BÖLÜM-I

- GÜNCEL KDV ORANLARI-TEVKİFAT KAVRAMI
- İNŞAAT PROJELERİNDE İADE KAVRAMI VE SÜRELERİ

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KDV ORANLARI

NASIL HESAPLANIR?

İnşaat sektöründe KDV oranları sadece metrekareye değil, **projenin türüne (Kentsel Dönüşüm vb.), metrekare büyüklüğüne veya ruhsat tarihine** göre değişkenlik gösterebilir.

SMMM Emre Özerçen

KDV ORANI NASIL BELİRLENİR?

KONUT TESLİMLERİNDE

Konut teslimlerinde KDV oranını belirleyecek olan alan hesabı **net alan üzerinden yapılmaktadır.**

Söz konusu konutlarda net alan hesabı için ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan **Planlı İmarlar Tip İmar Yönetmeliği** baz alınır.

SMMM Emre Özerçen

NET & BRÜT

Alan Türü	Muhasebe / Vergi Açısından Önemi	Temel Özellik
 **Net Alan**	**KDV Oranı Belirleyici:** 150 m^2 sınırı burada kontrol edilir.	Duvarlar arası süpürülebilir alan
 **Brüt Alan**	**Pazarlama ve Sözleşme:** Müşteriye satılan fiziki sınır.	Duvar kalınlıkları ve iç hacim. Balkonlar
 **Genel Brüt Alan**	**Maliyet Dağıtımı:** Birim maliyet hesabında baz alınır.	Daire brüt alanı + ortak alanlardan gelen pay.

SMMM Emre Özerçen

GÜNCEL KDV ORANLARI
%1 - %10 - %20 ve KADEMELİ-KONUT

YAPI RUHSAT TARİHİ

01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE

BÜYÜKŞEHİR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİ

01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA

KADEMELİ KDV ORANI

SMMM Emre Özerçen

KENTSEL DÖNÜŞÜM KDV

01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA YAPI RUHSATI ALAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ İÇİN

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların, **net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı için yüzde 1 oranında**, net alanların 150 m² üzerinde olması halinde ise m² olarak **aşan kısım için yüzde 20 KDV oranı kademeli KDV uygulanacak.**

%

%1 KDV

devam ettiği tek alan

SMMM Emre Özerçen

KONUT PROJELERİNDE KDV

01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA YAPI RUHSATI ALAN KONUT PROJELERİ İÇİN

150 m² altındaki konut teslimlerinde **yüzde 10 KDV** oranı, **150 m²** üzerindeki konut teslimlerinde ise yine kademeli KDV oranı uygulanacaktır. Yani konutun 150 m² kadar isabet eden kısmı için yüzde 10, aşan m² 'ye isabet eden bedele ise **yüzde 20 KDV** oranı uygulanacak.

SMMM Emre Özerçen

KONUTTA KADEMELİ KDV ÖRNEĞİ

01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA YAPI RUHSATI ALAN PROJELERDE

1 Kademeli KDV hesaplaması

180 m²'lik bir daire için: **1.800.000 TL + KDV.**

150 m²'ye kadar kısım:	**1.500.000 TL**	× %10 =	**150.000 TL**
Aşan kısım:	**300.000 TL**	× %20 =	**60.000 TL**
Toplam KDV:			**210.000 TL**

2 Tek oranla %20 uygulanırsa

180 m²'lik bir daire için: **1.800.000 TL** × %20 = **360.000 TL KDV**

ÖRNEK VARSAYIMLAR

- Birim fiyat: **10.000 TL/m²**
- 180 m² toplam alan
- **150 m²'ye kadar %10, aşan kısım %20.**

SMMM Emre Özerçen

KDV ORANLARI ARSA VE ARAZİ



ARSA VE ARAZİ TESLİMLERİNDE

Arazi ve arsa teslimlerinde KDV oranı **yüzde 10** olarak uygulanacak.

SMMM Emre Özerçen

KDV ORANI İŞYERİ

İŞYERİ TESLİMLERİNDE

İşyeri teslimlerinde KDV oranı
yüzde 20 olarak uygulanacak.

SMMM Emre Özerçen

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI

VERGİ
MUHASEBE
DANIŞMANLIK

01.03.2021 TARİHİNDEN GEÇERLİ OLMAK ÜZERE

KDV mükelleflerine **KDV dahil bedeli 5 milyon TL** ve üzerinde yapılacak yapım işlerinde (inşaat taahhüt işlerinde) alıcılar tarafından **4/10** oranında KDV tevkifatı uygulanmaktadır.

Projenin genişlemesi, sözleşme bedelinin güncellenmesi ve benzeri nedenlerle iş bedelinin daha sonra 5 milyon TL'yi aşması halinde, **bu durumun ortaya çıktığı tarihten itibaren** tevkifat uygulanacaktır.

SMMM Emre Özerşen

İNŞAAT İŞLERİNDE KDV TEVKİFATI

VERGİ
MUHASEBE
DANIŞMANLIK

Yapım İşlerinde 5 Milyon TL Sınırı (Kritik Eşik)

2026 yılı uygulamalarında en çok dikkat etmen gereken yer burasıdır:

KRİTİK EŞİK
5 MİLYON TL

Belirlenmiş Alıcılar

Kamu kurumları, belediyeler, bankalar veya borsadaki şirketlere iş yapıyorsan rakam ne olursa olsun tevkifat yapılır.

Özel Şirketler Arası İşler

Eğer iki özel şirket (KDV mükellefi) arasında bir inşaat işi varsa, tevkifat olması için **sözleşme bedelinin KDV dahil 5 Milyon TL ve üzerinde** olması şarttır.

Dikkat! Sözleşme 5 milyon TL'yi geçiyorsa, kestiğin her bir fatura 1.000 TL bile olsa tevkifatlı kesilmek zorundadır. Projenin bütününe bakılır.

SMMM Emre Özerşen

İNŞAAT PROJELERİNDE İADE
İNDİRİMLİ ORAN & KDV TEVKİFATI



KRİTİK UYARI
İndirimli oran iadesi ile KDV tevkifatı iadesi **farklı uygulamalardır.**

İNDİRİMLİ ORAN İADESİ
Konut tesliminden doğan iade, **inşaat tamamlanıp teslim gerçekleştiğinde** gündeme gelir.

TEVKİFAT İADESİ (2 NO'LU KDV)
İlgili beyan ve ödeme şartları sağlandığında, **inşaatın bitmesi beklenmeden** talep edilebilir.

SMMM Emre Özerçen

KDV İADESİNDE YIL İÇİ NAKDEN İADE VAR MI?

İNDİRİMLİ ORANA TABİ KONUT TESLİMLERİ

- Yıl içinde nakden iade **talep edilemez.**
- İzleyen yılda **nakden veya mahsuben iade mümkündür.**
- Konutun fiilen teslim edilmesi gerekir.

TEVKİFAT İADELERİ

- Gerekli şartlar ve belgeler sağlanırsa **yıl içinde nakden iade talep edilebilir.**
- **Mahsuben iade de mümkündür.**

SMMM Emre Özerçen

KDV TEVKİFATI – YMM RAPORU

VERGİ MUHASEBE DANIŞMANLIK

Tebliğ Yeri	Mal / Hizmet Türü	Tevkifat Oranı	Mahsuben İade (50.000 - 1.300.000 TL)	Nakden İade (50.000 - 1.300.000 TL)	1.300.000 TL Üzeri (Nakden / Mahsuben)
2.1.3.2.1	**Yapım İşleri** (Mimarlık-Mühendislik Dahil)	**4/10**	YMM Raporu Yeterli	YMM Raporu Yeterli	YMM Raporu + Süresinde Düzenlenmiş **Tam Tasdik Sözleşmesi**
2.1.3.2.2	**Etüt, Plan-Proje, Danışmanlık, Denetim**	**9/10**	YMM Raporu + Süresinde Düzenlenmiş **Tam Tasdik Sözleşmesi**	YMM Raporu + Süresinde Düzenlenmiş **Tam Tasdik Sözleşmesi**	YMM Raporu + Süresinde Düzenlenmiş **Tam Tasdik Sözleşmesi**

SMMM Emre Özerşen

İNDİRİMLİ ORAN İADE TALEBİ

VERGİ
MUHASEBE
DANIŞMANLIK

DAHA GÜÇLÜ
PROJELER
DAHA SAĞLAM
YARINLAR

İndirimli oranlı KDV iade talepleri, işlemin gerçekleştiği yılı izleyen yılın sonuna kadar **(31 Aralık)** yapılmalıdır.
2026 yılı işlemleri için son talep tarihi **31.12.2027**'dir.

İşlemin gerçekleştiği yıl > **İzleyen yılın sonuna kadar (31 Aralık)** > **31.12.2027** Son talep tarihi

DİKKAT!
İade hesabı, indirimli orana tabi teslim/hizmetin gerçekleşmesi ve Tebliğdeki şartların sağlanması çerçevesinde değerlendirilir.

İndirimli oran iadesi ≠ **KDV tevkifatı iadesi**
İki iade türünün şartları, kapsamı ve uygulaması birbirinden farklıdır.

BİLGİ | TECRÜBE | ÇÖZÜM

SMMM Emre Özerçen

İNŞAAT PROJELERİNDE YABANCIYA GAYRİMENKUL SATIŞI

İnşaat projelerinde yabancı şirketlere veya Türkiye'de yerleşik olmayan yabancı gerçek kişilere yapılan gayrimenkul satışlarındaki

en büyük ve en kritik teşvik

KDV İstisnasıdır (3065 Sayılı KDV Kanunu Madde 13/i).

Güncel yasal mevzuat uyarınca yürüteceğiniz inşaat projesinde yabancıya satış yaparken

sıfır vergi (%0 KDV)

uygulamak mümkündür.



Kapsam

Yabancı şirketlere veya Türkiye'de yerleşik olmayan yabancı gerçek kişilere yapılan gayrimenkul satışları.

Hukuki Dayanak

3065 Sayılı KDV Kanunu Madde 13/i.

Uygulama

Yabancıya yapılan gayrimenkul satışlarında %0 KDV (KDV istisnası) uygulanır.

KDV İSTİSNASI

ALICI YÖNÜNDEN ŞARTLAR (KİMLER FAYDALANABİLİR?)

3065 SAYILI KDV KANUNU MADDE 13/i)

KDV istisnasından her yabancı pasaportlu kişi faydalanamaz. Temel kural, **alıcının Türkiye'de yerleşik olmamasıdır.**

1 YABANCI GERÇEK KİŞİLER



- Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklular.
- Çalışma veya oturma izniyle Türkiye'de toplamda 6 aydan fazla ikamet etmeyen kişiler.

6 AY Türkiye'de 6 aydan fazla ikamet edenler bu istisnadan yararlanamaz.

2 YABANCI KURUMLAR



- Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan yurt dışı merkezli şirketler.
- Türkiye'de bir şube veya irtibat bürosu üzerinden kazanç elde etmeyen kurumlar.

3 GURBETÇİ TÜRK VATANDAŞLARI



- Çalışma veya oturma izni alarak 6 aydan fazla süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları.
- Resmi daire, müessese bağı olanlar hariç olmak üzere bu istisnadan yararlanabilir.



ÖNEMLİ NOT

- KDV istisnası, alıcının Türkiye'de yerleşik olmaması şartına bağlıdır.
- Alıcının yerleşiklik durumu, ikamet süresi, çalışma/oturma izni ve kurumsal yapı dikkate alınarak değerlendirilir.
- Tereddütlü durumlarda, tapu devri öncesinde alıcının statüsüne ilişkin belgelerin eksiksiz temin edilmesi önemlidir.

KDV İSTİSNASI

GAYRİMENKUL YÖNÜNDEN ŞARTLAR (HANGİ MÜLKLER KAPSAMDA?)

3065 SAYILI KDV KANUNU MADDE 13/i

1 İLK TESLİM (SIFIR PROJE) ŞARTI



- İstisna sadece, **inşaatı yapan müteahhit veya inşaat şirketi tarafından yapılan ilk satışlarda** geçerlidir.
- Projeden arsa payı karşılığı mülk alan **arsa sahibinin yabancıya satışı** istisna kapsamında değildir.
- **İkinci el satışlar** istisna kapsamına girmez.

Dikkat: İstisna, projenin ilk teslimlerinde geçerlidir. Arsa sahiplerine yapılan teslimler ve ikinci el satışlar KDV istisnası kapsamında değildir.

2 CİNS NİTELİKLERİ



- Yapı ruhsatında gayrimenkulün niteliğinin **konut, dükkan, ofis, büro, rezidans veya apart daire** olarak belirtilmiş olması gerekir.
- **Boş arsa** veya **arazi satışlarında** KDV istisnası uygulanmaz.

Dikkat: İstisna yalnızca yapı ruhsatında yukarıda sayılan niteliklerde yer alan gayrimenkuller için uygulanır.

3 BİTMİŞ / KULLANIMA HAZIR OLMA ŞARTI



- Konut veya iş yerinin alıcının kullanımına hazır şekilde fiilen teslim edilebilir durumda olması gerekir.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması veya kat irtifakı/kat mülkiyetinin kurulmuş olması şarttır.

Dikkat: İnşaatı tamamlanmamış, yapı kullanma izin belgesi alınmamış veya kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmamış yapılar için KDV istisnası uygulanmaz.

ÖZET

- KDV istisnası, inşaat projelerinde yabancıya yapılan gayrimenkul satışlarında, belirli şartların sağlanması halinde uygulanır.
- Her taşınmaz bu kapsama girmez; **ilk teslim**, cins niteliği ve bitmiş olma şartları birlikte değerlendirilmelidir.
- Satış işlemi öncesinde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve alıcının statüsünü gösteren belgeler eksiksiz olarak temin edilmelidir.

