trampa** veya aynı kıymetlerle değiştirilmesinde **istisna uygulanmaz.**

- Gayrimenkulün en az **2 tam yıl** süreyle (730 gün) aktifte yer almış olması şarttır.
- İstisnaya konu –aktifteki taşınmazın, kurum adına **tapuya tescil** edilmiş olması şarttır.

- Satış bedelinin,
satışın yapıldığı yılı izleyen **2. takvim yılının sonuna kadar** tahsil edilmesi şarttır.
- Satışın peşin veya vadeli olup-olmadığına bakılmaksızın,
istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır

- Satış kazancının % 75 lik kısmı istisnadır.
(05/12/2017 den itibaren % 50 si)

- İstisnadan yararlanılan kazanç tutarının pasifte özel bir fon hesabına alınması ve satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bu **fon hesabında** tutulması şarttır.

(Fon hesabına alış kaydı:
Satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminde
25/04....e kadar yapılmalıdır)

- Fon hesabına alınan tutar, sermayeye ilave edilebilir.
- Fondaki tutarın, sermayeye ilave dışında, **5 yıl içinde** başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya kurumun tasfiyesi halinde, istisna uygulaması nedeniyle zamanında tahakkuk etmeyen vergiler, vergi ziyası cezası ve gecikme faiziyle birlikte tahsil edilir.

- İstisnadan, **Geçici Vergi** dönemlerinde de yararlanır.
- Satış Vaadi Sözleşmeleriyle yapılan satışlarda, istisna uygulanmaz. (Gayrimenkullerde, mülkiyetin devri tapuya tescil ile gerçekleşir...)

- Döviz cinsinden satışlarda ortaya çıkan kur farkları, istisna uygulamasında dikkate alınmaz. Bunlar genel hükümlere tabi olarak kambiyo kârı/zararı yazılır.
- Vadeli satışlarda, alacağa uygulanan faiz veya vade farkları, istisnadan yararlanamaz. Genel hükümlere tabidir...

Örnek Uygulama

(abc) Ltd.Şti.de, 2014 yılında yatırım amacıyla alınan ve 800.000 TL maliyet bedeliyle duran varlıklarda yer alan bir gayrimenkul (arazi), 2017 yılında 3.600.000 TL Karşılığında VADELİ olarak satılmıştır.

Sözleşmeye göre satış bedeli:

2017 de 1.500.000 TL

2018 de 1.000.000 TL

2019 da 700.000 TL

2020 de 400.000 TL şeklinde tahsil edilecektir.

- Satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen 2.takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır.
- İlk tahsilatın, maliyet bedeli için yapıldığı kabul edilir.

Satış bedeli 3.600.000
Maliyet (-) 800.000
Satış Kazancı 2.800.000

2020 de tahsil edilecek 400.000 TL kazanç için istisnadan yararlanılamaz.

İstisnadan yararlanılacak kazanç tutarı:
(2.800.000 – 400.000) : 2.400.000
2.400.000 x % 75 : 1.800.000 TL

- İstisnadan yararlanılan kazanç tutarı
1.800.000 TL ,
01/01/2018 - 25/04/2018 aralığında özel bir
fon hesabına kaydedilir.

-----2017-----		
102-		1.500.000
136-		2.100.000
	250-	800.000
	679-	2.800.000
-----2017-----		
905-	Matrahtan indirilecek gelirler	1.800.000
	906-	1.800.000
-----01/01/2018 - 25/04/2018-----		
570-		1.800.000
	549-Özel Fonlar (Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası)	1.800.000
-----/-----		

İNDİRİMLİ ORANA TABİ İNŞAAT İŞLERİNDE KDV İADESİ

- **MAHSUBEN İADE**

(Vergi dairelerince takip edilen amme alacaklarına, İthalat sırasında uygulanan vergilere, Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) prim borçlarına)

- **NAKİT İADE**

10 SERİ NO'LU KATMA DEĞER VERGİSİ GENEL
UYGULAMA TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR TEBLİĞ

Resmi Gazete Tarih/No.: 03/02/2017 - 29968

- **Yılı içinde de nakden iade alınabilir.**

- **İndirimli orana tabi konut teslimlerinden doğan KDV iadelerinin, yılı içinde vergilendirme dönemleri itibariyle talep edilmesi kaydıyla nakden yapılması uygun görülmüştür.**

- İndirimli vergi oranına tabi teslim ve hizmetlerde **iade uygulaması ile ilgili sınır** 31/01/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **2017 yılı için 10.000 TL olarak belirlenmiştir**. 2016 yılında yapılan indirimli orana tabi işlemlerle ilgili 2017 yılında yapılacak yıllık iadelerde de bu tutar dikkate alınır.

Çok Önemli!!!

- **İndirimli orana tabi olmayan teslim ve hizmetler ile, indirimli orana tabi işlemlerle ilgisi bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenen vergiler iade hesabına dahil edilmez!**

11 SERİ NO'LU KATMA DEĞER VERGİSİ GENEL
UYGULAMA TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ

Resmi Gazete Tarih/No.: **15/02/2017** - 29980

- 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. .../...**

KDV UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ

- Ankastra ürünlerle birlikte veya **mobilyalı olarak satılan 150 m²'nin altındaki bir konut tesliminden kaynaklanan iade talebinde;** buzdolabı, fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi, mobilya, perde, avize, vestiyer, televizyon ve benzeri eşyalar, konut sahibi kişilerce sökülüp taşınarak tekrar kurulup kullanılacak (eklenti) mahiyette olup, **bunların teslimi konut tesliminden bağımsız bir teslim olarak değerlendirilecektir.**

- Dolayısıyla **söz konusu eşyaların teslimi için bu eşyaların tabi olduğu KDV oranı uygulanacak** ve konut ile birlikte teslim edilen söz konusu eşyaların temininde yüklenilen KDV, genel esaslara göre indirim konusu yapılacak, ancak **iade hesabına dâhil edilemeyecektir.**

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI

Yapı Denetim Hizmetlerinde Kdv Tevkifatı

- **YAPI DENETİM HİZMETLERİNDE (9/10)**

Örnek:

- (abc) Ltd. Şti. yap-sat şeklinde özel inşaat faaliyetinde bulunmaktadır. İnşaatları için aldığı yapı denetim hizmeti bedeli 5.000 TL + % 18 KDV dir.

YAPI DENETİM İŞLETMESİNİN FATURASI

Yapı denetim hizmeti	5.000
% 18 KDV	900
9/10 KDV Tevkifatı (-)	810
Fatura toplamı	5.090

- KDV tevkifatı, (abc) Ltd.Şti.tarafından (2) no.lu Katma Değer Vergisi Beyannamesi ile sorumlu sıfatıyla beyan edilecektir.
- (abc) Ltd.Şti, sorumlu sıfatıyla beyan edeceği Katma Değer Vergisini, (1) no.lu Katma Değer Vergisi Beyannamesinde indirim olarak dikkate alacaktır.

Belirlenmiş Alıcılara Yapılan
İnşaat Yapım İşlerinde Kdv Tevkifatı

- 27/09/2017 Tarih 14 No.lu KDV Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile değiştirilen şekli:

01/10/2017 tarihinden itibaren
İNŞAAT YAPIM İŞLERİNDE (3/10)

(Belirlenmiş Alıcılar)
26/04/2014 KDV GENEL UYGULAMA TEBLİĞİ

- 117 NO.LU KDV G.T. (14/04/2012)
- TEVKİFAT UYGULAYACAK OLANLAR
(117 NO.LU KDV G.T./ 3.1.2-b)

Belirlenmiş Alıcılar (Tevkifat yapacak olanlar)

(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 kurulan kamu kurum ve kuruluşları,
- Döner sermayeli kuruluşlar,
- Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları,

- Kanunla kurulan veya tüzel kişiliği haiz emekli ve yardım sandıkları,
- Bankalar,
- Kamu iktisadi teşebbüsleri (Kamu İktisadi Kuruluşları, İktisadi Devlet Teşekkülleri),
- Özelleştirme kapsamındaki 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 İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem gören şirketler,

3/10 Kdv Tevkifatının Konusu

- 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 dahil), kadastro, imar uygulama, her ölçekte imar planı hazırlama ve benzeri hizmetler.

Çok Önemli!!!

- Yüklenicileri tarafından tamamen veya kısmen alt yüklenicilere (taşeronlara) veya daha alt yüklenicilere devredilen yapım işlerinde, **işi devreden her yüklenici tarafından, kendisine ifa edilen hizmete ait KDV üzerinden tevkifat yapılacaktır.**

3/10 KDV TEVKİFATI UYGULAMA ÖRNEKLERİ

**Yüklenici (a) Ltd.Şti,
bir banka şubesinin inşaat işini,
malzeme bankaya ait olmak üzere üstlenmiştir.**

- Banka, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmaktadır.
- Malzeme alımları tevkifatın konusuna girmez. Banka, malzemeyi satın aldığı firmanın kendisine malzeme satışı için düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz.
- Yüklenici (a) Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.

Yüklenici (b) Ltd.Şti, bir banka şubesinin inşaat işini, malzeme dahil olmak üzere üstlenmiştir.

- Banka, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmaktadır.
- Banka, yüklenici (b) Ltd.Şti.nin malzeme+işçilik şeklindeki toplam fatura tutarı üzerinden hesaplanan KDV'den tevkifat yapar.

**(A) Kamu Kurumu, inşaat işini (C) A.Ş.ne vermiştir.
(C) A.Ş. işin bir kısmını (D) Ltd.Şti.ne yaptırmıştır.**

- (A) Kamu Kurumu, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmaktadır.
- (A) Kamu Kurumu, yüklenici (C) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.
- (C) A.Ş. de, işin bir kısmını yaptırdığı (D) Ltd.Şti.nin kendisine düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.

T.C.Sağlık Bakanlığı, hastane binası inşaatı işini (A) A.Ş. ne vermiştir. (A) A.Ş. inşaat kullanılan hazır betonu (B) Ltd.Şti.den temin etmiştir.