KDV İSTİSNASI
ÖDEME VE BELGELENDİRME ŞARTLARI

3065 SAYILI KDV KANUNU MADDE 13/i)

1 DÖVİZ ŞARTI



- Satış bedelinin tamamı, **yurt dışından döviz olarak** Türkiye'ye getirilmelidir.
- Türkiye içinden yapılan ödemeler (nakit veya banka yoluyla) istisna kapsamında değerlendirilemez.

Dikkat: Türkiye içindeki elden nakit ödemeler döviz olsa dahi KDV istisnasını bozar.

2 ZAMANLAMA KURALI



FATURA ÖNCESİ ÖDEME — **KALAN TUTARIN GETİRİLMESİ**

- Bedelin en az %50'si fatura **düzenlenmeden önce** satıcıya ödenmelidir.
- Kalan tutarın ise en **geç 1 yıl** içinde Türkiye'ye getirilmesi gerekir.

3 BELGELENDİRME (TEVSİK)



- Dövizin yurt dışından geldiği banka dekontuyla ispatlanmalıdır.
- Dekontun açıklama kısmında ilgili **proje adı** ve bağımsız bölüm numarası yer almalıdır.

Dikkat: Dekontta proje ve bağımsız bölüm numarası bulunmaması halinde istisna riske girer.

4 3 YIL ELDEN ÇIKARAMAMA



- İstisna kapsamında KDV ödemeden mülk alan yabancı, bu gayrimenkulü **tapu** tescil tarihinden itibaren **en az 3 yıl süreyle** elden **çıkaramaz.**
- 3 yıl içinde satış yapılması halinde zamanında tahakkuk ettirilmeyen KDV, gecikme faiziyle birlikte alıcıdan aranır.

ÖNEMLİ NOTLAR

- Döviz, yurt dışındaki kendi adına veya üçüncü kişi tarafından gönderilebilmekte; ancak kaynağın yurt dışı olması ve banka kanalıyla gelmesi şarttır.
- İstisna, ilgili şartların tümünün birlikte sağlanması halinde uygulanır.
- Bankacılık işlemleri, vergi incelemelerinde en önemli tevsik unsurudur.
- Uygulamada, proje bazlı takip ve ödeme hareketlerinin sözleşme, fatura ve tapu kayıtlarıyla uyumlu olması kritik öneme sahiptir.

YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞINDA TÜRK VATANDAŞLIĞI İMKANI

400.000 USD
TÜRK VATANDAŞLIĞI YATIRIM ŞARTI

Eğer yabancı alıcı, projeden gayrimenkul alarak Türk Vatandaşlığına başvurmak istiyorsa,

satın alacağı mülk veya mülklerin toplam değeri
en az 400.000 Amerikan Doları

(veya Merkez Bankası kuru karşılığı) olmak zorundadır.



1 TUTAR ŞARTI



- Satın alınacak gayrimenkul veya gayrimenkullerin toplam değeri **en az 400.000 USD** olmalıdır.
- Tutar, tapu devri tarihindeki TCMB döviz alış kuru karşılığı olarak değerlendirilir.

2 KAPSAMA GİREN GAYRİMENKULLER



- Konut, ofis, dükkan, rezidans, apart daire gibi taşınmazlar kapsamdadır.
- Birden fazla taşınmazın toplam değeri 400.000 USD'yi sağlaması mümkündür.
- Taşınmazın KDV istisnası kapsamında alınması, vatandaşlık başvurusuna engel değildir.

3 TEMEL ŞARTLAR

- Tapu devrinden sonra en az **3 yıl** süreyle elden çıkarılmamalıdır.
- Taşınmazlar yabancı alıcı adına tescil edilmelidir.
- Bedelin yurt dışından döviz olarak getirilmesi ve banka dekontlarıyla tevsik edilmesi gerekir.
- Diğer yasal koşulların (değerleme, Taşınmaz Satış Sözleşmesi, tapu şerhi vb.) sağlanması zorunludur.

ÖNEMLİ NOTLAR

- 400.000 USD tutarı altındaki yatırımlar vatandaşlık hakkı doğurmaz.
- KDV istisnası, vatandaşlık başvurusuna engel değildir ancak KDV istisnasının kendi şartları ayrıca sağlanmalıdır.
- Uygulamada değerleme raporu, tapu satışı ve Tapu Sicil Müdürlüğü'ne konulacak şerh gibi ek yükümlülükler bulunmaktadır.

BÖLÜM-II

- **FAALİYET TÜRLERİNE GÖRE İNŞAATLAR**
- **İNŞAAT PROJELERİNDE VERGİ PLANLAMASI**

İNŞAAT FAALİYET KONUSUNUN ÖNEMİ

İnşaat muhasebesinin en özel alanı faaliyet konusunu doğru tespit edebilmektir.

Zira, özel inşaat faaliyetini taahhüt işi gibi muhasebeleştirdiğinizde ciddi anlamda vergi ziyana sebebiyet verebilirsiniz.

"Yanlış sınıflama doğru muhasebeyi de bozar"



İNŞAAT PROJELERİ

ÖZEL İNŞAAT PROJELERİ

01 KULLANIM AMAÇLI PROJELER

02 SATIŞ AMAÇLI PROJELER

TAAHHÜT PROJELERİ

03 YILLARA YAYGIN İNŞAAT PROJELERİ

04 YILLARA YAYGIN OLMAYAN İNŞAAT PROJELERİ

SMMM Emre Özerçen


İNŞAATIN
6 ANA UNSURU
1
FAALİYET KONUSUNU TESPİT ET
2
DOĞRU HESAP PLANINI OLUŞTUR
3
FİRMAYA VERGİ PLANLAMASI YAP
4
SÜRECİ AKTİF TAKİP ET
5
VERGİYİ DOĞURAN OLAYI BELİRLE
6
VERGİYİ DOĞRU TAHAKKUK ETTİR
SMMM Emre Özerçen

İNŞAAT FAALİYETLERİ NELERDİR ?

İnşaat faaliyetleri iki ana başlıkta toplanmaktadır:

Özel inşaat faaliyeti

Taahhüt şeklinde yapılan inşaat faaliyetleri

Vergi ve muhasebe uygulamalarında özel inşaatlar **mamul üretimi** olarak nitelendirilirken, taahhüt faaliyetleri **hizmet üretimi** olarak nitelendirilmektedir.

SMMM Emre Özerçen

TAAHHÜT-ÖZEL İNŞAAT AYRIMI

ÖZEL İNŞAAT

İşi yapan, inşa edilen yapının mülkiyetini edinir.

Mülkiyet hakkı vardır.

TAAHHÜT İŞLERİ

İşletme, başkasına ait inşaatın belirli bir bölümünü yapmayı veya bir malı teslim etmeyi üstlenir.

Mülkiyet hakkı doğmaz.

SMMM Emre Özerçen

TAAHHÜT-ÖZEL İNŞAAT AYRIMI

Somut Örnek

ÖZEL İNŞAAT
(Kendi hesabına inşaat)

Örnek: 20 dairelik bina

A Şirketi, **kendi arsasına** 20 dairelik konut yapıyor. İnşaatın maliyetini **kendisi** üstleniyor ve daireleri tamamladıktan sonra satıyor.

- Şirket kendi hesabına inşaat yapar.
- İnşa edilen daireler şirketin **stoklarında** izlenir.
- Dairelerin satışıyla **gelir elde edilir.**



TAAHHÜT İŞLERİ
(Başkasına ait inşaat)

Örnek: Aynı arsada müteahhit

B Arsa Sahibi, arsasına 20 dairelik bina yapılması için **C Müteahhit** firmayla sözleşme imzalıyor. Müteahhit binayı sözleşmeye göre yapıyor ve karşılığında **hakediş** alıyor.

- Müteahhit başkasına ait bir işin yapımını üstlenir.
- İşin niteliğine göre maliyetler ve hakedişler **muhasebeleştirilir.**
- Müteahhit, yalnızca inşaatı yaptığı için dairelerin **mülkiyetini kazanmaz.**



ÖZEL İNŞAATTA SONUÇ

- İnşa edilen daireler şirketin varlığıdır.
- Stok olarak izlenir.
- Satış yapıldığında hasılat oluşur.

TAAHHÜT İŞLERİNDE SONUÇ

- Müteahhit daireleri stoklarına almaz.
- Yapılan imalat karşılığında hakediş geliri elde edilir.
- İşin niteliğine göre muhasebe kaydı yapılır (yıllara yaygın/basit usul vb.).

Aynı işi yapan iki firma, sırf inşaat yaptıkları için aynı şekilde muhasebeleştirilmez.
İşin kimin hesabına yapıldığı, mülkiyetin kime ait olduğu ve sözleşmenin niteliği önemlidir.

SMMM Emre Özerşen

MUHASEBE HESAP PLANI İŞLEYİŞİ

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 ve Malzeme
- **740** Hizmet Üretim Maliyeti (0-7 Gider Çeşitleri)
- **600 / 601** Yurt İçi/Dışı Satışlar
- **622 (-)** Satılan Hizmet Maliyeti

Yıllara Yaygın Projelerde

- **170 / 178** Y.Y.İ.O Maliyetleri
- **350 / 358** Y.Y.İ.O Hakedişleri



Doğru hesap sınıflandırması, doğru maliyet analizi ve doğru raporlama için hesap planı işleyişinin bilinmesi büyük önem taşır.

BİLGİ | TECRÜBE | ÇÖZÜM

SMMM **Emre Özerçen**

ÖZEL İNŞAAT x YILLARA YAYGIN TAAHHÜT

Aynı sektör, farklı vergisel sonuçlar



ÖZEL İNŞAAT

Kendi nam ve hesabına yapılan inşaatlar

- **Kendi nam ve hesabına** yapılır.
- **Satmak / kullanmak / kiraya vermek** amacıyla yapılır.
- **Kat karşılığı & hasılat paylaşımı** dahil.
- **Üretim hesapları** kullanılır (150-152).
- GVK 42 kapsamında **DEĞİL.**
- Stopaj **YOK.**
- Kazanç, **teslim yılında** beyan edilir.

Sonuç: Elde edilen kazanç **ticari kazançtır.**

YILLARA YAYGIN TAAHHÜT

Başkasının hesabına taahhüde bağlı inşaat işleri

- **Başkasının hesabına** taahhüde bağlı yapılır.
- **Birden fazla takvim yılına** sirayet eder.
- **Hakediş sistemiyle** ilerler.
- **170-178 / 350-358** hesapları kullanılır.
- **GVK 42** kapsamında.
- **Stopaj %5** (bazı işlerde %1).
- Kazanç, **iş bitiminde** beyan edilir.

Sonuç: Elde edilen kazanç **ticari kazançtır.**
Yıllara yaygın inşaat kazançlarına özel vergisel kurallar uygulanır.

SMMM Emre Özerçen

NEDEN VERGİ KAYBI VEYA EK VERGİYE SEBEBİYET VEREBİLİRSİNİZ?

1. Yıllara yaygın inşaat ve onarım işini tamamladıktan sonra geçici vergi beyannamesine **dahil etmek.**
2. Yıllara yaygın olmayan inşaat projesini geçici vergi beyannamesi **dışında** bırakmak.
3. **Özel bina inşaatı tamamlanmadan** kesilen daire hasılat faturalarını geçici vergi beyannamesine **dahil etmek.**
4. Özel bina inşaatını tamamlanmasına rağmen yıllara yaygın inşaat statüsünde görüp geçici vergi beyannamesi **dışında** bırakmak.

SMMM **Emre Özerçen**

NEDEN VERGİ KAYBI VEYA EK VERGİYE SEBEBİYET VEREBİLİRSİNİZ?



1. **Müşterek Giderlerin Dağıtımı:**
   Yıllara yaygın inşaat işi ile normal işlerin birlikte yürütülmesi durumunda, genel yönetim giderlerinin (elektrik, kira, personel vb.) yanlış anahtarla dağıtılması.

2. **Hakediş Ödemelerindeki Stopaj Kesintisi:**
   Yıllara yaygın inşaat işlerinde alınan hakedişlerden kesilen %5 gelir vergisi stopajının, iş bitmeden geçici vergiden mahsup edilmeye çalışılması.

3. **Satış Vaadi Sözleşmesi ile Tahsilat:**
   Henüz fatura kesilmemişken satış vaadiyle alınan avansların doğrudan gelir yazılması. Avanslar 440/340 hesaplarında takip edilmelidir.

4. **Asgari İşçilik:**
   Eksik veya fazla hesaplama.

SMMM Emre Özerçen

BÖLÜM-III

- ÖZEL İNŞAATLAR
- KULLANILAN HESAPLAR
- ÖZELLİKLİ KONULAR

KULLANIM AMAÇLI PROJELER

Özel İnşaatlar Kapsamında

İnşaat firmasının satmak için değil, kendi kullanımına veya uzun vadeli yatırım amacıyla inşa ettiği projelerdir.

01 TANIM

- Firmanın kendi ofis, depo, fabrika veya genel müdürlük binası gibi **kendi kullanımına** inşa ettiği gayrimenkullerdir.
- Ayrıca uzun vadeli elde tutularak **kira geliri elde etmek amacıyla** inşa edilen gayrimenkuller de bu kapsamdadır.

02 MUHASEBE UYGULAMASI

- İnşaat süresince maliyetler **258 Yapılmakta Olan Yatırımlar** hesabında izlenir.
- Tamamlandığında kullanım amacına göre ilgili varlık hesabına aktarılır:
  - Kendi kullanımı için: **252 Binalar**
  - Kira geliri amacıyla: **252 Binalar**

SMMM Emre Özerçen

ÖZEL İNŞAAT (YAP-SAT) KAVRAMI



İnşaat firmaları özel inşaat (yap-sat) projelerini üç temel yöntemle gerçekleştirebilir:

Arsa Satın Alarak

Müteahhit arsayı kendisi satın alır, inşa eder ve satar.