- Sağlık Bakanlığı, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmaktadır.
- Sağlık Bakanlığı, yüklenici (A) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.
- **Hazır beton teslimi inşaat taahhüt işi sayılmaktadır.** (A) A.Ş. de, (B) Ltd.Şti.nin hazır beton teslimine ilişkin kendisine düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.

(D) Ltd.Şti. yönetim binası inşaatı işini, hisse senetleri borsada (BİST) işlem görmekte olan (E) A.Ş.ne vermiştir. (E) A.Ş. işin bir kısmını (F) Ltd.Şti.ne yaptırmıştır.

- (D) Ltd.Şti, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almamaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmamaktadır.
- (D) Ltd.Şti., yüklenici (E) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz.
- (E) A.Ş., tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. (F) Ltd.Şti. inşaat işini belirlenmiş alıcıya yapmaktadır. (E) A.Ş. işin bir kısmını yaptırdığı (F) A.Ş.nin kendisine düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.

(X) Belediyesi, yol yapım işini (Y) Ltd.Şti.ne vermiştir. (Y) Ltd.Şti. de işin bir kısmını (Z) Ltd.Şti.ne yaptırmıştır.

- Belediye, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almamaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmamaktadır.
- Belediye, (y) Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz. Dolayısıyla, (Y) Ltd.Şti.de (Z) Ltd.Şti.den tevkifat yapmaz.

(X) Belediyesinin İktisadi İşletmesi, otopark inşaatı işini (Y) Ltd.Şti.ne vermiştir.

- Belediyenin iktisadi işletmesi, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmaktadır.
- Belediyenin iktisadi işletmesi, (y) Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.

(X) Bankası, yönetim binası inşaatı işini hisse senetleri borsada (BİST) işlem görmekte olan (A) A.Ş.ne vermiştir. (A) A.Ş, işin bir kısmını (Z) Ltd.Şti.ne, bir kısmını gerçek kişi (B) işletmesine , bir kısmını da yine hisse senetleri borsada (BİST) işlem görmekte olan (C) A.Ş.ne yaptırmıştır.

- Banka, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi belirlenmiş alıcıya yapılmaktadır.
- Bankanın inşaat işini üstlenen (A)A.Ş.de tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi, belirlenmiş alıcı tarafından, belirlenmiş başka bir alıcıya yapılmaktadır.

- Belirlenmiş alıcıların birbirlerine karşı üstlendikleri inşaat yapım işlerinde tevkifat uygulanmaz. Banka, yüklenici (A) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz.
- (A) A.Ş, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. (Z) Ltd.Şti.ile gerçek kişi (B) işletmesi, inşaat işlerini belirlenmiş alıcıya yapmaktadır. (A) A.Ş., kendisine iş yapan alt yüklenici (Z)Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar. Aynı şekilde, kendisine iş yapan alt yüklenici gerçek kişi (B) işletmesinin düzenleyeceği faturadaki KDV'den de tevkifat yapar.

- (A) A.Ş, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. Kendisine iş yapan diğer alt yüklenici (C) A.Ş. de tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. İnşaat işi, belirlenmiş alıcı tarafından, belirlenmiş başka bir alıcıya yapılmaktadır.
- Belirlenmiş alıcıların birbirlerine karşı üstlendikleri inşaat yapım işlerinde tevkifat uygulanmaz. (A) A.Ş., kendisine iş yapan alt yüklenici (C) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz.

İl Özel İdaresi, yönetim binası inşaat işini (A) Ltd.Şti.ne , bu binada kullanılacak mobilyaların yapımı işini de (B) Ltd.Şti.ne vermiştir.

- İl Özel İdaresi, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. (A) Ltd.Şti. inşaat işini belirlenmiş alıcıya yapmaktadır.
- İl Özel İdaresi, yüklenici (A) Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.
- Mobilya yapımı inşaat işi değildir. İl Özel İdaresi, (B) Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz.

Milli Eğitim Bakanlığı, okul inşaatı işini hisse senetleri borsada (BİST) işlem görmekte olan (A) A.Ş.ne, otopark inşaatı işini de halka açık olmayan (B) Ltd.Şti.ne vermiştir. (A) A.Ş. için bir kısmını (C) Ltd.Şti.ne, bir kısmını da hisse senetleri borsada işlem görmekte olan (D) A.Ş.ne yaptırmıştır. (D) A.Ş. için bir kısmını gerçek kişi (E) işletmesine yaptırmıştır. (B) Ltd.Şti. için bir kısmını (F) Ltd.Şti.ne, bir kısmını da hisse senetleri borsada işlem görmekte olan (G) A.Ş.ne yaptırmıştır.

- Milli Eğitim Bakanlığı, tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır.

- (A) A.Ş, de tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır. Kendisine iş yapan diğer alt yüklenici (D) A.Ş. de tevkifat yapmakla sorumlu Belirlenmiş Alıcılar arasında yer almaktadır.
- İnşaat işi, belirlenmiş alıcılar tarafından, belirlenmiş başka bir alıcıya (Milli Eğitim Bakanlığı'na) yapılmaktadır. Belirlenmiş alıcıların birbirlerine karşı üstlendikleri inşaat yapım işlerinde tevkifat uygulanmaz.
- Milli Eğitim Bakanlığı, kendisine iş yapan yüklenici (A) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz. (A) A.Ş.de, kendisine iş yapan alt yüklenici (D) A.Ş.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapmaz.

- Alt yüklenici (C) Ltd.Şti., belirlenmiş alıcılar arasında yer alan (A) A.Ş.ne inşaat işi yapmaktadır. (A) A.Ş., alt yüklenici (C) Ltd.Şti.nin kendisine düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.
- Alt yüklenici gerçek kişi (E) işletmesi., belirlenmiş alıcılar arasında yer alan (D) A.Ş.ne inşaat işi yapmaktadır. (D) A.Ş., alt yüklenici gerçek kişi (E) işletmesinin kendisine düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.

- (B) Ltd.Şti., belirlenmiş alıcılar arasında yer alan Milli Eğitim Bakanlığı'na inşaat işi yapmaktadır. Milli Eğitim Bakanlığı, kendisine iş yapan yüklenici (B) Ltd.Şti.nin düzenleyeceği faturadaki KDV'den tevkifat yapar.
- (F) Ltd.Şti. ile (G) A.Ş., (B) Ltd.Şti.ne inşaat işi yapmaktadır.

- Belirlenmiş alıcıların yüklenicileri tarafından, tamamen veya kısmen alt yüklenicilere (taşeronlara) veya daha alt yüklenicilere devredilen yapım işlerinde, işi devreden her yüklenici tarafından, kendisine ifa edilen hizmete ait KDV üzerinden tevkifat yapılır. Dolayısıyla, belirlenmiş alıcılar arasında sayılan Milli Eğitim Bakanlığı'na inşaat işi yapan (B) Ltd.Şti., (F) Ltd.Şti. ile (G) A.Ş.nin kendisine düzenleyeceği faturalardaki KDV'den tevkifat yapar.

ÖZEL İNŞAATLARDA MUHASEBE VE VERGİ UYGULAMALARI

ÖZEL İNŞAATLARDA MUHASEBE VE VERGİ UYGULAMALARI

- YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR
- YAP-SAT
- HASILAT PAYLAŞIMI
- KAT KARŞILIĞI

YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR

- 258 HS.
- ALIŞLARDA YÜKLENİLEN KDV'NİN İNDİRİMİ

Örnek Uygulama...

- İnşaat işleri yapmakta olan (abc) Ltd.Şti.de, aktifte 410.000 TL bedelle kayıtlı arsa, 01/06/2016 da şirket idare binası inşaatına tahsis edilmiştir.

- 15/02/2017 de tamamlanan inşaatın arsa hariç maliyeti, 2016 yılında 505.000 TL ve 2017 yılında 360.000 TL olmak üzere toplam 865.000 TL dir. Bu inşaatla ilgili mal ve hizmet alımları üzerinden 2016 yılında 80.000 TL ve 2017 yılında 50.000 TL KDV ödenmiştir.

-----01/06/2016-----

258- Yapılmakta olan yatırımlar	410.000
250-Arazi ve arsalar	410.000

Arsanın bina inşaatına tahsis edilmesi...

-----/-----

-----2016-----

258-Yapılmakta olan yatırımlar	505.000
191-İndirilecek KDV	80.000
xxx	585.000

2016 yılı inşaat maliyetleri ve ödenen KDV...

-----/-----

-----2017-----		
258-Yapılmakta olan yatırımlar	360.000	
191-İndirilecek KDV	50.000	
xxx		69.000
2017 yılı inşaat maliyetleri ve ödenen KDV...		
-----/-----		

-----15/02/2017-----		
252-Binalar	275.000	
258-Yapılmakta olan yatırımlar	275.000	
Bina inşaatının tamamlanması...		
-----/-----		

YAP-SAT

- MAMUL ÜRETİM İŞLETMESİ (İmalat)
- 150
- 710 + 720 + 730
- 151
- 152
- 620 (-)

???

- SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ
- TOPRAKTAN SATIŞLAR
- ALINAN AVANSLAR
- FATURA / KDV UYGULAMASI

YAP-SAT ŞEKLİNDEKİ ÖZEL İNŞAATLAR İÇİN ÖRNEK MUHASEBE UYGULAMASI

- (ABC) işletmesi 15/Nisan/ 2016 tarihinde, satmak amacıyla, 20 daire 4 işyerinden oluşan inşaat faaliyetine başlamıştır. İnşaat 20/Eylül/2017 de tamamlanmıştır.

Daireler 80 m2 x 20 adet.....	1.600 m2
İşyerleri 30 m2 x 4 adet.....	120 m2
İnşaatın toplam alanı	1.720 m2

İnşaat faaliyetine ilişkin bilgiler(TL):

2016 yılında

- Satın alınan ilk madde/malzemeler (demir, çimento,kum vs) 5.730.000
- Üretimde kullanılan ilk madde/malzeme 4.510.000
- Direkt işçilik giderleri 620.000
- Genel üretim giderleri 80.000
- Pazarlama satış ve dağıtım giderleri 25.000
- Genel Yönetim giderleri 60.000
- Finansman giderleri 15.000

2017 yılında

• Üretimde kullanılan ilk madde/malzeme	1.190.000
• Direkt işçilik giderleri	256.000
• Genel üretim giderleri	52.000
• Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	15.000
• Genel Yönetim giderleri	45.000
• Finansman giderleri	10.000

- İnşaatı tamamlanan daire ve işyerlerinden,
25/10/2017 tarihinde:

15 daire x 450.000 TL..... 6.750.000 TL

3 işyeri x 180.000 TL..... 540.000 TL

bedel karşılığı satılmıştır. Satış tutarları
işletmenin banka hesabına yatırılmıştır.
(Bu uygulamada KDV ihmal edildi)

2016 yılına ait Muhasebe kayıtları

-----2016-----	
150-İlk madde ve malzeme	5.730.000
xxx	5.730.000
İlk madde/malzeme satın alınması.	
-----/-----	
-----2016-----	
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	4.510.000
150-İlk madde ve malzeme	4.510.000
Üretime verilen/üretimde kullanılan ilk madde/malzeme.	
-----/-----	

-----2016-----	
720-Direkt işçilik giderleri	620.000
730-Genel üretim giderleri	80.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderle	25.000
770-Genel Yönetim giderleri	60.000
780-Finansman giderleri	15.000
xxx	800.000
Dönem giderlerinin kaydı.	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
151-Yarı Mamull	5.210.000
711-	4.510.000
721-	620.000
731-	80.000
Dönemin üretim maliyetlerinin Bilanço'ya aktarılması.	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
631-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri(-)	25.000
632-Genel yönetim giderleri (-)	60.000
660-Kısa vadeli borçlanma giderleri (-)	15.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yansıtma hs	25.000
771- Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	60.000
781-Finansman giderleri yansıtma hs.	15.000
Dönem giderlerinin Gelir tablosuna aktarılması.	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
711-Direkt ilk madde ve malzeme yansıtma hs.	4.510.000
721-Direkt işçilik giderleri yansıtma hs.	620.000
731-Genel üretim giderleri yansıtma hs.	80.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yansıtma hs.	25.000
771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	60.000
781-Finansman giderleri yansıtma hs.	15.000
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	4.510.000
720-Direkt işçilik giderleri	620.000
730-Genel üretim giderleri	80.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	25.000
770-Genel yönetim giderleri	60.000
780-Finansman giderleri	15.000
Dönem giderlerinin yansıtma hesaplarıyla kapatılması.	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
690-Dönem Kârı veya Zararı	100.000
631-	25.000
632-	60.000
660-	15.000
Gelir tablosu hesaplarının Dönem K/Z hesabına aktarılması	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
692-Dönem Net Kârı veya Zararı	100.000
690-Dönem Kârı veya Zararı	100.000
Dönem K/Z hesabının Dönem Net K/Z hesabına aktarılması	
-----/-----	
-----31/12/2016-----	
591-Dönem Net Zararı (-)	100.000
692- Dönem Net Kâr veya Zararı	100.000
Dönem zararının Bilanço'ya aktarılması.	
-----/-----	

- 31/12/2016 tarihi itibariyle dönem zararı (-) 100.000 TL 2016 yılına ait bilançoda yer alacaktır.
- İşletmede inşaatlar henüz tamamlanmamıştır. 2016 yılı Bilançosunda, İlk madde ve malzeme hesabı 1.220.000 TL, Yarı mamuller/üretim hesabı 5.210.000 TL olarak varlıklar arasında yer almaktadır. İşletme 2017 yılına bu devirlerle başlayacaktır.

2017 yılına ait Muhasebe kayıtları

-----2017-----

710-	1.190.000	
	150-	1.190.000

Üretime verilen / üretimde kullanılan
İlk madde/malzeme

-----/-----

-----2017-----

720-Direkt işçilik giderleri	256.000
730-Genel üretim giderleri	52.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderle	15.000
770-Genel Yönetim giderleri	45.000
780-Finansman giderleri	10.000
	xxx
	378.000

Dönem giderlerinin kaydı.

-----/-----

-----20/09/2017-----

151-Yarı Mamuller/üretim	1.498.000
711-	1.190.000
721-	256.000
731-	52.000

Dönemin üretim maliyetlerinin Yarı Mamuller/Üretim
hesabına aktarılması...

-----/-----

-----20/09/2017-----

711-Direkt ilk madde ve malzeme yansıtma hs.	1.190.000
721-Direkt işçilik giderleri yansıtma hs.	256.000
731-Genel üretim giderleri yansıtma hs.	52.000
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	1.190.000
720-Direkt işçilik giderleri	56.000
730-Genel üretim giderleri	52.000

Yansıtma hesaplarının kapatılması...

-----/-----

- İnşaat 20/09/2017 de tamamlanmıştır.
Bu tarih itibariyle 151-Yarı mamuller/üretim hesabında toplanan inşaat maliyetleri 152-Mamuller hesabına aktarılır.

-----20/09/2017-----
152-Mamuller 6.708.00
 151-Yarı mamuller/üretim 6.708.000
Tamamlanan üretim maliyetinin mamuller hesabına aktarılması.
-----/-----

İnşaatın toplam maliyeti
(152-Mamuller hs) 6.708.000 TL

Toplam inşaat alanı 1.720 m²

M ² birim maliyet (6.708.000/1.720)	3.900 TL
1 Dairenin maliyeti (80 m ² x 3.900)	312.000 TL
1 işyeri maliyeti (30 m ² x 3.900)	117.000 TL

152-Mamuller hesabının dökümü

20 Daire x 312.000 TL	6.240.000 TL
4 İşyeri x 117.000 TL.....	468.000 TL
Toplam	6.708.000 TL

Satılan mamuller maliyeti

15 Daire x 312.000 TL.....	4.680.000 TL
3 İşyeri x 117.000 TL.....	351.000 TL
Toplam	5.031.000 TL

Satış tutarları:

15 daire x 450.000 TL.....	6.750.000 TL
3 işyeri x 180.000 TL.....	540.000 TL
Toplam	7.290.000 TL

-----25/10/2017-----
 *** 7.290.000
 600- Yurt İçi Satışlar 7.290.000
 Daire ve işyeri satışları.

-----/
 * Satılan daire ve işyerlerine ait maliyetler 152-Mamuller hesabından çıkarılarak Gelir Tablosunda yer almak üzere 620-Satılan Mamuller Maliyeti(-) hesabına aktarılmalıdır.

-----25/10/2017-----
 620- Satılan Mamuller Maliyeti (-) 5.031.000
 152-Mamuller 5.031.000
 Satılan mamullerin maliyetinin gelir tablosuna aktarılması...

-----31/12/2017-----
 631-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri(-) 15.000
 632-Genel yönetim giderleri (-) 45.000
 660-Kısa vadeli borçlanma giderleri (-) 10.000
 761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yansıtma hs. 15.000
 771- Genel yönetim giderleri yansıtma hs. 45.000
 781-Finansman giderleri yansıtma hs. 10.000
 Dönem giderlerinin Gelir tablosuna aktarılması.

-----31/12/2017-----

761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yansıtma hs.	15.000
771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	45.000
781-Finansman giderleri yansıtma hs.	10.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	15.000
770-Genel yönetim giderleri	45.000
780-Finansman giderleri	10.000
Dönem giderlerinin yansıtma hesaplarıyla kapatılması.	
-----/-----	

-----31/12/2017-----

600- Yurt içi satışlar	7.290.000
690-Dönem Kârı veya Zararı	7.290.000
Yurt içi satışlar hesabının Dönem K/Z hesabına aktarılması	
-----/-----	

-----31/12/2017-----

690- Dönem Kârı veya Zararı	5.031.000
620-Satılan Mamuller Maliyeti (-)	5.031.000
Satılan mamuller maliyetinin Dönem K/Z hesabına aktarılması	
-----/-----	

-----31/12/2017-----	
690- Dönem Kârı veya Zararı	70.000
631-	15.000
632-	45.000
660-	10.000
Dönem giderlerinin Dönem K/Z hesabına aktarılması.	
-----/-----	

-----31/12/2017-----	
690-Dönem Kârı veya Zararı	2.189.000
692-Dönem Net Kârı veya Zararı	2.189.000
Dönem K/Z hesabının Dönem Net K/Z hesabına aktarılması.	
-----/-----	

-----31/12/2017-----	
692-Dönem Net Kârı veya Zararı	2.189.000
590-Dönem Net Kârı	2.189.000
Dönem net kârının Bilançoya aktarılması.	
-----/-----	

HASILAT PAYLAŞIMI

HASILAT PAYLAŞIMI ÖRNEK UYGULAMA

Yüklenici (A) Ltd. Şti. ile Arsa Sahibi (B) Ltd.Şti. arasında , arsa sahibinin aktifinde 1.400.000 TL bedelle kayıtlı arsa üzerinde , her biri 120 m2 olan 100 dairelik (konut) inşaatın Hasılat Paylaşımı Esasına göre yapımı için, sözleşme düzenlenmiştir. **Sözleşmeye göre, Yüklenici (A) Ltd.Şti., dairelerin SATIŞ HASILATI üzerinden arsa sahibi (B) Ltd.Şti.ne % 20 oranında pay verecektir.** İnşaat 2015 de başlamış , 01/04/2017 de tamamlanmıştır. Bu tarih itibariyle Yüklenici (A) Ltd.Şti.de toplam inşaat maliyeti 19.800.000 TL dir. 31/05/2017 de toplam 16.000.000 TL + Kdv karşılığında 60 daire satılmıştır.

Yüklenici (A) Ltd.Şti.