Kat Karşılığı

Arsa sahibi arsasını verir, müteahhit inşaatı yapar, karşılığında bağımsız bölüm alır.

Hasılat Paylaşımı

Müteahhit inşaatı yapar, satış hasılatını arsa sahibiyle paylaşır.

SMMM **Emre Özerçen**

ÖZEL İNŞAATLAR

Özel inşaat işlerinin muhasebeleştirilmesinde **üretim** faaliyeti olduğu için muhasebeleştirilirken ve maliyet takibi yapılırken **ilk madde malzeme, direkt işçilik giderleri** ve **genel üretim giderleri** hesapları kullanılır.



İlk madde malzeme



Direkt işçilik giderleri



Genel üretim giderleri



ÖZEL İNŞAATLARDA ÜRETİM VE STOPAJ



HESAP TAKİBİ

Özel inşaat işinin bir sonraki yıla devretmesi halinde bilançoda tahakküde bağlı işler için kulllanılan **170–178 no.lu hesaplar değil, 151 no.lu Yarı Mamuller hesabına** devredilmesi/ takip edilmesi gerekir. Tamamlanmış olup stokta bekleyen mamullerin ise **152 no.lu hesapta** izlenmesi gerekir.

170 – 178

Taahhüde Bağlı İşler Hesapları

Yıllara yaygın inşaat işlerinde kullanılır.

151

Yarı Mamuller (Üretim)

Devam eden üretim maliyetleri bu hesapta takip edilir.

152

Mamuller

Tamamlanmış ve stokta bekleyen ürünler bu hesapta izlenir.

GVK 42 VE STOPAJ

Özel inşaatlarda üretim sürecin birden fazla takvim yılına yayılması, **GVK 42.md. kapsamında değerlendirilmez.**

Özel inşaatlar için **genel vergilendirme sistemi geçerlidir.**

Bu nedenle bu kapsamda **%5 stopaj kesintisi yapılmaz.**

SMMM **Emre Özerçen**

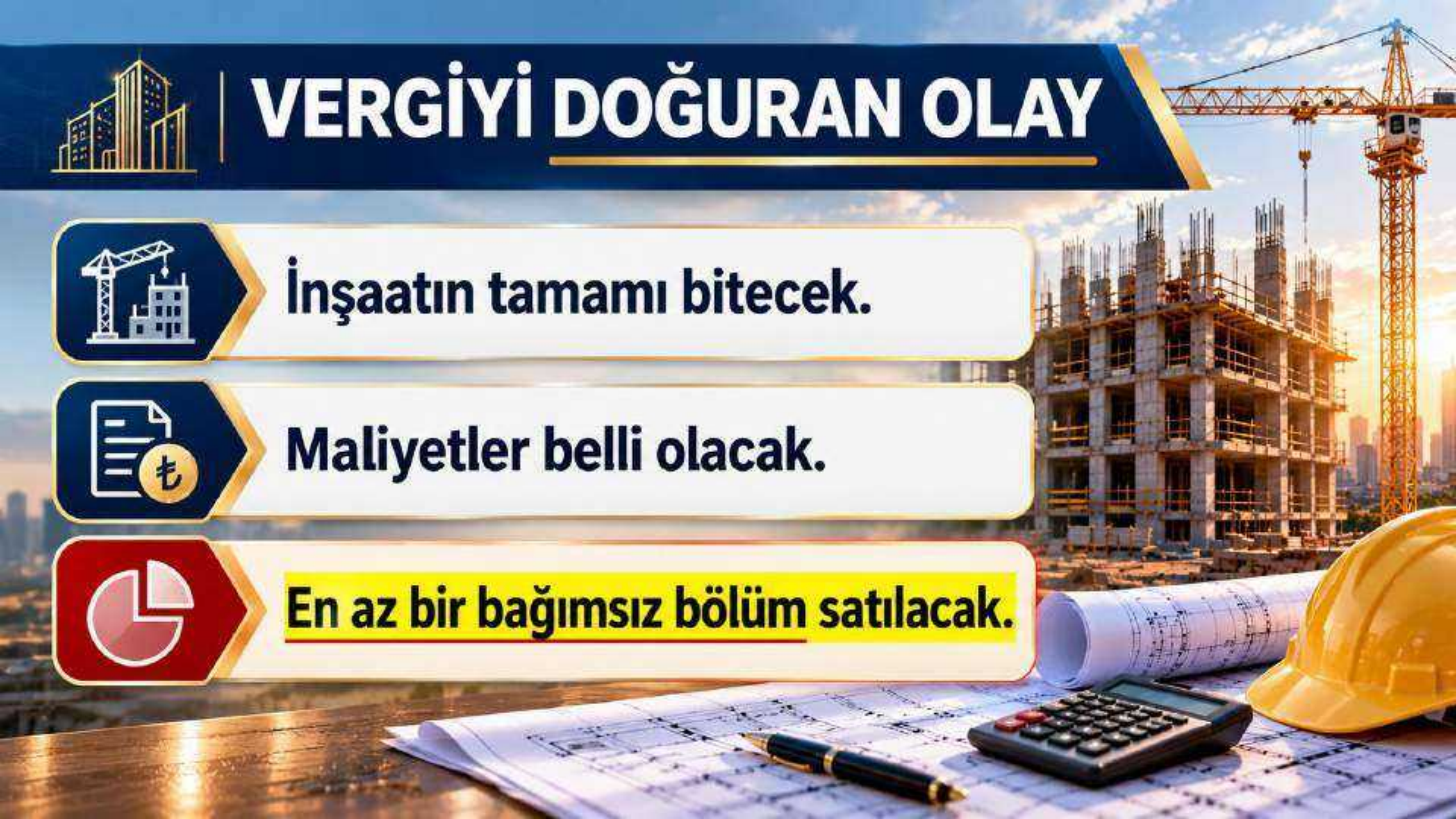
ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE STOPAJ KESİNTİSİ NE ZAMAN YAPILIR ?

Üretim yapan müteahhide,
belli bölümleri taahhüt karşılığında yapan alt yüklenicilerin projeleri

Yıllara sari hale gelir ise
o zaman üretim yapan müteahhit tarafından stopaj kesintisi yapılır.

(Örnekteki Demir İnşaat – MSK)




VERGİYİ DOĞURAN OLAY
İnşaatın tamamı bitecek.
Maliyetler belli olacak.
En az bir bağımsız bölüm satılacak.

VERGİYİ DOĞURAN OLAY

1



İNŞAATIN TAMAMLANMASI

2



TESLİMİN GERÇEKLEŞMESİ

3



SATIŞ / KAZANÇ DOĞMASI

Özel inşaat işlerinde vergi, **inşaatın tamamlanması** ile birlikte **gayrimenkulün teslimin**in (tapuya tescil veya fiilen kullanıma bırakma) **gerçekleşmesi** sonucu doğar.

Kısaca: **İNŞAAT TAMAMLANACAK, TESLİM GERÇEKLEŞECEK;**
VERGİSEL SONUÇ DA BU OLAYLAR ÜZERİNDEN DOĞACAK.

ÖZEL İNŞAAT PROJELERİ - PASTANE

İnşaat muhasebesindeki karmaşık ayrımı, pastane örneğiyle netleştirelim.

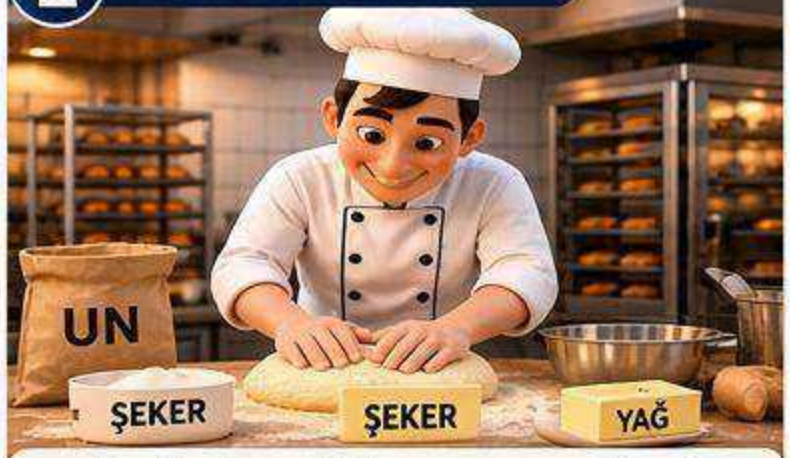
Karmaşık Konular Artık Daha Kolay!

1 ÖZEL İNŞAAT (YAP-SAT) = PASTANE İŞLETMEK



Sektörü bir restoran isletmeciliği gibi düşünürsek taşlar yerine oturacaktır.

2 SEN BİR FİRİNCİSİN.



Kendi malzemeni alıyorsun, pastanı (binanı) yapıyorsun ve vitrine koyuyorsun.

3 VERGİ NE ZAMAN?



Pastayı vitrine koyduğun an vergi ödemezsin.
Ne zaman ki bir müşteri gelip o pastayı satin alır **(Tapu/Teslim)** iste o gün fatura kesilir ve kâr o yılin vergisidir.

4 MUHASEBE KAYITLARI



AÇIKLAMA	HESAP KODU
Pasta bitene kadar harcadığın un, şeker, işçiilik...	**151** (Yarı Mamul)
Pasta bitince	**152** (Mamul)

Pastayı bitene kadar harcadığın un, şeker, işçiilik **151 (Yarı Mamul)** hesabında bekler.
Pasta bitince **152 (Mamul)** olur.

5 STOPAJ



Devlet gelip "Sen pasta yapıyorsun, bana şimdiden pay ver" demez.

KARMAŞIK KONULAR DOĞRU ÖRNEKLERLE DAHA BASİT!



BÖLÜM SONU ANİMASYON

İNŞAAT DEVAM EDERKEN YAPILAN SATIŞLARDA DAİRE SAHİBİ FATURA İSTERSE MÜTEAHHİT DE FATURAYI KESERSE HANGİ HESABA ALACAĞIM ?

İNŞAAT DEVAM EDERKEN YAPILAN TAHSİLATLAR



TAHSİLAT YAPILDIĞINDA

BORÇ		ALACAK	
102 Bankalar	XXXX		
		340 / 440 Alınan Sipariş Avansları	XXXX

D-9 Bağımsız Bölüm Avansı

İNŞAAT DEVAM EDERKEN KESİLEN FATURA



BORÇ		ALACAK	
120 Alıcılar	XX	380 / 480 Gelecek Aylara / Yıllara Ait Gelirler	XX
		391 Hesaplanan KDV	XX

D-9 Bağımsız Bölüm Faturası

BÖLÜM IV

- ÖZEL İNŞAATLARDA KAZANÇ KAVRAMI
- DEĞER ARTIŞ KAZANCI-TİCARİ KAZANÇ

KAZANCIN TÜRÜ

GVK Md. 37/4

- Gayrimenkul alım satım ve İNŞA işleriyle devamlı uğraşanlar **TİCARİ KAZANÇ**
- A.Ş veya Ltd. ise **KURUM KAZANCI**
- Arsası üzerine yaptıran Hasan amca senede tek tük satar **ve devamlılık ve organizasyon yok ise *DEĞER ARTIŞI KAZANCI***

DEĞER ARTIŞ KAZANCI-TİCARİ KAZANÇ AYRIMI

Vergi idaresi, bir takvim yılı içerisinde birden fazla kez tekrarlanan veya birden fazla takvim yılında tekrarlanan işlemlerde **devamlılık** olduğunu varsaymaktadır.

Gayrimenkullerin, satışının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemekle beraber;

DEĞER ARTIŞ KAZANCI-TİCARİ KAZANÇ AYRIMI

- **Aynı kişiye farklı tarihlerde,**
- **Farklı kişi** ve tüzel kişilere **aynı tarihte,**
- **Değişik kişi ve tüzel kişilere, değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda,**

DEĞER ARTIŞ KAZANCI

Bir gayrimenkulün alış tarihinden itibaren **beş yıl** içerisinde elden çıkarılması halinde söz konusu satıştan sağlanan kazanç **değer artış kazancı** olarak tanımlanıp vergiye tabi tutulmakta.

VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ

İvazsız olarak iktisap edinilen konutlar ise bu vergilendirmenin dışında tutulmakta. (Miras,hibe vb.)

DEĞER ARTIŞI KAZANCINDA UYGULAMA NOTLARI

1. Tapuda arsa olarak kayıtlı taşınmazlar için 5 yıl kuralı aynen geçerlidir.

2. **Kat karşılığı inşaatta** arsa sahibine kalan bağımsız bölümler, devamlılık yoksa **"ticari kazanç" değil "değer artışı kazancı"** sayılır.

3. Miras, hibe, bağış gibi ivazsız edinilen taşınmazlar vergiden muaftır.

KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA YENİ DÖNEM

Arsa sahibinin bağımsız bölüm satışlarında ticari kazanç – değer artış kazancı ayrımı



KONU

Arsa sahibinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında elde ettiği bağımsız bölümleri satması halinde, elde edilen kazancın niteliği nedir?

DANIŞTAY VDDK NE DEDİ?

Arsa sahibinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında elde ettiği bağımsız bölümleri satması, tek başına **ticari faaliyet olarak kabul edilemez.**

TEMEL TESPİT

Ticari organizasyon yoksa; satışın çok sayıda olması, farklı tarihlerde veya farklı yıllarda yapılması **tek başına ticari kazanç sonucunu doğurmaz.**

DEĞER ARTIŞ KAZANCI AÇISINDAN

Kat karşılığı alınan bağımsız bölümlerin yeni bir iktisap olarak değerlendirilmemesi gerektiği; değer artış kazancı yönünden **arsanın iktisap tarihinin dikkate alınması gerektiği** sonuçları ortaya çıkmaktadır.

ÖZELLİKLE MİRAS KALAN ARSA

Miras yoluyla edinilen arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi sonucu alınan bağımsız bölümlerin, ticari organizasyon ve ticari kazanç elde etme amacı olmaksızın farklı yıllarda satılması halinde, bu satışların **ticari kazanç olarak vergilendirilemeyeceği** yönünde VDDK kararları bulunmaktadır.

ÖNEMLİ SONUÇ

Bağımsız bölümlerin satışında kazancın niteliği belirlenirken yalnızca satış sayısına değil, **ticari organizasyonun varlığına ve faaliyetin niteliğine** bakılmalıdır.

DAYANAK

Danıştay VDDK

- 26.04.2024 – E.
- 02.10.2024 tarih
- E.2023/1025, K.
- E.2023/63, K.20
- E.2023/517, K.2024/889

Danıştay vergi dava daireleri kurulu / mali idare

MİRAS YOLU İLE EDİNİLEN ARSANIN KAT KARŞILIĞI VERİLMESİ

Miras veya bağışlama yoluyla (ivazsız) edinilen arsaların kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yoluyla müteahhide verilmesi durumunda, elde edilen daire veya iş yerlerinin farklı yıllarda ve çoklu olarak satılması "ticari kazanç" sayılmaz.

DANIŞTAY VDDK 02/10/2024 TRH.

Kurul, satış adedinin çok olmasının tek başına ticari organizasyon anlamına gelmeyeceğine, ve vergilendirilemeyeceğine hükmetmiştir.

MİRASÇILAR ARASI HİSSE DEVRİ

Miras kalan bir arsanın kat karşılığı verilmesi ve sonrasında oluşan **bağımsız bölümlerin kendi aralarında karşılıklı hisse devri yapılması tek başına vergi doğurmaz.**

Ancak özelgede, "bu gayrimenkullerin aynı yıl içinde farklı kişilere veya farklı yıllarda süreklilik arz edecek şekilde satılması ticari kazanç hükümlerine tabi olur" denilmiştir.

BÖLÜM V

- **KAT KARŞILIĞI İNŞAAT PROJELERİ İŞ AKIŞ ŞEMASI VE MUHASEBE KAYITLARI**

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT
ARSA MALİYETİNİN FİNANSMANI

Özel inşaat işlerinde, toplam maliyetin içinde **arsa maliyeti** büyük bir yer tutmaktadır.

Bu nedenle, arsa maliyetinin finansmanını ortadan kaldırmak amacıyla girişimciler sıkça arsa (kat) karşılığı inşaat sistemi ile inşaat işlerini yapmak yoluna başvurmaktadırlar.

Arsa sahibi, arsa payı karşılığında bağımsız bölüm edinmekte, böylece arsa maliyetini nakit çıkışı olmaksızın karşılayabilmektedir.

Kat karşılığı inşaat modeli, özellikle sermaye ihtiyacını azaltması nedeniyle, özel inşaat işlerinde yaygın olarak tercih edilmektedir.



Kat karşılığı inşaat, girişimcilere arsa maliyetini finanse etmeden inşaat yapabilme imkânı sağlayan önemli bir modeldir.

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Kat karşılığı inşaat faaliyetinin ilk aşaması sözleşmenin imzalanmasıdır. Arsa sahipleri ile müteahhitlerin yaptıkları anlaşma çerçevesinde hazırlanmış oldukları sözleşmenin imzalanması ile arsa üzerinde inşaat yapma faaliyetinin ilk adımı atılmış olur.

Sözleşme noter huzurunda düzenlenmektedir.



DAMGA VERGİSİ



2017/9973 sayılı BKK ile ;

- Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri,
- Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık hizmet sözleşmeleri,

DAMGA VERGİSİ

-Yapı denetimi **hizmet sözleşmelerinin,**
Binde "0" (sıfır) oranında damga vergisine tabi olacağı belirlendi.'

Damga vergisi kanununa göre; **yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmelerine sıfır oranlı damga vergisi uygulanabiliyor**



KAT KARŞILIĞI İNŞAAT

Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur.



ARSA SAHİBİ

1 Arsa sahibi → Müteahhit

Arsa payı / arsa teslimi

2 Müteahhit → Arsa sahibi

Arsa karşılığı konut veya işyeri teslimi



MÜTEAHHİT

Vergisel değerlendirmede teslimin **gerçekleştiği tarih** ve **işlemin niteliği** ayrıca dikkate alınır.

SMMM Emre Özerçen



ARSA SAHİBİ HASAN AMCA'NIN ŞANTİYE GÜNLÜĞÜ: SORGULAMA VE DENETİM

İNŞAAT MALİYETİ & ARSA MALİYETİ



İnşaat Maliyeti = Arsa Sahibine Verilen Konutlara Yapılan Harcamalar + Müteahhitte Kalan Konut İnşaat Harcamaları



Arsa Maliyeti = Arsa Sahibine Verilen Konutların İnşaat Maliyeti +Arsa Sahibine Yapılan Nakit Ödemeler



KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA ARSA SAHİBİ ŞAHIS İSE



01 Arsa sahibi **gerçek kişi,** ticari veya mesleki faaliyeti kapsamında arsa teslimi yapmıyorsa **KDV mükellefi değildir.**

02 Bu durumda arsa teslimi nedeniyle müteahhide **fatura düzenlemez.**

03 Müteahhit, arsa sahibine bırakacağı bağımsız bölümler karşılığında **Gider Pusulası** düzenler.

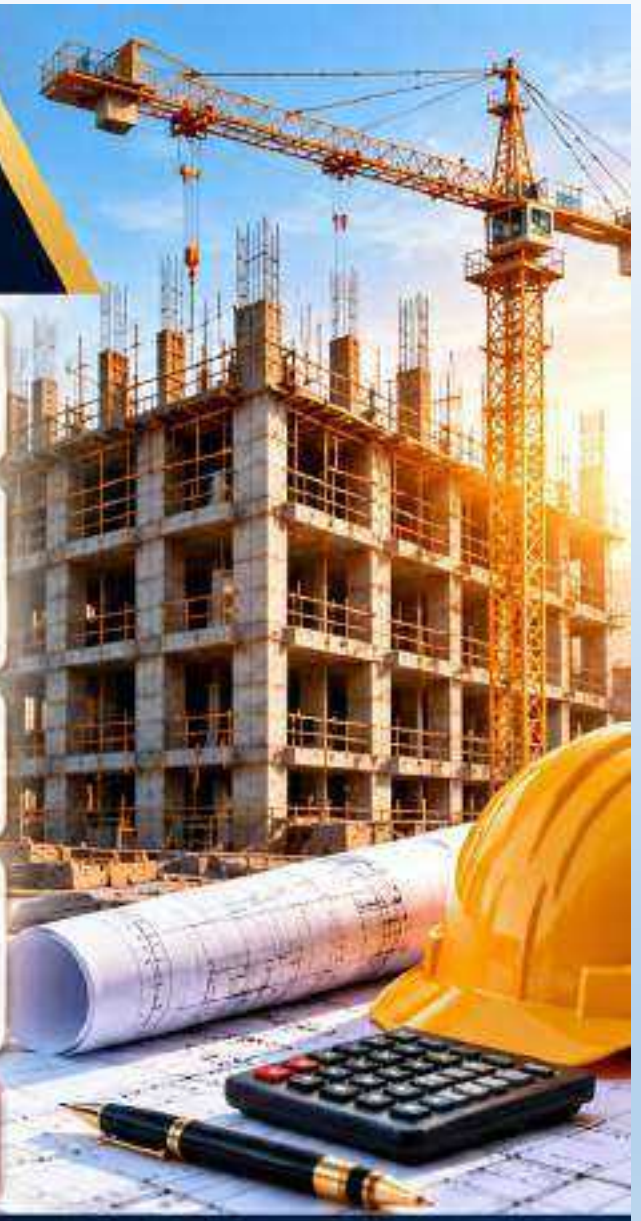
04 Müteahhit, bu bedeli ilgili **inşaat maliyetlerine kaydeder.**

ÖNEMLİ

KDV ve muhasebe uygulaması; **işlemin gerçek niteliği, arsanın edinimi** ve **mevzuattaki özel hükümler** dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

SMMM Emre Özerçen

KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA ARSA SAHİBİ ŞİRKET İSE



01 Arsa sahibi şirket ise **KDV mükellefidir.**

02 Arsa karşılığı inşaat sözleşmesinde **arsa payının müteahhide devri KDV yönünden değerlendirilir;** teslimin vergiyi doğuran olayı ve matrahı ayrıca belirlenir.

03 Arsa sahibi şirket, vergilendirmeye tabi arsa teslimi için mevzuata **uygun fatura düzenler.**

04 3065 sayılı KDV Kanunu **Geçici 37. madde** kapsamındaki istisna şartları varsa uygulanabilir; arsanın aktifinde **en az iki tam yıl** bulunması ve **15.07.2023 öncesinde iktisap** gibi şartları işlem tarihindeki mevzuata göre kontrol edin.

DİKKAT İstisna **otomatik değildir;** arsanın niteliği, iktisap tarihi ve güncel mevzuat birlikte kontrol edilmelidir.

SMMM **Emre Özerçen**

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT
ARSA SAHİBİ ŞİRKET İÇİN MUHASEBE KAYITLARI

ARSA SAHİBİ ŞİRKET

Aktifteki arsa
(250 Arazi ve Arsalar)
1.000.000 TL



Arsa teslimi
(10.000.000 TL + %10 KDV)

MÜTEAHHİT ŞİRKET



1 Arsa sahibinin arsa teslimi faturası (müteahhide)

Arsanın emsal bedel üzerinden teslimi (KDV: %10)
Arsanın kayıtlı değeri: 1.000.000 TL
Emsal bedel (fatura): 10.000.000 TL + 1.000.000 TL KDV

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak
120	Alıcılar – Müteahhit	11.000.000	-
250	Arazi ve Arsalar	-	1.000.000
679	Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar (Arsa değer artışı)	-	9.000.000
391	Hesaplanan KDV (%10)	-	1.000.000

Açıklama: Arsa aktiften çıkarılır. Kayıtlı değer ile emsal bedel arasındaki 9.000.000 TL fark, kurum kazancı olarak dikkate alınır.

! ÖNEMLİ HUSUSLAR

1. Arsa sahibinin ticari işletmeye dahil arsasının **teslimi KDV kapsamındadır.** Bu örnekte KDV oranı %10'dur.
2. Kayıtlı değer ile **emsal bedel arasındaki fark** (9.000.000 TL), şirketin **kurum** kazancına dahil edilir.
3. Arsa **en az iki tam yıl** aktifte bulunuyor ve şirketin asıl faaliyeti gayrimenkul ticareti değilse, KDV Kanunu 17/4-r kapsamında **KDV istisnası** uygulanabilir.
4. Arsa stoklarda (153) ise, maliyet satış maliyeti olarak dikkate alınır. Hesap seçimi, arsanın niteliğine göre değişebilir.
5. Müteahhitten alınan dairelerin kaydı, bağımsız bölümlerin tesliminde yapılır (emsal bedel üzerinden). Bu slaytta sadece arsa teslimine ilişkin kayıt gösterilmiştir.
6. Uygulamada; sözleşme, ekspertiz raporu ve emsal değer tespiti gibi belgelerin saklanması önemlidir.

ARSA MALİYETİ HESAPLAMA

Toptan %5 ,perakende %10

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.



KAT KARŞILIĞI İNŞAAT

Şahıslara yapılan satış, perakende satış olarak kabul ediliyor ve maliyet bedeline **% 10 ilave ediliyor.**

Eğer arsa ticari bir işletmeye dâhil olsaydı toptan satış olarak değerlendirilecek ve maliyete **% 5 ilave edilecektir.**

Arsa sahibine yapılan nakit ödemeler, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yazıyor ve banka kanalı ile yapılıyor ise **arsa maliyetine eklenebilir.**

Not: Kat karşılığı inşaatta, şahıslara yapılan satışlarda **% 10,** ticari işletmeye dâhil arsada toptan satışta **% 5** ilave uygulanır.



ARSA SAHİBİ ADINA DÜZENLENEN FATURALAR

Müteahhit Tarafından Gider Yazılabilir mi?

GENEL KURAL

- ✗ Fatura arsa sahibi adına düzenlenmişse
- ✗ Müteahhit tarafından ödense bile
- ✗ Gider veya maliyet olarak kaydedilemez
- ✗ KDV indirilemez

1 Kapsam

- Yapı denetim faturaları
- Belediye harç ve ruhsat bedelleri
- Elektrik, su abonelik ve tüketim faturaları
- Altyapı katılım payları

2 Gerekçe

- Belge, hizmeti alan (arsa sahibi) adına düzenlenmelidir,
- VUK tevsik şartı sağlanmaz
- KDV Kanunu md. 30/d uygulanır

3 İstisna – Çözüm

- Arsa sahibi vergi mükellefi ise →
- Yansıtma faturası keserek müteahhide yansıtabilir,
- Bu durumda müteahhit gider yazar ve KDV indirir.

Önemli: Güncel GİB özelgelerine göre (2011 ve sonrası) idari uygulama olumsuzdur.
Sözleşme ve ödeme belgeleri tek başına yeterli kabul edilmemektedir.

SMMM Emre Özerçen

İNŞAAT MUHASEBESİ

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT TEMEL KURALLAR

Doğru uygulama, güvenli gelecek...



1 VERGİYİ DOĞURAN OLAY

Bağımsız bölümlerin fiilen teslimi (tasarrufa bırakılması) veya tapu tescili hangisi önce ise, vergiyi doğuran olay o tarihte gerçekleşir.

İskan tarihi tek başına yeterli değildir.

2 EMSAL BEDEL

Arsa sahibine verilen daireler için maliyet bedeli + %5 (toptan) veya %10 (perakende) ile emsal bedel bulunur.