-----2015+2016+2017-----		
151-	19.800.000	
711+721+731		19.800.000
-----/-----		
711+721+731	19.800.000	
710+720+730		19.800.000
-----/-----		

-----01/04/2017-----		
152-	19.800.000	
151-		19.800.000
-----31/05/2017-----		
120/102-	16.160.000	
600-		16.000.000
391-		160.000
-----/-----		

-----31/05/2017-----		
620(-)		11.880.000
	152-	11.880.000
(19.800.000 / 100 Daire x 60 Daire)		
-----/-----		

-----31/05/2017-----		
620(-)		3.200.000
191- (%18 KDV)		576.000 (!)
	320-(B) Ltd.Şti.	3.776.000
(B) Ltd.Şti. Arsa Payı Faturası...		
(16.000.000 x % 20 Hasılat Payı)		
-----31/05/2015-----		
320-		3.776.000
	102-	3.776.000
-----/-----		

YÜKLENİCİ (A) Ltd.Şti.de:

60 daire Satış Hasılatı		16.000.000
Satışların Maliyeti	(-)	15.080.000
(11.880.000 + 3.200.000)		
(İnşaat Maliyeti + Arsa Maliyeti)		
Brüt Satış Kârı		920.000

ARSA SAHİBİ (B) Ltd.Şti.de...

Arsanın aktifte kayıtlı değeri		1.400.000
Sözleşmeye konu daire sayısı		100
60 daireden hasılat payı		3.200.000
60 daireye isabet eden arsa payı (-)		840.000
(1.400.000/100 Daire x 60 pay)		
Gayrimenkul Satış Kazancı		2.360.000
(3.200.000 – 840.000)		

ARSA SAHİBİ (B) Ltd.Şti. de:

-----31/05/2017-----

120-	3.776.000	
250-		840.000
391-		576.000
679-		2.360.000
-----/-----		

KAT KARŞILIĞI

- MAMUL ÜRETİM İŞLETMESİ (İmalat)
- 150
- 710 + 720 + 730
- 151
- 152
- 620 (-)

???

- SÖZLEŞME
- KAT İRTİFAKI
- ARSA MALİYETİNİN HESAPLANMASI
- ARSA SAHİBİNE DÜZENLENECEK FATURA VE KDV UYGULAMASI-EMSAL BEDEL TESPİTİ
- ARSA SAHİBİNİN YÜKLENİCİYE ARSA PAYI İÇİN FATURA DÜZENLEMESİ
- ARSA SAHİBİ ADINA YAPILAN KİRA /NAKİT/ YAPI DENETİM FT.SI VB. ÖDEMELER

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE ÖRNEK UYGULAMA

- Büyükşehirde birinci sınıf inşaat olarak yapılacak 50 daire (konut) inşaatında, kat karşılığı inşaat sözleşmesi üzerinden, müteahhit arsa sahibine arsa paylarının karşılığı olarak 20 daire teslim edecektir. İnşaat ruhsatı Aralık/2015 de alınmıştır. Ocak/2016 da başlanan inşaat 25/08/2017 de tamamlanmıştır. Arsa, gerçek kişiye ait olup bu kişinin şahsi gayrimenkulüdür(aktifinde kayıtlı değildir).
- Üzerine konut inşaatı yapılan arsanın, yapı ruhsatının alındığı tarihte arsa birim m2 vergi değeri 650 TL dir.
- Arsa sahibine teslim edilecek daireler:
20 daire x 120 m2 den..... 2.400 m2
- Müteahhide ait daireler:
30 daire x 120 m2 den..... 3.600 m2
- İnşaatın toplam alanı : (2.400 + 3.600) : 6.000 m2 dir.

İşletmenin inşaat faaliyeti ile ilgili bilgileri (TL)

2016 yılı:

• İlk madde ve malzeme alımı	10.350.000
• İnşaatda kullanılan ilk madde malzeme	10.300.000
• Direkt işçilik giderleri	2.280.000
• Genel üretim giderleri	1.310.000
• Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	150.000
• Genel yönetim giderleri	320.000

2017 yılı:

• İlk madde ve malzeme alımı	2.740.000
• İnşaatda kullanılan ilk madde malzeme	2.490.000
• Direkt işçilik giderleri	1.110.000
• Genel üretim giderleri	940.000
• Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	360.000
• Genel yönetim giderleri	480.000

2016 yılı Muhasebe kayıtları

-----2016-----	
150-İlk madde ve malzeme	10.350.000
xxx	10.350.000
İlk madde/malzeme satın alınması.	
-----2016-----	
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	10.300.000.
150-İlk madde ve malzeme	10.300.000
Üretime verilen/üretimde kullanılan ilk madde/malzeme.	
-----2016-----	
720-Direkt işçilik giderleri	2.280.000
730-Genel üretim giderleri	1.310.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	150.000
770-Genel Yönetim giderleri	320.000
xxx	4.060.000
Dönem giderlerinin kaydı.	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
151-Yarı Mamuller/üretim	13.890.000
711-Direkt ilk madde ve malzeme yansıtma hs.	10.300.000
721- Direkt işçilik giderleri yansıtma hs.	2.280.000
731- Genel üretim giderleri yansıtma hs.	1.310.000
Dönemin üretim maliyetlerinin Bilançoya aktarılması.	

-----31/12/2016-----	
631-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri(-)	150.000
632-Genel yönetim giderleri (-)	320.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yansıtma hs	150.000
771- Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	320.000
• Dönem giderlerinin Gelir tablosuna aktarılması.	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
711-Direkt ilk madde ve malzeme yansıtma hs.	10.300.000
721-Direkt işçilik giderleri yansıtma hs.	2.280.000
731-Genel üretim giderleri yansıtma hs.	1.310.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yans. hs.	150.000
771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	320.000
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	10.300.000
720-Direkt işçilik giderleri	2.280.000
730-Genel üretim giderleri	1.310.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	150.000
770-Genel yönetim giderleri	320.000
Dönem giderlerinin yansıtma hesaplarıyla kapatılması.	
-----31/12/2016-----	
690-Dönem Kârı veya Zararı	470.000
631-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri(-)	150.000
632-Genel yönetim giderleri(-)	320.000
Gelir tablosu hesaplarının Dönem K/Z hesabına aktarılması	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
692-Dönem Net Kârı veya Zararı	470.000
690-Dönem Kârı veya Zararı	470.000
Dönem K/Z hesabının Dönem Net K/Z hesabına aktarılması	
-----31/12/2016-----	
591-Dönem Net Zararı (-)	470.000
692- Dönem Net Kâr veya Zararı	470.000
Dönem zararının Bilançoya aktarılması.	
-----/------	

31/12/2016 tarihi itibarıyla dönem zararı (-) 470.000 TL 2016 yılına ait bilançoda yer alacaktır. İşletmede inşaatlar henüz tamamlanmamıştır. 2016 yılı Bilançosunda, ilk madde ve malzeme hesabı 50.000 TL, Yarı mamuller/üretim hesabı 13.890.000 TL olarak varlıklar arasında yer almaktadır. İşletme 2017 yılına bu devirlerle başlayacaktır.

(B) 150-İlk madde ve malzeme hs.(A)		(B) 151-Yarı mamuller/üretim hs.(A)
10.350.000	10.300.000	13.890.000

2017 yılı Muhasebe kayıtları

-----2017-----	
150-İlk madde ve malzeme	2.740.000
xxx	2.740.000
İlk madde/malzeme satın alınması.	
-----2017-----	
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	2.490.000
150-İlk madde ve malzeme	2.490.000
Üretime verilen /üretimde kullanılan ilk madde/malzeme.	
-----2017-----	
720-Direkt işçilik giderleri	1.110.000
730-Genel üretim giderleri	940.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	360.000
770-Genel Yönetim giderleri	480.000
xxx	2.890.000
Dönem giderlerinin kaydı.	
-----/------	

-----25/08/2017-----	
151-Yarı Mamuller/üretim	4.540.000
711-Direkt ilk madde ve malzeme yansıtma hs.	2.490.000
721- Direkt işçilik giderleri yansıtma hs.	1.110.000
731- Genel üretim giderleri yansıtma hs.	940.000
Dönemin üretim maliyetlerinin Bilanço'ya aktarılması.	
-----25/08/2017-----	
631-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri(-)	360.000
632-Genel yönetim giderleri (-)	480.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yansıtma hs	360.000
771- Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	480.000
• Dönem giderlerinin Gelir tablosuna aktarılması.	
-----/-----	

-----25/08/2017-----	
711-Direkt ilk madde ve malzeme yansıtma hs.	2.490.000
721-Direkt işçilik giderleri yansıtma hs.	1.110.000
731-Genel üretim giderleri yansıtma hs.	940.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri yans. hs.	360.000
771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	480.000
710-Direkt ilk madde ve malzeme giderleri	2.490.000
720-Direkt işçilik giderleri	1.110.000
730-Genel üretim giderleri	940.000
760-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	360.000
770-Genel yönetim giderleri	480.000
Dönem giderlerinin yansıtma hesaplarıyla kapatılması.	
-----/-----	

- İnşaat 25/08/2017 de tamamlanmıştır.
Bu tarih itibariyle 151-Yarı mamuller/üretim hesabında toplanan inşaat maliyetleri 152-Mamuller hesabına aktarılır.

-----25/08/2017-----

152-Mamuller	18.430.000	
	151-Yarı mamuller/üretim	18.430.000

Tamamlanan üretim maliyetinin mamuller hesabına aktarılması.

-----/-----

Müteahhit için Arsa Maliyetinin hesaplanması

Toplam inşaat maliyeti	18.430.000 TL
Toplam inşaat alanı	6.000 m ²
Birim m ² maliyet (18.430.000/6.000)	3.071,67 TL
Arsa sahibine ait daireler	2.400 m ²
(2.400 m ² x 3.071,67)	7.372.000 TL
	(Müteahhit için arsa maliyeti)

- Arsa sahibine ait dairelerin inşaat maliyeti, Müteahhit için Arsa Maliyetidir.

!!!