Bu bedel üzerinden fatura düzenlenmesi zorunludur.

3 DAMGA VERGİSİ

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için damga vergisi oranı binde 0 (istisna) olarak uygulanır.

Sözleşmenin niteliği "kat karşılığı inşaat sözleşmesi" olmalıdır.

4 YAPI RUHSATI

Geçerlilik süresi 5 yıldır.
Ruhsat sonrası 2 yıl içinde inşaata başlanmalıdır.
Aksi halde ruhsatın yenilenmesi gerekir.

Süreler, ilgili mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmelidir.

BİLGİ | TECRÜBE | ÇÖZÜM

SMMM Emre Özerçen

İNŞAATTA DOĞRU MUHASEBE GÜÇLÜ YARINLAR

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

SÖZLEŞMEYE GÖRE

Toplam **8 adet** apartman dairesi inşa edilecek.
Daireler **160 m²** alana sahip olacak.



3 ADET DAİRE
HASAN AMCA'YA AİT

160 m² | 160 m² | 160 m²

5 ADET DAİRE
KULE İNŞAAT'A AİT

160 m² | 160 m² | 160 m² | 160 m² | 160 m²

TOPLAM DAİRE	DAİRE ALANI	HASAN AMCA'YA	KULE İNŞAAT'A
8 ADET	160 m²	3 DAİRE	5 DAİRE

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT PROJE SONU DURUMU



PROJE BİLGİLERİ

Toplam daire sayısı	:	**8 adet**
Daire alanı	:	**160 m²**
Hasan Amca	:	**3 adet daire**
Kule İnşaat	:	**5 adet daire**

PROJE SONU MUHASEBE DURUMU

HESAP	AÇIKLAMA	TUTAR (TL)
151	Yarı Mamuller - Üretim	**25.600.000**



KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA
HASAN AMCA'YA BIRAKILACAK KONUTLARIN MALİYETİ



SÖZLEŞMEYE GÖRE

- Toplam **8 adet** apartman dairesi inşa edilecektir.
- Her bir daire **160 m²** alana sahiptir.
- **3 adet daire** Hasan Amca'ya,
- **5 adet daire** Kule İnşaat'a kalacaktir.



1	**TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (151 HESAP)**	151 hesap bakiyesi **25.600.000 TL**'dir.
2	**TOPLAM İNŞAAT ALANI**	160 m² × 8 daire **= 1.280 m²**
3	**1 m² İNŞAAT MALİYETİ**	25.600.000 TL ÷ 1.280 m² **= 20.000 TL/m²**
4	**HASAN AMCA'YA BIRAKILACAK KONUTLARIN İNŞAAT MALİYETİ**	160 m² × 3 daire = **480 m²** 480 m² × 20.000 TL/m² **= 9.600.000 TL**

TOPLAM ARSA MALİYETİ
(Hasan Amca'ya bırakılacak 3 daire)

9.600.000 TL

KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA
ARSA MALİYETİ İLE İLGİLİ SORULAR



1 Arsa maliyetinin üzerine arsa sahibine fatura düzenlenirken yüzde kaç ilave edilecek?



2 Kesilecek faturada yüzde kaç KDV hesaplanacak?



3 Kule İnşaat'a kalan her bir bağımsız bölüm için ne kadar arsa maliyeti hesaplanacak?



4 Arsa maliyeti şirket hesaplarına hangi belgeye dayanarak alınacak?



5 Kule İnşaat'a kalan 1 adet bağımsız bölümün arsa maliyeti dâhil toplam maliyeti ne kadar olacak?



KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA ARSA MALİYETİ İLE İLGİLİ SORULAR



1 Arsa maliyetinin üzerine arsa sahibine fatura düzenlenirken yüzde kaç ilave edilecek?



Cevap: %10 ilave edilecek.

2 Kesilecek faturada yüzde kaç KDV hesaplanacak?



Cevap: Net kullanım alanı bilinmediği için KDV oranı hesaplanamamaktadır.

3 Kule İnşaat'a kalan her bir bağımsız bölüm için ne kadar arsa maliyeti hesaplanacak?



Cevap: 9.600.000 TL ÷ 5 = 1.920.000 TL

4 Arsa maliyeti şirket hesaplarına hangi belgeye dayanarak alınacak?



Cevap: Gider pusulası.

5 Kule İnşaat'a kalan 1 adet bağımsız bölümün arsa maliyeti dâhil toplam maliyeti ne kadar olacak?



Cevap: 1.920.000 TL + 3.200.000 TL = 5.120.000 TL

BÖLÜM VI

- **İNŞAAT TAAHHÜT PROJELERİ**

İNŞAAT TAAHHÜT PROJELERİ

TAAHHÜT PROJELERİ NASIL AYIRT EDİLMEKTEDİR?

İNŞAAT TAAHHÜT PROJELERİ



İnşaat taahhüt faaliyetlerinde müteahhit (yüklenici), inşaat ve onarım işini **başkalarının nam ve hesabına yapar.** İşin bitiminde ortaya çıkan ürün üzerinde **herhangi bir tasarruf hakkı bulunmaz.**

Taahhüt faaliyetlerinde projeler özelliklerine göre ikiye ayrılabilir:



YILLARA YAYGIN OLMAYAN İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ



YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ

YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ

Özel vergileme rejimine tabi olan inşaat ve onarma işleridir.
Bir inşaat ve onarım işinin yıllara yaygın olarak değerlendirilebilmesi için;

1. **Faaliyet konusunun inşaat ve onarım işi olması**
2. **İnşaat ve onarım işinin birden fazla yıla sirayet etmesi**
3. **Resmi veya özel taahhütlere bağlı olarak yapılması gerekir.**



YILLARA YAYGIN İNŞAATLAR

Gelir Vergisi Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca, yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde kâr veya zarar, **işin bittiği yıl tespit edilir** ve **o yıla ait beyannamede gösterilir** (Gelir Vergisi veya Kurumlar Vergisi Beyannamesi).

İşin başladığı yıl ve bittiği yıl nasıl tespit edilir?



İŞİN BAŞLAMA VE BİTİM TARİHİ

İnşaat ve onarım işlerinde tarih doğru belirlenmeli!

Doğru Muhasebe Doğru Gelecek

İŞİN BAŞLAMA TARİHİ

1. İnşaat ve onarma işlerinde **işin başlangıç ve bitim tarihleri** oldukça önemlidir.

2. 

İşin başlangıç tarihi; yapılan **sözleşmede yer teslim tutanağı** düzenleneceği yer almış ise, yer teslim tutanağının **imzalandığı tarih** esas alınır.

3. 
Sözleşmede yer teslimi belirtilmemiş ise ise **sözleşmede belirtilen işin başlangıç tarihi**; oda belirtilmemiş ise **sözleşme tarihi işin başlangıç** tarihi olarak kabul edilir.

İŞİN BİTİM TARİHİ

1. 

İşin bitim tarihi ise, **geçici ve kesin kabul usulüne tabi** projelerde geçici kabul tutanağının **idarece onaylandığı tarih** **(Ağırlıklı olarak Devlet projeleri)** esas alınır.

2. 
Diğer hallerde **işin fiilen tamamlandığı ve** bırakıldığı tarih olarak kabul edilir.





Yapı Gelecektir

BİLGİ | TECRÜBE | ÇÖZÜM

Doğru Muhasebe Doğru Gelecek

YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ

Süreye göre vergilendirme farklıdır.

İnşaat Ekonominin Lokomotifidir

A Yıllara Yaygın İnşaat — Süre 35 Gün

Başlangıç	Bitiş	
01.12.2025 →	05.01.2026	35 Gün

Hakedişlerde **%5 stopaj var**, **geçici vergi beyannına dahil değil.**

B Yıllara Yaygın Olmayan İnşaat — Süre 363 Gün

Başlangıç	Bitiş	
02.01.2026 →	31.12.2026	363 Gün

Hakedişlerde **stopaj yok**, geçici vergi beyamına **dahil.**



B SÜRE UZATIMI VERİLDİ, YILLARA YAYGIN HALE GELDİĞİ ANDAN İTİBAREN **STOPAJ VAR, GEÇİCİ VERGİ YOK.**

İNŞAAT VE HİZMET İŞLETMELERİNDE KULLANILAN HESAPLAR

1 740 – HİZMET ÜRETİM MALİYETİ

Hizmet işletmelerinde üretilen hizmetler için yapılan giderler bu hesapta borç kaydedilir. Dönem sonunda 741 Hizmet Üretim Maliyeti Yansıtma Hesabı ile karşılaştırılarak kapatılır.



2 170–178 – YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ

İşletmenin üstlendiği yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerine ait maliyetlerin izlendiği hesaplardır. Proje bazında takip edilir.



3 350–358 – YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLERİ

Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde tamamlanan kısımlar için düzenlenen hakediş bedellerinin izlendiği hesaplardır.



4 193 – PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR

Mevzuat gereğince peşin ödenen ve bir yıl içinde indirimi yapılabilecek gelir, kurumlar ve diğer vergiler ile fonlar bu hesapta izlenir.



5 295 – PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR

İzleyen yıldan sonraki yıllarda indirime konu olabilecek peşin ödenen vergi ve fonlar bu hesapta izlenir.



GEÇİCİ KABUL VE HAKEDİŞ

1 GEÇİCİ KABUL

- Taahhüt işi yapan yüklenici firmalar, yaptıkları inşaatın fiziki tamamlanma seviyesi **%90'ın üzerinde olduğu takdirde** inşaat tamamen bitmemiş olsa bile işveren'den geçici kabul talebinde bulunabilirler.
- Geçici kabul, sözleşme ve ilgili kabul hükümlerine göre değerlendirilir. **%90 tamamlanma oranı tek başına geçici kabulün yapılması için yeterli bir kriter değildir.**

2 HAKEDİŞ VE FATURA

HAKEDİŞ RAPORU DÜZENLENİR

Yapılan işlere ilişkin hakediş raporu hazırlanır.

→

HAKEDİŞ RAPORU ONAYLANIR

İşveren tarafından hakediş raporu onaylanır.

→

EN GEÇ 7 GÜN İÇİNDE FATURA DÜZENLENİR

Hakediş raporunun onaylandığı tarihten itibaren **en geç 7 gün içinde fatura düzenlenmelidir.**



GEÇİCİ KABUL VE KESİN KABUL

TANIM | SÜREÇ | TEMEL FARKLAR



1 GEÇİCİ KABUL

İşin sözleşme ve teknik şartnameye göre geçici kabule hazır hale gelmesiyle gündeme gelir.

- İşin sözleşme ve teknik şartnameye göre geçici kabule hazır hale gelmesiyle gündeme gelir.
- Yetkili komisyon/ işveren inceleme yapar; eksik ve kusurlar tutanağa yazılabilir.
- Kabul, sözleşmedeki usule göre yapılır; eksiklerin giderilmesi istenebilir.
- İşin geçici kabulü, kesin kabul ile **aynı şey değildir.**

2 KESİN KABUL

Geçici kabulden sonra sözleşmede öngörülen süre ve koşulların tamamlanmasıyla yapılır.

- Geçici kabulden sonra sözleşmede öngörülen süre ve koşulların tamamlanmasıyla yapılır.
- Eksik ve kusurların giderildiği, yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirdiği kontrol edilir.
- Kesin kabul tutanağıyla sözleşmedeki kabul süreci tamamlanır.
- Garanti/teminat ve sorumlulukların sona ermesi, ilgili sözleşme ve mevzuat hükümlerine bağlıdır.

TEMEL FARK

Geçici kabul
= İşin ilk kabulü ve eksiklerin tespiti.

Kesin kabul
= İzleme süresi sonrası yükümlülüklerin tamamlandığının teyidi.

Uygulama, işin tabi olduğu sözleşme ve mevzuata göre değişebilir.

VERGİ TEVKİFATI (STOPAJ)

Vergi tevkifatı **Gelir Vergisi Kanununun 94.maddesinde** düzenlenmiştir.

İlgili madde hükmü uyarınca yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinden bu işleri yapan gerçek veya tüzel kişilere ödenen istihkak bedellerinden ve **avans ödemelerinden**, istihkak sahiplerinin gelir veya kurumlar vergisinden mahsuben **%5** oranında vergi kesintisi (stopaj) yapılması zorunludur.

Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde gelir vergisi tevkifatının matrahı, bu işleri yapanlara ödenen istihkak bedelleridir.

Not: Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde gerçek veya tüzel kişilere ödenen istihkak bedellerinden ve avans ödemelerinden **%5** oranında gelir/kurumlar vergisi tevkifatı yapılır.



YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM PROJELERİNDE HAKEDİŞ STOPAJ ORANLARI

(GVK 42. MADDE KAPSAMINDA)

	İşin Türü	Stopaj Oranı
	Genel yıllara yaygın inşaat ve onarım işleri	%5
	Demiryolu hattı, tramvay, finiküler, monoray, metro ve şehir içi raylı ulaşım sistemi inşaat ve onarım işleri	%1
	Gemi inşaat ve onarım işleri	%1
	Nükleer santral inşaat ve onarım işleri	%1

ÖNEMLİ

- Bu oranlar, GVK 42. madde kapsamında yıllara yaygın inşaat ve onarım işleri için yapılan hakediş ödemelerinde uygulanır.
- Oranların uygulanma koşulları, işin niteliği, sözleşme hükümleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilmelidir.

VERGİ TEVKİFATI (STOPAJ)-ÇOK ÖNEMLİ

- Hakedişlerden kesilen **%5** stopaj kesintisi **işveren tarafından muhtasar beyannamesinde beyan edilip ödenir.**

- **Kesinti yapılan firma kesinti toplamını işin tamamlandığı yıla ait kurumlar vergisi beyannamesinde ödenecek vergisine mahsup edebilir veya iade talep edebilir.**



İNŞAAT TAAHHÜT PROJELERİNDE GEÇİCİ VERGİ VAR, STOPAJ YOK



GEÇİCİ VERGİ
VAR

STOPAJ
YOK

İnşaat taahhüt projelerinde kazanç, geçici vergiye tabidir.
(GVK Geçici Vergi hükümleri)

STOPAJ VAR, GEÇİCİ VERGİ YOK



STOPAJ
VAR

GEÇİCİ VERGİ
YOK

Hakediş ödemelerinde, ilgili mevzuat kapsamında stopaj kesintisi yapılır.
(GVK 94. madde)

ANAHTAR HAP BİLGİ

YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİNDE, GEÇİCİ KABULDEN KESİN KABULE KADAR YAPILAN İŞLERDE:

GEÇİCİ VERGİ VAR.

STOPAJ YOK.

GEÇİCİ KABUL → **KESİN KABUL**

Geçici kabul ile kesin kabul arasındaki döneme ilişkin vergisel uygulamayı doğru değerlendir.

SMMM Emre Özerçen

ÖZELLİKLİ KONULAR - PROJE SÜRESİNİN UZAMASI

İşin belirtilen sürede bitirilmeyip bir sonraki takvim yılına sarkması nedeniyle, **yıllara sari inşaat vasfını kazandığı tarihten itibaren** yapılacak nakden ve hesaben hakediş ödemeleri üzerinden Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesinin (1/a) bendi uyarınca **%5 oranında tevkifat yapılması** gerekmektedir.



ÇOK ÖNEMLİ

Proje süresinin uzaması ve işin **yıllara sari inşaat** vasfı kazanması halinde, **hakediş ödemeleri üzerinden %5 oranında tevkifat yapılır.**

SÖZLEŞMENİN FESHEDİLMESİ DURUMUNDA

Sözleşmenin feshedildiği tarih işin bitim tarihi olarak kabul edilecek olup, bu tarihten sonra işveren tarafından söz konusu iş nedeniyle yapılacak ödemeler üzerinden tevkifat yapılmayacaktır.

YILLARA YAYGIN İNŞAAT PROJELERİNDE KUR FARKLARI VE FAİZ GELİRLERİ

Bu durumda işletmelerin elde ettiği bu gelirlerin hangi dönemde beyan edileceği halen tartışma konusudur. Danıştay'ın bu konudaki görüşü gelirlerin ilgili yıllara yaygın inşaat ve onarım işinin **bittiği dönemde** vergilendirilmesi yönünde olmasına karşın idare uygulamada bu gelirlerin inşaat işinden bağımsız olarak nitelendirilmesi ve **cari dönemde** vergilendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.



İNŞAAT PROJESİ

1. YIL | 2. YIL | 3. YIL | İŞİN BİTİMİ

YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM İŞİ

KUR FARKLARI & FAİZ GELİRLERİ

İNŞAAT İŞİNDEN BAĞIMSIZ OLARAK DEĞERLENDİRİLİR

- Kur farkı gelirleri
- Faiz g

CARİ

KUR FARKI GELİRİ = HAKEDİŞ GELİRİNİN TL OLARAK DÖVİZE YATIRILIP KAR ELDE EDİLMESİ



DANIŞTAY GÖRÜŞÜ

Gelirlerin ilgili yıllara yaygın inşaat ve onarım işinin **bittiği dönemde** vergilendirilmesi yönündedir.



İDARE UYGULAMASI

Bu gelirlerin inşaat işinden bağımsız olarak nitelendirilmesi ve **cari dönemde** vergilendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARMA İŞLERİNDE AMORTİSMANLARIN DAĞITIMI

VK.43/3.maddesine göre ortak olarak kullanılan makine, tesisat veya ulaştırma araçlarının amortismanları bunların **her bir işte kullanıldıkları gün sayısına göre** inşaatın maliyetlerine dağıtılır.

1. İNŞAAT



120 GÜN

AMORTİSMAN PAYI

2. İNŞAAT



90 GÜN

AMORTİSMAN PAYI

3. İNŞAAT



60 GÜN

AMORTİSMAN PAYI



ORTAK OLARAK KULLANILAN MAKİNE, TESİSAT VEYA ULAŞTIRMA ARAÇLARI

Yıl içinde tesisat, makine ve ulaştırma araçlarının satın alındığı tarihten önceki günlere isabet eden amortismanları, ortak genel giderlere eklenerek dağıtıma tabi tutulur.

ORTAK GİDERLER DAĞITIM ANAHTARI - ÇOK ÖNEMLİ

Yıl içerisinde birden fazla inşaat ve onarım işinin birlikte yapılması halinde her yıla ait müşterek genel giderler, bu işlere ait harcamaların birbirine olan nispetine göre dağıtılacaktır.

BİRLİKTE YAPILAN İŞLER

1. İNŞAAT İŞİ



YILA AİT HARCAMA
10.000.000 TL

2. ONARIM İŞİ



YILA AİT HARCAMA
5.000.000 TL

ORTAK GENEL GİDERLER



- Şantiye genel giderleri
- İdari giderler
- Personel giderleri
- Amortismanlar
- Diğer genel giderler

TOPLAM ORTAK GİDER
3.000.000 TL

HARCAMA NİSPETİNE GÖRE DAĞITIM

Toplam harcama = 10.000.000 + 5.000.000
= 15.000.000 TL



1. İNŞAAT İŞİNE DÜŞEN PAY

$\frac{10.000.000}{15.000.000}$ = %66,67

3.000.000 x %66,67
= **2.000.000 TL**



2. ONARIM İŞİNE DÜŞEN PAY

$\frac{5.000.000}{15.000.000}$ = %33,33

3.000.000 x %33,33
= **1.000.000 TL**

Birden fazla inşaat ve onarım işi diğer işler ile birlikte yapılıyor ise, her yıla ait müşterek genel giderler, bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait satış veya hasılat tutarlarının birbirlerine olan nispeti dahilinde dağıtılacaktır.

YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE TURİZM İŞLETMESİ ÖRNEK OLAY

ÖRNEK OLAY

Demir İnşaat A.Ş. kendi arsası üzerine **500 konut** üretimi yapmaktadır.
İşin kaba ve ince inşaat işlerini **Aslanlar İnşaat A.Ş.**'ye **taşıere** etmiştir.

Aslanlar İnşaat'ın konut projesi yıllara yaygın hale gelmiştir.

Aslanlar İnşaat A.Ş. aynı zamanda **turizm faaliyeti** de yürütmektedir.
Şirkete ait **4 yıldızlı otel** işletmesi bulunmaktadır.

SÖZLEŞME BİLGİLERİ (KONUT PROJESİ)

İşin başlangıç tarihi	:	**03/2026**
İşin bitiş tarihi	:	**12/2027**

FAALİYET ALANLARI

İnşaat faaliyeti
(500 konut projesi - Yıllara yaygın iş)

Turizm faaliyeti
(4 yıldızlı otel işletmesi)

1 SORU 1

Bu projeye ait inşaat gelirleri ve maliyetleri Aslanlar İnşaat tarafından hangi hesaplarda takip edilecektir?

2 SORU 2

Aslanlar İnşaat bu projeye ilişkin geçici vergi beyannamesi vermek zorunda mıdır?

3 SORU 3

Aslanlar İnşaat A.Ş. 2026 yılı kurumlar vergisi beyannamesinde genel giderlerini dağıtırken dağıtım anahtarına esas hangi verileri alması gerekmektedir?





YILLARA YAYGIN OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ

Yıllara yaygın olmayan projeler birden fazla takvim yılında tamamlanan yıllara yaygın inşaat ve onarım projeleri gibi Gelir Vergisi Kanunu'nun 42.maddesi kapsamında değerlendirilmezler. Yani özel vergilendirme rejimine tabi değillerdir.

Dolayısıyla bu tarz projeler üstlenen mükellefler kazançları nedeniyle **geçici vergi ödemek zorundadır.**



YILLARA YAYGIN OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ



Aynı yılda başlayıp tamamlanan inşaat taahhüt projelerinde kar **veya zararın nasıl tespit edilebileceği** en çok tartışılan konuların başında gelmektedir.

Bu noktada iki farklı görüş devreye girmektedir. Birinci görüş yıllara yaygın olmayan inşaat işlerinde kazancın tespit edilmesi için işin tamamlanmasını beklemeye gerek olmadığını yönündedir.

1. GÖRÜŞ — İŞİN TAMAMLANMASINI BEKLEMEYE GEREK YOKTUR

Yıllara yaygın olmayan inşaat işlerinde kazancın tespit edilmesi için işin tamamlanmasını beklemeye gerek olmadığını yönündedir.

2. GÖRÜŞ — İŞİN TAMAMLANMASI GEREKMEKTEDİR

Yıllara yaygın olmayan inşaat işlerinde kazancın tespit edilmesi için işin tamamlanmasını beklemeye gerek olduğunu yönündedir.

YILLARA YAYGIN OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ



Zira hakediş raporları sayesinde maliyet bedelinin tespiti mümkündür ve bu projeler geçici vergi dönemlerinde beyan edilmelidir.



Diğer görüş ise kazancın tespit edilmesi için işin tamamlanması gerektiğini ve proje devam ederken geçici vergi hesaplamasının yapılamayacağını savunmaktadır. Esasen iki görüşün özünde de haklı olduğu noktalar bulunmaktadır.

YILLARA YAYGIN OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ



Çünkü Gelir Vergisi Kanunu 42.madde gereğj kar veya zararın işin tamamlandığı yılda tespit edilebilecek inşaat ve onarma işleri **yalnızca birden fazla takvim yılına sirayet eden** inşaat projeleridir.





Öte yandan kişisel görüşümüz mevcut yasal düzenlemeler doğrultusunda **hasılatın oluştuğu ve ilgili maliyet kayıtlarının tespit edilebildiği durumlarda yıllara yaygın olmayan inşaat ve onarım işleri için kar veya zararın tespit edilip dönemler itibariyle geçici vergi kapsamına dahil edilmesidir.**

Hasılatın oluşması → **İlgili maliyet kayıtlarının tespiti** → Kar veya zararın tespiti ve dönemler itibariyle geçici vergi kapsamına dahil edilmesi


İNŞAAT PROJELERİNDE VERGİSEL YOL HARİTASI
ÖZEL İNŞAAT
İnşaat Tamamlandı ve Teslim Var
Kazanç Hesaplanacak.
GEÇİCİ VERGİ: VAR
STOPAJ: YOK
İnşaat Tamamlanmadı veya Teslim Yok
Kazanç Hesaplanmayacak.
GEÇİCİ VERGİ: YOK
STOPAJ: YOK
TAAHHÜT (İnşaat Taahhüt İşleri)
Yıllara Yaygın Projeler
GEÇİCİ VERGİ: YOK
STOPAJ: VAR
Aylara Yaygın Projeler
GEÇİCİ VERGİ: VAR
STOPAJ: YOK
ÖZEL İNŞAAT
TAAHHÜT
SMMM
Emre Özerçen

BÖLÜM-VII

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE MALİ TABLO ANALİZİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN NOKTALAR

İnşaat firmalarının mali tabloları neden farklıdır?



Uzun Proje Süreleri

Projeler birden fazla döneme yayılır. Hasılat ve maliyetlerin dönemlere dağıtımı kritik önem taşır.

Yüksek Çalışma Sermayesi

Avanslar, hakedişler, stoklar ve alacaklar bilançoda büyük yer tutar. Nakit döngüsü uzundur.

Yüksek Kaldıraç

Finansman ihtiyacı yüksektir. Banka kredileri ve satıcı borçları önemli kalemlerdir.

Hasılat Tanıma Farklılığı

Özel inşaat ve yıllara yaygın taahhüt ayrımı önemlidir. GVK 42 ve TFRS 15 kuralları belirleyicidir.

Stok Yapısı Karmaşık

Yarı mamul (devam eden işler), mamul (bitmiş daireler) ve arsa stokları ayrı ayrı izlenir.

Risk Yoğunluğu

Maliyet aşımı, gecikme cezaları, teminat mektupları ve dava riskleri mali tabloları etkiler.

İnşaat bilançosunda dikkat edilmesi gereken hesaplar



VARLIKLAR

150-152	**Stoklar (Özel İnşaat)** Yarı mamul ve mamul daireler
170-178	**Yıllara Yaygın İnşaat** Devam eden taahhüt işleri
120 / 121	**Ticari Alacaklar** Hakediş alacakları, satış alacakları
180 / 280	**Gelecek Aylara/Yıllara Ait Giderler** Peşin ödenen maliyetler
340	**Alınan Sipariş Avansları*** Müşteriden alınan peşinatlar (borç)

ANALİZ İPUÇLARI

Stoklar yüksekse
Bitmemiş daire stoğu mu var? Satış hızı düşük mü?

Hakediş alacakları
Tahsilat süresi ne kadar? Gecikme riski var mı?

Alınan avanslar
Gelecek hasılatın göstergesidir. Nakit baskısını azaltır.

Yıllara yaygın işler
Tamamlanma yüzdesi ve kâr marjı tutarlı mı?

Teminat mektupları
Nazım hesaplarda izlenir. Risk potansiyelidir.

SMMM **Emre Özerçen**

Kırmızı bayraklar – Hemen dikkat edilmesi gerekenler



01

Sürekli artan stoklar

Daireler satılmıyor olabilir. Nakit sıkışması yaklaşır.

02

Hakediş alacaklarında şişme

Tahsilat sorunu veya hakediş tartışması işareti olabilir.

03

Negatif işletme nakit akışı

Kâr var ama nakit yok. Klasik inşaat tuzağı.

04

Yüksek kısa vadeli borç

Refinansman ihtiyacı ve faiz baskısı artar.

05

Düşen brüt kâr marjı

Maliyet kontrolü bozulmuş veya fiyat rekabeti artmış olabilir.