VUK/Md-267(2.sıra) (Maliyet bedeli esas) :

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 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.**

KDVK/Md-27/4 :

Katma değer vergisi uygulaması bakımından **emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir.**

Arsa sahibine emsal bedel üzerinden düzenlenecek fatura

Arsa sahibine teslim edilecek dairelerin KDV açısından emsal bedelinin hesaplanması :

Toplam inşaat maliyeti	18.430.000
Genel Yönetim Giderleri (2016+2017)	800.000
Pazarlama Satış ve Dağ.Gid (2016+2017)	510.000
 Emsal bedele esas olan toplam inşaat maliyeti	 19.740.000

Emsal bedele esas olan
toplam inşaat maliyeti 19.740.000 TL

Toplam İnşaat Alanı 6.000 m2
Arsa Sahibine ait daireler 2.400 m2
2400 / 6.000 : % 40

19.740.000 x % 40 7.896.000 TL
VUK/Md-267 (+) % 10 789.600
KDV MATRAHI 8.685.600 TL

Yapı ruhsatı 01/01/2013 -31/12/2016 tarihleri arasında alınan
konut inşaatı projelerinde,
Büyükşehirlerde Lüks VEYA Birinci sınıf inşaat şeklinde yapılan
Net alanı 150 m2 ye kadar olan (150 m2 dahil) konutların
tesliminde **KDV oranı:**

Üzerine konut inşaatı yapılan arsanın,
yapı ruhsatının alındığı tarihte

Arsa birim m2 vergi değeri;

500 TL (500 TL hariç) nın altında ise % 1
500 – 1.000 TL (1.000 TL hariç) arasında ise % 8
1.000 TL ve üzerinde ise % 18 dir.

- Arsa sahibine teslim edilen dairelerin her biri 120 m2 dir. (150 m2 den küçük)
- İnşaat ruhsatı Aralık/2015 de alınmış (01/01/2013- 31/12/2016 arasında) ve inşaat Büyükşehirde birinci sınıf inşaat şeklinde yapılmıştır.
- Üzerine konut inşaatı yapılan arsanın, yapı ruhsatının alındığı tarihte arsa birim m2 vergi değeri 650 TL dir.

Buna göre, **uygulanması gereken KDV oranı % 8 dir.**

KDV Matrahı	8.685.600
Hesaplanan KDV % 8	694.848

Müteahhit tarafından
Ağustos/2017 KDV döneminde
beyan edilmesi/ödenmesi
gereken KDV **694.848 TL**

Müteahhite ait daireler:

30 daire x 120 m2 den..... 3.600 m2
 Müteahhit, 3.600 m2 inşaata sahip olabilmek için toplam 18.430.000 TL inşaat maliyetine katlanmıştır.(152-Mamuller hesabında yer alan tutar...)

Toplam inşaat maliyeti..... 18.430.000 TL
 Müteahhite ait inşaat alanı..... 3.600 m2
 Müteahhit için m2 Birim maliyet..... 5.119,44 TL dir.
 1 Dairenin maliyeti (120 m2 x 5.119,44 TL) : 614.333,34 TL

152-Mamuller hesabı:

152.01 No.lu Daire	614.333,34
152.02 No.lu Daire	614.333,34
...	
152.30 No.lu Daire	614.333,34

18.430.000 TL

ŞAHSİ MÜLKE KONU ÖZEL İNŞAATLAR

(Gerçek kişilerin kendi ihtiyaçları için veya kiraya vermek amacıyla yaptıkları inşaatlar)

- Bu tür özel inşaatlarda çalışan işçilerin ücretleri DİĞER ÜCRET kapsamında vergilendirilir.(GVK/64)
- Diğer Ücret kapsamında vergilendirilenler VERGİ KARNESİ almaya mecburdurlar.(VUK/247)
- İşverenler, Vergi Karnesine ilave olunan kayıtlardan sorumludurlar. (VUK/250)
- SGK işyeri Dosyası açtırılması gerekir.

DEĞER ARTIŞI KAZANÇLARI

GAYRİMENKULLERİN (ARAZİ-BİNA) ELDEN ÇIKARILMASI

- **İvazsız olarak**-miras yoluyla intikal eden gayrimenkullerin satışından doğan kazanç, tutarı ne olursa olsun **vergilendirilmez.**
- Aynı şekilde, miras yoluyla intikal etmiş arazinin, kat karşılığı verilerek karşılığında daire/işyeri alınması ve bu daire veya işyerinin de daha sonra satılması ile elde edilecek kazanç, **Değer Artışı Kazancı olarak vergilendirilmez.**

5 Yıllık süre!

- **Arazi ve Binaların, iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılmalarından doğan kazanç, DEĞER ARTIŞI KAZANCI DİR.**
- ENDEKSLEME YAPILABİLİR
- İSTİSNA UYGULANIR (**2017 yılı için 11.000 TL**)
- BEYAN EDİLİR

!!!

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde:

Arsa Paylarının Devri

Ve

Karşılığında alınan daire/işyerlerinin satışında

HER İŞLEM,

DEĞER ARTIŞI KAZANCI YÖNÜNDEN

AYRI AYRI DİKKATE ALINIR.

**Değer Artışı Kazancının Hesaplanması
Örnek Uygulama/1**

Gerçek kişi (A), Mayıs/2014 de 120.000 TL ya satın aldığı konutu,
Ağustos/2017 de 300.000 TL ya satmıştır.

Nisan/2014 ÜFE endeksi(veri)	145,60
Temmuz/2017 ÜFE endeksi (veri)	198,40
Üfe Artış Oranı	% 36,26
Endekslenmiş Maliyet Bedeli (120.000 x+ % 36,26)	163.512
Satış Bedeli	300.000
Değer Artış Kazancı	136.488
2017 DAK İstisnası	(-) 11.000
GV Matrahı	125.488 TL

Değer Artışı Kazancının Hesaplanması Örnek Uygulama/2

Gerçek kişi (A), **Aralık/2013 de** 100.000 TL ya **satın aldığı arsasını**, %50,%50 paylı Kat karşılığı inşaat sözleşmesi üzerinden (abc) Ltd.Şti.ne vermiş ve karşılığında **Ağustos/2017 de** emsal değeri toplam 800.000 TL olan aynı nitelikte **2 adet daire almıştır.**

Bu **dairelerden birini Ekim/2017 de** 530.000 TL ya **satmıştır.**

Arsa Sahibi açısından

Yükleniciye devredilen % 50 Arsa payı için DAK Hesaplaması:

Kasım/2013 ÜFE endeksi(veri)	125,30
Temmuz/2017 ÜFE endeksi (veri)	192,70
Üfe Artış Oranı	% 53,79
Endekslenmiş Maliyet Bedeli	76.895
(1/2 arsa payı 50.000 x+ % 53,79)	
½ Arsa Payı Satış Bedeli(alınan 2 daire)	800.000
Değer Artışı Kazancı	723.105
2017 DAK İstisnası	(-) 11.000
2017 GV Matrahı	712.105

Satılan daireye ait arsa payında endeksleme...

1 dairenin Ağustos/2017 de Alış Bedeli (800.000 / 2 daire)	400.000
Bu dairenin Ekim/2017 de Satış Bedeli	530.000
Arsa sahibine kalan %50 Arsa payının Aralık/2013 de alış bedeli	50.000
Satılan daireye ait arsa payının Aralık/2013 de alış bedeli(50.000/2)	25.000
Kasım 2013 Üfe (veri)	125,30
Eylül 2017 Üfe (veri)	198,40
Üfe Artış Oranı	% 58,34
Satılan Daireye ait	
Arsa Payının Endekslenmiş Maliyet Bedeli (Arsa Payı 25.000 x+ % 58,34)	39.585

Satılan daire için endeksleme...

Dairenin Ağustos/2017 de alış bedeli	400.000
Dairenin Ekim/2017 de satış bedeli	530.000
Temmuz 2017 Üfe (veri)	192,70
Eylül 2017 Üfe (veri)	198,40
Üfe Artış Oranı	% 2,96
(Artış oranı % 10 dan düşük- Endeksleme yapılamaz!)	

Satılan daire için Değer Artışı Kazancı...

Dairenin alış bedeli	400.000
Bu daireye ait arsa payının Endekslenmiş Maliyet Bedeli	39.585
Toplam Maliyet	439.585
Satış Bedeli	530.000
Değer Artışı Kazancı	90.415
2017 DAK İstisnası UYGULANMAZ	-0-
(İstisna, aynı yıl için bir kez uygulanır)	
Gerçek Kişi (A) nın 2017 yılı Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesiyle	
Beyan etmesi gereken toplam Değer Artışı Kazancı	802.520 TL
(712.105 + 90.415)	

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MUHASEBE VE VERGİ UYGULAMALARI

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ

- YIL İÇİNDE BAŞLAYIP-BİTEN
İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ
- YILLARA YAYGIN (SARI)
İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ

YIL İÇİNDE BAŞLAYIP-BİTEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ

- 150 İLK MADDE VE MALZEME
- 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ
(GİDER ÇEŞİTLERİ)
 - 0-İlk Madde/Malzeme Giderleri
 - 1-İşçi Ücret ve Giderleri
 - 2-Memur Ücret ve Giderleri
 - 3-Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler
 - 4-Çeşitli Giderler
 - 5-Vergi, Resim ve Harçlar
 - 6-Amortismanlar ve Tükenme Payları
 - 7-Finansman Giderleri
- 622(-) SATILAN HİZMET MALİYETİ

YIL İÇİNDE BAŞLAYIP-BİTEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE ÖRNEK UYGULAMA

- İnşaat taahhüt işleri yapmakta olan işletme, bir şirketin idare binası inşaatı işini anahtar teslimi şeklinde 480.000 + % 18 KDV tutarı üzerinden taahhüt ederek üstlenmiştir. İnşaat Şubat/2017 de başlamış, 31/12/2017 de tamamlanmıştır.

İNŞAATLA İLGİLİ MALİYET/GİDERLER:

• Satın alınan ilk madde ve malzeme (demir, çimento vs)	262.000
• İnşaatla kullanılan ilk madde ve malzeme	259.000
• İşçi ücret ve giderleri	58.000
• Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	32.000
• Çeşitli giderler	17.000
• Vergi resim ve harçlar	12.000
• Genel yönetim giderleri	45.000

-----2017-----

150-İlk madde ve malzeme hs. 262.000

262.000

Satın alınan ilk madde ve malzemeler.

-----/-----

-----2017-----

740- Hizmet Üretim Maliyeti 259.000

740.0 –İlk madde ve malzeme giderleri

150-İlk madde ve malzeme hs. 259.000

İnşaatta kullanılan ilk madde ve malzemeler.

-----/-----

-----2017-----	
740-Hizmet Üretim Maliyeti	58.000
740.1 –İşçi ücret ve giderleri	
***	58.000
Taahhüt işinin işçilik giderleri.	
-----/-----	

-----2017-----	
740-Hizmet Üretim Maliyeti	32.000
740.3 – Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	
***	32.000
Şantiye giderleri (elektrik-su vs)	
-----/-----	

-----2017-----	
740-Hizmet Üretim Maliyeti	17.000
740.4 –Çeşitli Giderler	
***	17.000
Şantiyenin çeşitli giderleri (kırtasiye vs)	
-----/-----	
-----2017-----	
740-Hizmet Üretim Maliyeti	12.000
740.5 –Vergi resim ve harçlar	
***	12.000
Sözleşme damga vergisi, noter masrafları vs.	
-----/-----	

-----2017-----	
770-Genel Yönetim Giderleri	45.000
770.2- Memur ücret ve giderleri	
770.4- Çeşitli giderler	
***	45.000
İşletme yönetim bölümü giderleri.	
-----/-----	

- Bu kayıtlardan sonra, işletmenin 740-Hizmet Üretim Maliyeti hesabının gider çeşitlerini kapsar şekilde dökümü:

740-Hizmet Üretim Maliyeti.....	378.000
740.0- İlk madde ve malzeme giderleri	259.000
740.1- İşçi ücret ve giderleri	58.000
740.3- Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	32.000
740.4- Çeşitli giderler	17.000
740.5 – Vergi resim ve harçlar	12.000

- Taahhüt işinin bitiminde düzenlenen fatura:
- | | |
|-------------------------|---------|
| İnşaat taahhüt işi..... | 480.000 |
| + % 18 KDV..... | 86.400 |
| Fatura toplamı..... | 566.400 |

-----31/12/2017-----	
120-Alıcılar	566.400
(iş yaptıran şirket)	
391-Hesaplanan KDV	86.400
600-Yurt içi satışlar	480.000
İnşaat taahhüt işine ait satış faturasının kaydı.	
-----/-----	

-----31/12/2017-----

622-Satılan Hizmet Maliyeti(-)	378.000
741-	378.000
Hizmet üretim maliyetinin gelir tablosuna aktarılması.	
-----/------	

-----31/12/2017-----

741-Hizmet üretim maliyeti yansıtma hs.	378.000
740-Hizmet üretim maliyeti hs.	378.000
740.0 İlk madde ve malzeme giderleri	
740.1 İşçi ücret ve giderleri	
740.3 Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	
740.4 Çeşitli giderler	
740.5 Vergi resim ve harçlar	
Hizmet üretim maliyetinin yansıtma hesabıyla kapatılması.	
-----/------	

-----31/12/2017-----
 632- Genel Yönetim Giderleri 45.000
 771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs. 45.000
 Genel yönetim giderlerinin gelir tablosuna aktarılması
 -----/-----

-----31/12/2017-----
 771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs. 45.000
 770- Genel yönetim giderleri 45.000
 Genel yönetim giderlerinin yansıtma hesabıyla kapatılması
 -----/-----

-----31/12/2017-----
 600- Yurt içi satışlar 480.000
 690-Dönem Kârı veya Zararı 480.000
 Yurt içi satışlar hesabının Dönem K/Z hesabına aktarılması.
 -----/-----
 -----31/12/2017-----
 690-Dönem Kârı veya Zararı 378.000
 622-Satılan Hizmet Maliyeti(-) 378.000
 Satılan hizmet maliyeti hesabının Dönem K/Z hesabına aktarılması.
 -----/-----

-----31/12/2017-----
 690-Dönem Kârı veya Zararı 45.000
 632-Genel Yönetim Giderleri(-) 45.000
 Genel yönetim giderleri hesabının Dönem K/Z hesabına aktarılması.
 -----/-----

-----31/12/2017-----
 690-Dönem Kârı veya Zararı 57.000
 (480.000-378.000-45.000)
 692-Dönem Net Kârı veya Zararı 57.000
 -----/-----

-----31/12/2017-----
 692-Dönem Net Kârı veya Zararı 57.000
 590-Dönem Net Kârı 57.000
 Dönem Net Kârı veya Zararı hesabının Bilançoya aktarılması.
 -----/-----

YILLARA YAYGIN (SARI) İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ

- 150 İLK MADDE VE MALZEME
- 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ
(GİDER ÇEŞİTLERİ)
- 170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ
- 622(-) SATILAN HİZMET MALİYETİ
- 350 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLERİ

!!!

- SÖZLEŞME
- GVK/42-43-44
- % 3 STOPAJ
- GEÇİCİ KABUL
- KESİN KABUL
- GEÇİCİ VERGİ

Stopaj uygulamasında dikkat edilmesi gereken hususlar!

- **Sözleşmeye göre, işin başladığı yılda bitirilmesi öngörülmüştür.**
- İş sözleşmede yazılı olduğu biçimde başladığı yılda bitirilmişse, bu durumda, müteahhitlere yapılan hak ediş veya avans ödemelerinden vergi tevkifatı (stopaj) yapılmaz.

- **Sözleşmeye göre iş Mart/2017 de başlayacak ve Ocak/2018 de bitirilecektir.**
- Sözleşmeye göre işin süresi bir yıldan az olmakla birlikte, iş başladığı yılda bitmeyecektir. İş yıllara yaygın bir iştir. Dolayısıyla, işin başladığı tarihten bitim tarihine kadar olan sürede, müteahhide yapılacak her türlü hak ediş ve/veya avans ödemelerinden vergi tevkifatı /stopaj yapılması zorunludur. İşin yıllara yaygın olduğu işin başında sözleşmede bellidir.

- **Sözleşmeye göre Nisan/2017 de başlaması ve Aralık/2017 de bitirilmesi öngörülen iş, Ocak/2018 de bitirilmiştir.**
- Yapılan sözleşmede işin başladığı yılda bitirileceği öngörülmesine rağmen, iş, her hangi bir nedenle başladığı yılın sonunda bitirilememiş ise, bu durumda uygulamada taraflar arasında ek sözleşme yapılarak süre uzatıldığı ve inşaat faaliyetinin devam ettirildiği görülmektedir. Burada iş, ek sözleşme ile birlikte ve bu ek sözleşmenin yapıldığı tarih itibariyle yıllara yaygın hale gelmektedir. Dolayısıyla ek sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren, müteahhide yapılacak avans veya hak ediş ödemelerinden vergi tevkifatı (stopaj) yapılması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, bu iş nedeniyle, müteahhide, işin başladığı tarihten süre uzatılmasına konu olan ek sözleşmenin yapıldığı tarihe kadar yapılan ödemelerden (avans veya hak edişlerinden) vergi tevkifatı (stopaj) yapılmayacak, stopaj, ek sözleşme tarihinden itibaren yapılacak ödemelerde söz konusu olacaktır.

- **Ek sözleşme yapılması durumunda vergi tevkifatı (stopaj), ek sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren başlayacaktır.**
- Örneğin, sözleşmeye göre işin süresi: 15/04/2017 – 31/12/2017 dir. İşin yıl sonuna kadar tamamlanamayacağı görülerek, 25/12/2017 de ek sözleşme yapılmış ve süre uzatılarak işin bitim tarihi 20/01/2018 olarak yeniden belirlenmiştir. Buna göre, 15/04/2017 – 24/12/2017 arasında müteahhide yapılan avans veya hak ediş ödemelerinden vergi tevkifatı (stopaj) yapılmaz. Ancak, 25/12/2017 den itibaren müteahhide yapılacak avans veya hak ediş ödemelerinden % 3 oranında vergi tevkifatı (stopaj) yapılacaktır.
- **Bu örnek uygulamada ek sözleşmenin yapılmadığını varsayalım.** Bu durumda, 2017 yılında 31/12/2017 tarihine kadar yapılan ödemelerde stopaj olmayacak, vergi tevkifatı (stopaj) 01/01/2018 tarihinden itibaren yapılan ödemelerde söz konusu olacaktır.

- **Sözleşmeye göre Temmuz/2017 de başlaması ve Ocak/2018 de bitirilmesi öngörülen iş, Aralık/2017 de bitirilmiştir.**
- İşin başında bu işin yıllara yaygın olacağı sözleşmeyle bellidir. Taraflar işin devamı süresince bu işin Aralık/2017 de biteceğini önceden bilmemektedirler. Dolayısıyla, sözleşmeye göre yıllara yaygın olan bu iş nedeniyle işin başından itibaren müteahhide yapılacak olan ödemelerden vergi tevkifatı (stopaj) yapılacaktır. Şayet sözleşmede müteahhide hak ediş ödemesinin işin bitiminde yapılacağı belirtilmişse, bu durumda, işin bittiği tarih itibariyle bu işin sözleşmeye rağmen yıllara yaygın bir iş olmadığı fiili durumu ortaya çıkmış olduğundan, müteahhide bu tarih itibariyle yapılacak hak ediş ödemesinden vergi tevkifatı (stopaj) yapılmaması gerekir.

- **Sözleşmeye göre Aralık/2017 de başlaması ve Mayıs/2018 de bitirilmesi öngörülen iş, Ocak/2018 de başlamış, Temmuz/2018 de bitirilmiştir.**
- GVK 42. Madde hükmü kapsamında, inşaat taahhüt işinde işin fiilen yapıldığı süre esas alınmalı ve bu iş fiilen başladığı yılda bitirilmemişse sözkonusu madde hükmünce yıllara yaygın (sari) inşaat taahhüt işi kabul edilmelidir.. Dolayısıyla, fiilen sözleşmenin yapıldığı yılı izleyen yılda başlamış ve aynı yılda bitirilmiş olan inşaat taahhüt işlerinde, iş yıllara yaygın sayılmayacağından (fiili duruma göre...) vergi tevkifatı (stopaj) da söz konusu olmayacaktır.