06

Özkaynak erimesi

Zarar yazılan projeler özkaynağı eritiyorsa ciddi risk vardır.

İNŞAAT FİRMALARININ
MALİ TABLO ANALİZİNDE NELERE DİKKAT EDİLMELİ?



01 VARLIK YAPISI VE STOKLAR

Stokların gerçek değeri, niteliği ve devam eden projelerdeki bağlayıcı etkisi analiz edilmelidir.

02 HAKEDİŞLER VE TİCARİ ALACAKLAR

Hakediş ve alacakların tahsil edilebilirliği ile vade yapısı incelenmelidir.

03 KÂRLILIK VE GELİR ANALİZİ

Hasılatın sürdürülebilirliği ve brüt/net kâr marjlarının seyri değerlendirilmelidir.

04 BORÇLULUK YAPISI VE FİNANSMAN

Kısa ve uzun vadeli borçların düzeyi, vadesi ve finansman maliyeti analiz edilmelidir.

05 NAKİT AKIŞI VE LİKİDİTE

İşletmenin faaliyetlerinden nakit üretme kabiliyeti ve likidite durumu incelenmelidir.

06 RİSK GÖSTERGELERİ VE DİĞER HUSUSLAR

Tamamlanma oranları, ertelenmiş vergi yükümlülükleri ve proje bazlı riskler değerlendirilmelidir.

SMMM **Emre Özerçen**

BÖLÜM-VIII

SGK & ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI

SGK İŞYERİ KODU 4 (GEÇİCİ İŞYERLERİ)

İNŞAAT PROJELERİNDE GEÇİCİ İŞYERİ DOSYA AÇILIŞI VE SGK GİRİŞ SÜRELERİ

1 GEÇİCİ İŞYERİ NEDİR?



Tüm bina inşaatları, yol, köprü, altyapı projeleri gibi belirli bir süre sonra bitecek olan geçici işyerlerine

SGK tarafından "4" kodu verilir.

2 HANGİ İŞLER KAPSAMDA?

- **Bina inşaatları** (konut, rezidans, AVM vb.)
- **Yol inşaatları**
- **Köprü inşaatları**
- **Altyapı projeleri** (su, kanalizasyon, enerji vb.)
- **Diğer tüm belirli bir süre sonra bitecek inşaat işleri**

3 DOSYA AÇILIŞI VE SGK GİRİŞ SÜRESİ

Bu işyerlerine **aynı gün SGK girişi yapılabilir.**

- Geçici işyeri dosyası, işe başlamadan önce veya işe başlanılan gün açılabilir.
- Sigortalıların işe giriş bildirgesi, inşaat işlerinde en geç çalışmaya başladıkları gün verilir.
- İlk defa tescil edilen işyerinde şartları sağlıyorsa, 1 aylık işe giriş istisnası da uygulanabilir.

4 ÖRNEK UYGULAMA

01.06.2026
Geçici işyeri dosyası (4 kodu) açıldı.

01.06.2026
İşçiler aynı gün SGK'ya bildirildi.

İnşaat süresince 4 kodu ile takip edilir.

5 DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

- 4 kodu, belirli bir süre sonra bitecek işler için kullanılır.
- İnşaat tamamlandığında işyeri terkin işlemi yapılmalıdır.
- 4 kodlu işyerlerinde şantiye adresi, projenin fiilen yürütüldüğü yer olarak bildirilmelidir.
- Sürekli faaliyet gösteren işyerlerinde 4 kodu kullanılamaz.

İNŞAAT İŞLERİNDE SGK GİRİŞ SÜRELERİ

İLK TESCİLDE **1 AY SÜRE**
TAŞERON DOSYASINDA
AYNI GÜN GİRİŞ ZORUNLULUĞU

1 ASIL İŞVEREN (İLK TESCİL)



1 AY İÇERİSİNDE

İnşaat işlerinde **ilk defa** tescil edilen işyerinde, ilk tescil tarihinden itibaren **1 ay içerisinde** işçilerin SGK girişleri yapılabilir.

2 TAŞERON (ALT İŞVEREN)



AYNI GÜN GİRİŞ

Taşeron (alt işveren) dosyalarında, işçilerin SGK girişlerinin **aynı gün içerisinde** yapılması gerekmektedir.

ÖNEMLİ HATIRLATMALAR

- 1 aylık giriş süresi, sadece ilk defa tescil edilen işyerleri için uygulanır.
- Bu süre, işyerinin ilk sigortalısının çalışmaya başladığı tarihten itibaren başlar.
- Taşeron dosyaları, asıl işveren dosyasından bağımsız olarak değerlendirilir ve işçilerin **aynı gün içerisinde** SGK girişleri yapılmalıdır.
- Süresinde yapılmayan bildirimler için idari para cezası uygulanır.

İNŞAAT İŞLERİNDE ASGARİ İŞÇİLİK | NEDEN ÖNEMLİ?

İnşaat bittiğinde **ilişiksizlik belgesi** almak zorunludur.

1 İLİŞİKSİZLİK BELGESİ OLMADAN:

- **Teminatlar** çözülemez.
- **İhale makamına** iş teslimi yapılamaz.
- **Tapu devri** ve iskan süreçleri tıkanır.

2 ASGARİ İŞÇİLİK TUTARI KARŞILANMAZSA

İLİŞİKSİZLİK BELGESİ VERİLMEZ.



ÖNEMLİ HATIRLATMA

- Asgari işçilik tutarının, işin niteliğine ve süresine uygun olarak karşılanması, ilişiksizlik belgesinin alınabilmesi için temel şarttır.
- İnşaat süresince işçi bildirimlerinin doğru ve eksiksiz yapılması, ileride doğacak sorunların önüne geçer.


MUHASEBE MACERASI
GİRİŞ
BİTİŞ
1. ENGEL:
HESAP PLANI
2. ENGEL:
MUHASEBE KAYITLARI
3. ENGEL:
VERGİYİ DOĞURAN OLAY
VERGİ
%
4. ENGEL:
DOĞRU TAHAKKUK
BÖLÜM CANAVARI:
ASGARİ İŞÇİLİK

İNŞAAT İŞLERİNDE ASGARİ İŞÇİLİK | NEDEN ÖNEMLİ?

	Neden Önemli?	Sonuç
1	İlişiksizlik belgesi şartı	İş teslimi ve teminat çözümü
2	SGK'nın ana kontrol aracı	Prim + ceza riski
3	Maliyet yönetimi	Proje kârlılığını etkiler
4	Taşeron riski	Asıl işveren öder
5	Yasal zorunluluk	Kaçınılamaz



DİKKAT!

Asgari işçilik tutarı karşılanmazsa **ilişiksizlik belgesi verilmez.**

Bu durum; teminatların çözülememesi, işin teslim edilememesi, tapu devri ve iskan süreçlerinin tıkanması gibi ciddi sonuçlar doğurur.

ASGARİ İŞÇİLİK

- Özel İnşaat sahipleri, **belediyeden iskân ruhsatı alırken**, ihaleli işlerde ise **işin bitiminde** teminat mektubunun geri alınabilmesinde ilişiksiz belgesi istenmektedir.

- Özel bina inşaatlarında, SGK'ya bildirilmesi gereken asgari işçilik miktarı, birim maliyet bedeli ile binanın yüzölçümünün çarpılması sonucu bulunan tutara asgari işçilik oranının uygulanması sonucunda bulunmaktadır.



ASGARİ İŞÇİLİK



Asgari işçilik uygulaması; bir işin yürütülmesi için gerekli olan **en az sigortalı sayısına, sigorta primine esas kazanç tutarına** ve **çalışma süresine** uygun olarak işverence Kuruma yeterli işçilik bildirilip bildirilmediğinin tespitine yönelik bir uygulamadır.



ASGARİ İŞÇİLİK

- Ön değerlendirme (**SGK** tarafından araştırma) suretiyle yapılan hesaplamalarda asgari işçilik oranının **%25** eksiği uygulanmaktadır.

- Asgari İşçilik olarak bildirilmesi gereken işçilik miktarı bildirilmişse, bildirilen işçilik ödenmişse ve kuruma sigorta borcu da yoksa ilişiksizlik belgesi verilmektedir.

- Hesaplamada kullanılan rakamlar **Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan birim maliyet bedelleridir.**



ASGARİ İŞÇİLİK



Bir binanın yapı sınıfı : **A-B-C GRUBU YAPILAR 1-2-3-4-5** olarak gruplandırılmaktadır.

Ruhsat üzerinde sizin yapınızı yapı sınıfı belirtilmektedir.

Belirtilen yapı sınıfına ait birim maliyetleri hakkındaki tebliğ her yıl güncellenerek **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı** tarafından mart, nisan ayları civarında yayımlanmaktadır.

FORMÜL OLARAK = Yapı Sınıfı Birim Maliyet × Bina Yüzölçümü = İnşaatın Maliyeti

İnşaatın Maliyeti = **Yapı Sınıfı Birim Maliyet** × **Bina Yüzölçümü** (m^2)

İnşaatın Maliyeti * Asgari işçilik oranı = Kuruma bildirilecek PEK tutarı (Prime Esas Kazanç Tutarı)

İNŞAAT MUHASEBESİ

BİRDEN FAZLA YILDA TAMAMLANAN ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE BİRİM MALİYET NASIL HESAPLANIR?

Doğru Muhasebe Doğru Gelecek



1 ESKİ SİSTEMDE (2025'e kadar)

2026'da bittiği için bir önceki yıl olan **2025 maliyetine** bakılıyordu.

Uygulama

İnşaatın **bitirildiği yıldan önceki yılın** birim fiyatı esas alınırdı.

2 YENİ SİSTEMDE (2026 ve sonrası)

Bitiş yılı (2026) hariç tutulur.

Uygulama

İnşaatın sürdüğü **2023, 2024 ve 2025** yıllarının birim maliyet bedelleri toplanır ve **3'e bölünerek** aritmetik **ortalaması** bulunur.

3 DİKKAT!

İnşaatın **başladığı yıl ile bitirildiği yıl arasındaki tüm yıllara ait** birim maliyet bedellerinin aritmetik ortalaması sonucu bulunan **birim maliyet esas alınır.**

Başladığı yıl tamamlanan projelerde o yılın birim maliyeti aksi durumda bittiği yıldan önceki birim fiyatlar kullanılır.

Asgari işçilik oranları; Kurum bünyesinde oluşturulan Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca belirlenir, Resmî Gazete'de yayımlanarak, tebliğ ile kamuoyuna duyurulur.

Resmî Gazete Tebliğ



Güçlü Projeler Güçlü Yarınlar

DOĞRU ANALİZ | DOĞRU UYGULAMA | GÜÇLÜ SONUÇ

SGK UYGULAMASINDA "İŞ BİTİŞ TARİHİ" TAM OLARAK HANGİ TARİH KABUL EDİLİR?



İş bitim tarihinin tespiti kabul tutanaklarındaki tespitlere göre **üç farklı şekilde** yapılır:

1 Noksansız Geçici Kabul



İhale makamınca onaylanmış tutanakta eksik/kusur yoksa, **tutanakta belirtilen "iş bitim tarihi"** esas alınır.

2 Eksikli/Kusurlu Geçici Kabul



Tutanakta eksik veya kusur tespit edilmişse, bu **eksik ve kusurların tamamlandığı tarih "iş bitim tarihi"** sayılır.

3 Kabule Tabi Olmayan İşler



İş geçici veya kesin kabule tabi değilse, **ihale makamı tarafından SGK'ya bildirilen "resmi iş bitim tarihi"** dikkate alınır.

HER BLOK İÇİN AYRI İŞÇİLİK

Tek yapı ruhsatı ile birden fazla blok inşaatı yapılması ve işverence talep edilmesi halinde, bitirilen her bir blok için ayrı asgari işçilik araştırma işlemi yapılarak **her bir blok için ayrı ilişiksizlik belgesi alınabilecektir.**



EKSİK İŞÇİLİKTE SÜRE 1 AY

İhale konusu işler ile özel nitelikteki inşaat işyerlerinden yapılan araştırma işlemi sonucunda tespit edilen ve SGK'ya bildirilmediği anlaşılan asgari işçilik miktarı üzerinden hesaplanan prim tutarı, aksine bir tespit olmaması hâlinde, faaliyet süresinin son ayına mal edilerek tahakkuk ettirilmek suretiyle gecikme cezası ve gecikme zammı ile birlikte ödenmek üzere işverene tebliğ edilecek, işverence borcun tebliğ tarihinden itibaren **bir ay içinde ödenmesi veya itirazda bulunulmaması halinde borç kesinleşecek ve işlemler sonuçlandırılacaktır.**



1 SGK ARAŞTIRMA YAPAR



2 EKSİK İŞÇİLİK TESPİT EDİLİR



3 İŞVERENE TEBLİĞ EDİLİR



4 TEBLİĞ TARİHİNDEN İTİBAREN 1 AY

ASGARİ İŞÇİLİK

MÜFETTİŞ İNCELEMESİ

Müfettiş incelemesi veya %25 indirimli götürü oran

Tüm ünitelerince yapılan asgari işçilik tespitinde, işverenin işçilik faturaları dikkate alınmamakta bunun yerine bu tür faturalara karşılık gelmek üzere **%25 götürü bir oran eksilerek uygulanmaktadır.** Meslek mensuplarının ve müfettiş incelemelerinde **bu oranda herhangi bir eksilme yapılmadan uygulanmaktadır.** Buna karşılık işçilik faturaları dikkate alınarak ihaleli işlerde istihkak bedelinden, özel inşaatlarda maliyet bedelinden tenzil edilmektedir.

Asgari işçiliğin üzerinde ödeme yapılması durumunda bu tutar iade edilmez.