- **İşle ilgili her hangi bir sözleşme yapılmamıştır.**
- İnşaat taahhüt işlerinde işin başlangıcında ve devamında hiçbir yazılı sözleşmenin bulunmaması durumunda, vergi tevkifatı (**stopaj**), **işe başlanılan yılı takip eden yıl başından itibaren yapılacak ödemelerde söz konusu olacaktır.** Bu gibi durumlarda işin başladığı yılda stopaj yapılmayacaktır. Bize göre, tarafların hak ve yükümlülüklerinin yazılı bir sözleşmeye bağlanmamış olmasının, özellikle hukuki ve mali sonuçlarının olabileceği hususu bilinmeli ve sözleşmeler noter onaylı düzenlenmelidir...

YILLARA YAYGIN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ ÖRNEK UYGULAMA

Örnek

- (ABC) Ltd.Şti (Yüklenici), Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait yol yapım işini 2.800.000 TL + KDV karşılığında taahhüt etmiştir. 25/08/2015 de başlamış olan inşaat taahhüt işinin geçici kabulü 10/12/2016 da yapılmış ve tutanak düzenlenmiş, geçici kabul tutanağı 05/01/2017 de onaylanmıştır. Sözleşmeye göre işin başında yüklenici (ABC) Ltd.Şti.ne 100.000 TL avans ödenmiş olup, avans tutarı ilk hak edişten mahsup edilecektir.
- (ABC) Ltd.Şti, taahhüt ettiği bu işin bir bölümünü (D) Ltd.Şti.ne, bir bölümünü de (E) A.Ş.ne yaptırmıştır. (D) Ltd.Şti. yüklenici (ABC) Ltd.Şti.den 2015 yılında 240.000 TL + KDV karşılığında aldığı işi aynı yılda tamamlamış ve 31/12/2015 de faturasını düzenleyerek tahsil etmiştir.
- (E) A.Ş. yüklenici (ABC) Ltd.Şti.den 2015 yılında 350.000 TL + KDV karşılığında aldığı işi 25/09/2016 da tamamlamış ve bu tarihte faturasını düzenleyerek tahsil etmiştir.

- Yüklenici (ABC) Ltd.Şti.de İnşaat taahhüt işinin maliyeti: (alt yüklenicilere/taşeronlara yaptırılan işler dahil) 2015 yılında 850.000 TL ve 2016 yılında 1.250.000 TL olmak üzere toplam 2.100.000 TL dir.
- Yüklenici (ABC) Ltd.Şti. 31/12/2015 de 520.000 TL +KDV ve 10/12/2016 da 2.280.000 TL + KDV şeklinde 2 hakediş yapmış, bu tarihlerde faturalarını düzenlemiş, ilk hakediş tutarını fatura tarihinde, ikinci hakediş tutarını işin bitiminde tahsil etmiştir.

Açıklama

- Başladığı yıldan sonraki yılda/yıllarda tamamlanan inşaat taahhüt işleri yıllara yaygın (sari) olarak kabul edilir.
- Yıllara yaygın inşaat taahhüt işleri GVK/42-43-44. Maddeler hükümlerine tabidir. Bu işle ilgili kâr/zarar, işin bittiği yılda kesin olarak tespit edilir ve tamamı o yılın kazancı sayılır. (Md/42)
- Yıllara yaygın inşaat taahhüt işlerinde **işin bitimi, geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın (geçici kabul tutanağı) idarece onaylandığı tarihtir.** (Md/44) Dolayısıyla, bu uygulamada işin bitim tarihi 05/01/2017 dir.
- Yıllara yaygın inşaat taahhüt işi yapanlara ödenen avans ve/veya hak ediş tutarları, GVK/94.madde hükmünce % 3 oranında stopaja tabidir.

- Yüklenici (ABC) Ltd.Şti.nin bu inşaat taahhüt işi yıllara yaygındır. (25/08/2015-05/01/2017)
- Karayolları Genel Müdürlüğü, (ABC) Ltd.Şti.ne yapacağı ödemelerde % 3 vergi tevkifatı (stopaj) uygular.
- (D) Ltd.Şti. 2015 yılında aldığı işi aynı yılda tamamlamıştır. Yaptığı inşaat taahhüt işi yıllara yaygın değildir. Yüklenici (ABC) Ltd.Şti, alt yüklenicisi (D) Ltd.Şti.ne yapacağı ödemelerde stopaj uygulamayacaktır.
- (E) A.Ş. 2015 yılında aldığı işi 2016 yılında tamamlamıştır. Yaptığı inşaat taahhüt işi yıllara yaygın/sarı iştir. Yüklenici (ABC) Ltd.Şti, alt yüklenicisi (E) A.Ş.ne yapacağı ödemelerde % 3 stopaj uygulayacaktır.

- Genel olarak inşaat taahhüt işleri % 18 oranında KDV' ye tabidir.
- Kamu kurumu niteliğindeki Karayolları Genel Müdürlüğü'ne yapılan inşaat taahhüt işlerinde **01/10/2017 den itibaren 3/10 Kdv Tevkifatı uygulanır. (Bu tarihten önce oran 2/10 uygulandı)**
- İlgili Kamu Kurumu, kendilerine yapılan inşaat taahhüt işlerine ait hak ediş faturaları üzerinde yer alan KDV nin 3/10 kısmını tevkifata tabi tutarak Vergi Dairesine beyan ederek öder. KDV nin kalan 7/10 kısmı ise, işi yapan yükleniciye ödenir.

- İlgili Kamu Kurumu'na inşaat taahhüt işi yapan yüklenici (ABC) Ltd.Şti. de, bu işin bir kısmını yaptırdığı alt yükleniciler/taşeronlar (D) Ltd.Şti. ve (E) A.Ş. nin kendisine düzenleyecekleri faturalar üzerinden KDV tevkifatı yapacaktır (KDV Genel Uygulama Tebliği).

Çok Önemli!!!

- **KDV Tevkifatının yapılmasında, inşaat taahhüt işinin yıllara yaygın olup-olmamasının önemi yoktur.** İnşaat taahhüt işi başladığı yılda bitmiş olsa da, yıllara yaygın olarak yapılırsa da KDV tevkifatı uygulanacaktır.

- Yıllara yaygın biçimde inşaat taahhüt işi yapan yüklenici (ABC) Ltd.Şti.nde bu işle ilgili maliyetler yıl içinde 740-Hizmet üretim maliyeti hesabında izlenir.
- Satın alınan madde/malzemelerin, yıl içinde başlayıp biten inşaat taahhüt işlerinde olduğu gibi önce 150-İlk madde/malzeme hesabına kaydedilmesi gerekir.
Kullanılan madde/malzemeler bu hesabın alacağı karşılığında 740-Hizmet üretim maliyeti hesabına aktarılır.

25/08/2015 de yüklenici (ABC) Ltd.Şti.ne ödenen avans		100.000
% 3 Stopaj	(-)	3.000
Net Ödenen		97.000

-----25/08/2015-----		
102-Bankalar		97.000
295-Peşin ödenen vergi/fonlar		3.000
340-Alınan sipariş avansları		100.000
Avans tahsilatı...		
100.000 x %3 Stopaj		
-----/-----		

(D) Ltd.Şti.31/12/2015 tarihli faturası		
İnşaat taahhüt işi		240.000
% 18 KDV	(+)	43.200
2/10 KDV tevkifatı (43.200/10x2)	(-)	8.640
Ödenecek KDV (43.200 – 8.640)		34.560
Net fatura tutarı		274.560

-----31/12/2015-----		
740-Hizmet üretim maliyeti		240.000
191-İndirilecek KDV		43.200
360-Ödenecek vergi/fonlar		8.640
(sorumlu sıfatıyla ödenecek KDV/2)		
320-Satıcılar		274.560
(D) Ltd.Şti.		
Alt yüklenici/taşeron (D) Ltd.Şti. faturası...		
-----/-----		

-----31/12/2015-----	
320-Satıcılar	46.000
(D) Ltd.Şti.	
102-Bankalar	46.000
Ödeme...	
-----2015-----	
740-Hizmet üretim maliyeti	610.000
(850.000 – 240.000)	
xxx	610.000
İnşaat taahhüt işinin 2015 yılı diğer maliyetleri...	
-----/-----	

-----31/12/2015-----	
170-Y.Yaygın inşaat /onarım maliyetleri	850.000
741-Hiz.ür.maliyeti yansıtma hs.	850.000
-----31/12/2015-----	
741-Hiz.ür.maliyeti yansıtma hs.	850.000
740-Hizmet üretim maliyeti	850.000
-----/-----	

Yüklenici (ABC) Ltd.Şti.nin 31/12/2015 tarihli hakediş faturası

1.Hakediş tutarı		520.000
% 18 KDV	(+)	93.600
% 3 Stopaj (420.000 x % 3)	(-)	12.600
(daha önce ödenen avans üzerinden 100.000 x % 3: 3.000 TL stopaj yapılmıştı)		
2/10 KDV tevkifatı (93.600/10x2)	(-)	18.720
Tahsil edilecek KDV (93.600 – 18.720)		74.880
Net fatura tutarı		582.280
Avans (mahsup)	(-)	100.000
Tahsil edilecek fatura tutarı		482.280

-----31/12/2015-----		
120-Alıcılar	482.280	
(Karayolları Genel Md.)		
295-Peşin ödenen vergi/fonlar	12.600	
340-Alınan sipariş avansları	100.000	
350-Y.Yaygın inşaat/onarım hak ediş bedelleri	520.000	
391-Hesaplanan KDV (8/10)	74.880	
1.Hakediş faturası...		

-----31/12/2015-----		
102-Bankalar	482.280	
120-Alıcılar		482.280
Tahsilat...		
-----/-----		

2016 yılı

(E) A.Ş.25/09/2016 tarihli faturası

İnşaat taahhüt işi		350.000
% 18 KDV	(+)	63.000
% 3 Stopaj (350.000 x % 3)	(-)	10.500
2/10 KDV tevkifatı (63.000/10x2)	(-)	12.600
Ödenecek KDV (63.000 – 12.600)		50.400
Net fatura tutarı		389.900

-----25/09/2016-----

740-Hizmet üretim maliyeti	350.000	
191-İndirilecek KDV	63.000	
360-Ödenecek vergi/fonlar		23.100
(KDV/2 sorumlu sıfatıyla ödenecek KDV 12.600)		
(Muhtasar/sorumlu sıfatıyla ödenecek Gelir Vergisi 10.500)		
320-Satıcılar		389.900
(E) A.Ş.		

Alt yüklenici/taşeron (E) Ltd.Şti. faturası...

-----25/09/2016-----		
320-Satıcılar		389.900
(E) Ltd.Şti.		
	102-Bankalar	389.900
Ödeme...		
-----2016-----		
740-Hizmet üretim maliyeti		900.000
(1.250.000 – 350.000)		
	xxx	900.000
İnşaat taahhüt işinin 2016 yılı diğer maliyetleri...		
-----/------		

Yüklenici (ABC) Ltd.Şti.nin		
10/12/2016 tarihli hakediş faturası		
2.Hakediş tutarı		2.280.000
% 18 KDV	(+)	410.400
% 3 Stopaj (2.280.000 x % 3)	(-)	68.400
2/10 KDV tevkifatı (410.400/10x2)	(-)	82.080
Tahsil edilecek KDV (410.400 – 82.080)		328.320
Tahsil edilecek fatura tutarı		2.539.920

-----10/12/2016-----	
120-Alıcılar	2.539.920
(Karayolları Genel Md.)	
295-Peşin ödenen vergi/fonlar	68.400
350-Y.Y.inş./on.hakediş bedelleri	2.280.000
391-Hesaplanan KDV (8/10)	328.320
2.Hakediş faturası...	
-----/-----	

-----31/12/2016-----	
170-Y.Yaygın inşaat /onarım maliyetleri	1.250.000
741-Hiz.ür.maliyeti yansıtma hs.	1.250.000
-----31/12/2016-----	
741-Hiz.ür.maliyeti yansıtma hs.	1.250.000
740-Hizmet üretim maliyeti	1.250.000
-----31/12/2016-----	
193-Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	84.000
295-Peş.Öd.Vergi/Fonlar	84.000
-----/-----	

-----05/01/2017-----	
102-Bankalar	2.539.920
120-Alıcılar (Karayolları Genel Md.)	2.539.920
Tahsilat...	
-----/-----	

-----05/01/2017-----	
622-Satılan hizmet maliyeti (-)	2.100.000
170-Y.Yaygın inşaat /onarım maliyetleri	2.100.000
-----05/01/2017-----	
350-Y.Yaygın inşaat/onarım hak ediş bed.	2.800.000
600-Yurt içi satışlar	2.800.000
-----05/01/2017-----	
690-Dönem kârı/zararı	2.100.000
622-Satılan hizmet maliyeti (-)	2.100.000
-----05/01/2017-----	
600-Yurt içi satışlar	2.800.000
690-Dönem kârı/zararı	2.800.000
-----/-----	

YILLARA YAYGIN (SARİ) İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE ORTAK GİDERLERİN DAĞITIMI

- GVK/Md-43

Örnek Uygulama/1

- Yıllara yaygın biçimde A, B ve C şeklinde üç ayrı inşaat taahhüt işi yapmakta olan işletmede, faaliyet döneminin ortak giderleri: pazarlama satış ve dağıtım giderleri 12.000 TL ve genel yönetim giderleri 18.000 TL olmak üzere toplam 30.000 TL dir. Bu işlere ait harcamalar: A işinde 120.000 TL , B işinde 80.000 TL, C işinde 300.000 TL dir. Buna göre, A, B ve C işlerine düşen ortak gider payı kaç TL dir?

• Harcama tutarı	
A inşaat taahhüt işi	120.000
B inşaat taahhüt işi	80.000
C inşaat taahhüt işi	300.000

Toplam	500.000

- A işinin payı : $120.000 / 500.000 : \% 24$
 $30.000 \times \% 24: 7.200 \text{ TL.}$
- B işinin payı: $80.000/ 500.000 : \% 16$
 $30.000 \times \% 16: 4.800 \text{ TL.}$
- C işinin payı: $300.000/500.000 : \% 60$
 $30.000 \times \% 60: 18.000 \text{ TL}$

-----/-----	
170-Yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyetleri(A)	7.200
171-Yıllara yaygın inşaat ve onarın maliyetleri (B)	4.800
172-Yıllara yaygın inşaat ve onarın maliyetleri (C)	18.000
761-Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	12.000
Yansıtma hs.	
771-Genel yönetim giderleri yansıtma hs.	18.000
Ortak giderlerin yıllara yaygın inşaat taahhüt işlerine dağıtılması...	
-----/-----	

Örnek Uygulama/2

- Yıllara yaygın biçimde A, B, C şeklinde üç ayrı inşaat taahhüt işi yanında, Nakliye ve İnşaat malzemeleri alım-satımı işleri de yapmakta olan işletmede, ortak yönetim giderleri toplamı 24.000 TL dir. Aşağıdaki harcama ve satış/hasılat tutarlarına göre her bir işe düşen ortak gider payı kaç TL dir?

	<u>Harcama tutarı</u>	<u>Satış/Hasılat tutarı</u>
A inşaat taahhüt işi	160.000	
B inşaat taahhüt işi	240.000	
C inşaat taahhüt işi	100.000	
Alım-Satım işi		450.000
Nakliye işi		50.000
	-----	-----
	500.000	500.000

(500.000 + 500.000) : 1.000.000	
A işinin payı: 160.000/1.000.000 : % 16	24.000 x % 16 : 3.840 TL
B işinin payı: 240.000/1.000.000 : % 24	24.000 x % 24 : 5.760 TL
C işinin payı: 100.000/1.000.000 : % 10	24.000 x % 10 : 2.400 TL
Alım/satım : 450.000/1.000.000 : % 45	24.000 x % 45 : 10.800 TL
Nakliye işi : 50.000/1.000.000 : % 5	24.000 x % 5 : 1.200 TL

-----/-----	
170-(A)	3.840
171-(B)	5.760
172-(C)	2.400
632(-)	12.000
771-	24.000
Genel yönetim giderlerinin yıllara yaygın inşaat taahhüt işlerine pay verilerek Gelir tablosuna aktarılması...	
-----/-----	

Örnek Uygulama/3

- Yıllara yaygın biçimde A, B, C şeklinde üç ayrı inşaat taahhüt işi yanında, Nakliye ve İnşaat malzemeleri alım-satımı işleri de yapmakta olan işletmede, bu işlerde ortak olarak kullanılan kamyonun yıllık amortisman gideri 800 TL dir. Aşağıda yer alan çalışma gün sayılarına göre her bir işe düşen amortisman gideri payı kaç TL dir?

- Kamyonun bu işlerde çalıştığı gün sayısı:

A inşaat taahhüt işi	70
B inşaat taahhüt işi	20
C inşaat taahhüt işi	100
Alım-Satım işi	80
Nakliye işi	30
Toplam	300

- A işinin payı : 70/300 : % 23
800 x % 23 : 184 TL
- B işinin payı : 20/300 : % 7
800 x % 7 : 56 TL
- C işinin payı : 100/300 : % 33
800 x % 33 : 264 TL
- Alım satım : 80/300 : % 27
800 x % 27 : 216 TL
- Nakliye işi : 30/300 : % 10
800 x % 10 : 80 TL

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE İŞ ORTAKLIKLARI

- ADİ ORTAKLIK ŞEKLİNDE KURULAN
İŞ ORTAKLIKLARI
- KURUMLAR VERGİSİ MÜKELLEFİ
İŞ ORTAKLIKLARI

Adi Ortaklık Şeklinde Kurulan İş Ortaklıklarında Örnek Uygulama

(abc) Ltd.Şti. ile gerçek kişi (D) arasında %50,%50 pay şeklinde iş ortaklığı kurulmuştur.
Ortaklık, Ocak/2017 de (x) Belediyesinin yol yapımı işini 3.400.000 TL karşılığı taahhüt etmiştir.(KDV ihmal edildi)
Mayıs/2017 de tamamlanan işin maliyeti 2.800.000 TL dir.

(Kazanç: 3.400.000-2.800.000: 600.000 TL)

Gerçek kişi (D) nin kazanç payı	300.000
Gelir Vergisi (GVK Md/103)	93.450
(abc) Ltd.Şti. kazanç payı	300.000
Kurumlar Vergisi % 20	60.000
Toplam vergi yükü (93.450 + 60.000)	153.450

Kurumlar Vergisi Mükellefi İş Ortaklıklarında Örnek Uygulama

İş ortaklığı kurum kazancı	600.000
Kurumlar Vergisi % 20	120.000
Vergi sonrası Net kâr	480.000
Gerçek kişi (D) nin % 50 kâr payı (MSİ)	240.000
Gelir Vergisi tevkifatı(stopaj) (240.000 x %15) (-)	36.000
Gerçek kişi (D) nin net kâr payı	204.000
Brüt kâr payınının ½ si istisna (GVK/Md-22)	120.000
Kalan	120.000
(Bu tutar, GVK/Md-103 II.sırada yer alan 30.000 TL'nı aşıyor)	

Yıllık Gelir Vergisi beyanında MSI	120.000
Hesaplanan Gelir Vergisi (GVK/Md-103)	30.450
Mahsup edilecek Gelir Vergisi (-) (240.000 x %15)	36.000
İade alınacak Gelir Vergisi	5.550
Kurumlar Vergisi	120.000
Kâr dağıtımında GV stopajı	36.000
İade alınacak Gelir Vergisi (-)	5.550
Toplam vergi yükü	150.450

- TİCARİ KÂR/ZARAR
- MALİ KÂR/ZARAR
- VERGİ KARŞILIKLARI
- KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERİN MAHSUBU
- PEŞİN ÖDENEN VERGİLERİN MAHSUBU
- YURT DIŞI İNŞAAT İŞLERİ
- YURT DIŞINDA ÖDENEN VERGİLERİN MAHSUBU

TEŐEKKÜRLER,
BAŐARILAR DİLERİM.