ASGARİ İŞÇİLİK

- Müfettişler tarafından yapılan incelemelerde işçilik faturaları dikkate alınmaktadır. Asgari işçilik hesabında dikkate alınan faturalar aşağıda sıralanmıştır.
- 1. Malzemeli işçilik faturaları (hakediş faturası)
- 2. Hazır beton
- 3. Nakliye
- 4. Salt işçilik içeren faturalar
- Hazır beton, nakliye, malzemeli işçilik içeren faturalar maliyet bedelinden düşülerek hesaplama yapılmaktadır. Salt işçilik faturaları ise doğrudan Sosyal Güvenlik Kurumuna bildirilmiş işçilikler gibi, işin yürütümü için gerekli olan asgari işçilik tutarından düşülmektedir.

ÖRNEK UYGULAMA – YENİ SİSTEMDE ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLAMASI



İŞİN BİLGİLERİ

Yapı Türü	Otel (4 Yıldızlı)
Yapı Sınıfı	5. Sınıf B Grubu
Başlangıç Tarihi	01.01.2024
Bitiş Tarihi	31.12.2026
Toplam İnşaat Alanı (m²)	10.000 m²
Asgari İşçilik Oranı (SGK araştırması sonucunda)	%9
Araştırma Zamanı	İnşaatın bittiği tarih (2026)
Esas Alınan Matrah	2024 ve 2025 yılı birim maliyet aritmetik ortalaması (bitirildiği yıl hariç)

BİRİM MALİYET BEDELLERİ (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı)

Yıl	5. Sınıf B Grubu Birim Maliyet (TL/m²)
2024	9.500
2025	11.000
2026 (Referans)	13.000

ESAS ALINAN BİRİM MALİYET

(2024 + 2025) / 2
= (9.500 + 11.000) / 2
= 10.250 TL/m²

1 İNŞAATIN MALİYETİNİN HESAPLANMASI

Toplam İnşaat Alanı: **10.000 m²** × Esas Alınan Birim Maliyet: **10.250 TL/m²** = Toplam İnşaat Maliyeti (Esas Matrah): **102.500.000 TL**

2 ASGARİ İŞÇİLİK TUTARININ HESAPLANMASI

Toplam İnşaat Maliyeti (Esas Matrah): **102.500.000 TL** × Asgari İşçilik Oranı: **%9** = Hesaplanan Asgari İşçilik Tutarı: **9.225.000 TL**

3 ÖDENECEK ASGARİ İŞÇİLİK TUTARININ HESAPLANMASI (YENİ SİSTEM)

Hesaplanan Asgari İşçilik Tutarı: **9.225.000 TL** × %75 Uygulama Oranı: **0,75** = ÖDENECEK ASGARİ İŞÇİLİK TUTARI: **6.918.750 TL**

AÇIKLAMALAR

- ✓ Bitirildiği yıl (2026) hariç, 2024 ve 2025 yıllarının birim maliyet aritmetik ortalaması esas alınmıştır.
- ✓ Asgari işçilik oranı, SGK'nın yapacağı araştırma ile belirlenir. (Bu örnekte %9)
- ✓ Hesaplanan tutar üzerinden %75 eksiklik uygulanarak ödenecek tutar bulunur.
- ✓ Tutarın ödenmesi ve başka bir borcun olmaması hâlinde ilişiksizlik belgesi verilir.

BÖLÜM-IX

- **İNŞAAT PROJELERİNDE İŞ ORTAKLIĞI**

ORTAKLIK KURULMASI

İşletmelerin günümüzde faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli olan **iki ana unsur** kuşkusuz **bilgi ve sermayedir.**

Yüksek risk taşıyan ve **tek bir yüklenici tarafından yapılması mümkün olmayan projelerde** şirketler, şirketler ile veya şahıslar ile bilgi ve sermayelerini ortak bir ekonomik amaç için bir araya getirip ortaklık oluşturabilirler.

Kurumlar kuracakları ortaklıkları ister Borçlar Kanununa göre **adi ortaklık** olarak isterse Kurumlar Vergisi Kanununa göre **iş ortaklığı** şeklinde kurabilirler.

Adî Ortaklık

Borçlar Kanununa göre kurulur.

İş Ortaklığı

Kurumlar Vergisi Kanununa göre kurulur.



ORTAKLIK TÜRLERİ

ORTAKLIKLAR

İŞ ORTAKLIĞI

Kurumlar Vergisi Kanununa göre

Hukuki Dayanak	:	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kuruluş Amacı	:	Belirli bir işin yapılmasını müştereken taahhüt etmek
Süre	:	Belli bir sürede bitecek bir iş için kurulur. Devamlılık arz etmez.
Vergi Mükellefiyeti	:	Kurumlar vergisi mükellefidir.
Kazancın Dağıtımı	:	Kurumlar vergisi ödendikten sonra vergi sonrası kazanç, ortakların hisseleri oranında dağıtılır.
Tasfiye	:	Borçlar Kanunundaki adi ortaklıkların dağılmasına ilişkin hükümlere göre yapılır.

ADİ ORTAKLIK

Borçlar Kanununa göre

Hukuki Dayanak	:	Türk Borçlar Kanunu (Adi Ortaklık hükümleri)
Kuruluş Amacı	:	Ortakların emek, sermaye ve bilgilerini bir araya getirerek ekonomik amaç gerçekleştirmesi
Süre	:	Belirli bir iştir. Devamlılık arz etmez.
Vergi Mükellefiyeti	:	Tüzel kişiliği yoktur. Ortaklar kendi vergisel durumlarına göre vergilendirilir.
Kazancın Dağıtımı	:	Elde edilen kazanç, ortakların hisseleri oranında doğrudan ortaklara aittir.
Tasfiye	:	Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre yapılır.

İŞ ORTAKLIĞI KÂR DAĞITIMI ÖRNEĞİ 2026

ORTAKLIK YAPISI

Demir İnşaat Ltd. Şti.
%50 sermaye payı

Gerçek kişi (E)
%50 sermaye payı

PROJE BİLGİLERİ

İhale konusu	(X) Belediyesi Yol aydınlatması işi
Sözleşme tarihi	01.04.2026
İş geliri (KDV hariç)	250.000.000 TL
İşin maliyeti	220.000.000 TL
İşin tamamlanma tarihi	30.09.2026

1 KURUMLAR VERGİSİ VE KÂR DAĞITIMI

Açıklama	Tutar (TL)
İş geliri (KDV hariç)	250.000.000 TL
İşin maliyeti	(-) 220.000.000 TL
Kurum kazancı	**30.000.000 TL**
Kurumlar vergisi (%25)	(-) 7.500.000 TL
Dönem net kârı	**22.500.000 TL**
Gerçek kişi E'nin brüt kâr payı (%50)	11.250.000 TL
Kâr payı stopajı (%15)	(-) 1.687.500 TL
E'ye ödenecek net kâr payı	**9.562.500 TL**
Demir İnşaat Ltd. Şti.'nin kâr payı (%50)	11.250.000 TL
Ortaklara ödenecek toplam tutar	**20.812.500 TL**

LTD.ŞTİ ELDE ETTİĞİ KAZANÇ İŞTİRAK KAZANÇLARI İSTİSNASI

Not: Demir İnşaat Ltd. Şti.'nin kâr payında, şartların sağlandığı ve stopaj gerektirmeyen kurumlar arası dağıtm olduğu varsayılmıştır.

İŞ ORTAKLIĞI
GERÇEK KİŞİ ORTAĞIN GELİR VERGİSİ HESABI

2026

ORTAKLIK YAPISI

Demir İnşaat Ltd. Şti.
%50 sermaye payı

Gerçek kişi (E)
%50 sermaye payı

PROJE BİLGİLERİ

İhale konusu	:	(X) Belediyesi Yol aydınlatması işi
Sözleşme tarihi	:	**01.04.2026**
İş geliri (KDV hariç)	:	**250.000.000 TL**
İşin maliyeti	:	**220.000.000 TL**
İşin tamamlanma tarihi		**30.09.2026**

2 GERÇEK KİŞİ E'NİN GELİR VERGİSİ HESABI

Açıklama	Tutar (TL)
Gerçek kişi E'nin brüt kâr payı	11.250.000 TL
Gelir vergisinden istisna edilen %50	(-) 5.625.000 TL
Beyan edilecek kâr payı	**5.625.000 TL**
2026 tarifesine göre hesaplanan gelir vergisi	1.867.500 TL
Mahsup edilecek kâr payı stopajı (%15)	(-) 1.687.500 TL
Ödenecek gelir vergisi	**180.000 TL**

- Tam mükellef kurumdan elde edilen kâr payının yarısı, Gelir Vergisi Kanunu'nun 22. maddesi kapsamında gelir vergisinden istisnadır.
- 2026 yılı kâr payı beyan sınırı **400.000 TL**'dir. Bu tutarın üzerinde kalan kâr payları için yıllık gelir vergisi beyannamesi verilir.
- Hesaplamada, gerçek kişi (E)'nin başka gelirinin bulunmadığı varsayılmıştır.

BÖLÜM-X

- **İNŞAAT PROJELERİNDE VERGİ İNCELEMELERİ**

VERGİ İNCELEMESİNDE YENİ GERÇEKLİK

- Klasik defter incelemesi dönemi sona ermiştir.
- Artık "Veri Analizi" ve "Yapay Zeka" destekli denetim dönemi başlamıştır.**(MEVA)-MEKANSAL VERİ ANALİZİ**
- **Takip Mekanizması:** İncelemeler sadece beyanname üzerinden değil, tüm dijital ayak izleri üzerinden yürütülür.

VERİ KAYNAKLARI (MALİYE SİZİ NEREDEN İZLİYOR?)

- **Kurumsal Veriler:**
  - **Tapu Kayıtları:** Kat irtifakı ve satış tarihleri.
  - **Belediye Verileri:** Ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve iskan durumu.
  - **Banka Verileri:** EFT/Havale açıklamaları ve para trafikleri. Kredi kullanıldıysa ekspertiz raporları
  - **Dijital Analiz:** e-Fatura ve tedarikçi zinciri analizleri.
  - **Aynı veya komşu binalarda veya aynı sokakta yapılan satış rakamlarından da yararlanılıyor.**



İHBAR KAYNAKLARI VE SOSYAL RİSKLER

- **İhbar Sadece Bir Dilekçe Değildir.**
- **Komşu Müteahhitler:** Rekabet kaynaklı bildirimler.
- **Paydaşlar:** Arsa sahipleri, eski ortaklar ve taşeronlar.
- **Kritik Uyarı:** **Sosyal medya paylaşımları ve WhatsApp yazışmaları artık birer delil niteliğindedir. Zaman zaman whatsapp durumunda veya instagramda fiyat paylaşırlar, bunlar da mali idare tarafından mutlaka dikkate alınır.**



Kritik Hata 1 - Elden Satış ve Kayıt Dışı Tahsilat

- **Riskli İşlemler:**
- Banka dışı alınan kaporalar.
- Sözleşmeye bağlanmamış gayri resmi satışlar.
- **Maliye Yaklaşımı:** Açıklamasız gelen her para girişi "satış" geliri kabul edilerek matrah farkı yazılır.

- **Topraktan yapılan satışlarda inşaatın bitişi ve teslimi süresine kadar birkaç yıl geçebiliyor. Doğal olarak bu süreçte fiyatlar artabiliyor. Maliye ilgili daire ile ilgili matrah farkı çıkarabiliyor. Önüne geçebilmek için topraktan yapılan satışlarda ilk ödemenin bankadan yapılması ve peşinat veya kapora olarak belirtilmesi çok önemli.**

Topraktan yapılan satışlar



KRİTİK HATA 2
ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT HATALARI

- **Vergiyi Doğuran Olay**
- Arsa teslimi ve bağımsız bölüm teslim süreçleri.
- Faturanın hiç kesilmemesi veya yanlış tarihte kesilmesi.
- **KDV Riski:** Arsa payı tesliminde KDV doğumu ve oran hataları (%1, %10, %20).

- **İnşaat projesinde yapı kullanım izin belgesi projenin eksiksiz ve kullanıma hazır olduğu anlamına gelir, ancak vergi hukuku açısından fatura dairenin teslim edildiği an kesilmelidir. Yapı kullanım izin belgesi alınmasına rağmen teslim yapılmamış olabilir.**

İskan alınmasının gecikmesi ama teslim olması fatura bekletme



KRİTİK HATA 3
SAHTE FATURA VE MALİYET İNCELEMESİ

- **Belgesiz Maliyetleri Sahte Fatura ile Kapatma Çabası: İşin başında katlanılan ancak belgelendirilemeyen maliyetleri absorbe edebilmek için yolun sonunda sahte veya muhteviyatı itibari ile yanıltıcı belge kullanmak sektörel bir intihar yöntemidir.**
- **Neler olmalı?**
- **Nakliye faturası araç plakası**
- **Kantar fişi**
- **Şantiye girişi taşıtı araç plakasını gösterir foto**
- **Taşeron var ise detaylı hakedişler**
- **Taşeronun muhtasar ve sgk bildirimleri**



İrtibat kurulan kişi alınan teklifler depo görüntüleri

KRİTİK HATA 3
SAHTE FATURA VE MALİYET İNCELEMESİ

- **Riskli Kalemler:** Demir, beton, hafriyat ve işçilik faturaları.
- **Tedarikçi Analizi:** Faturayı düzenleyen firmanın kapasitesi ile işin büyüklüğü arasındaki uyumsuzluk.
- **Sonuç:** Düşük maliyet beyanı her zaman yüksek riskli inceleme demektir.



VAKA-1

Vaka 1: WhatsApp Yazışması ve Elden Kapora

Olay: Bir müteahhit, lüks bir konut projesinde 2 daire için alıcıdan toplam 1.000.000 TL nakit kaporayı "sözleşme harici" teslim alır. Banka kaydı yapılmaz.

Tespit Yöntemi: Alıcı ile müteahhit arasında daha sonra bir anlaşmazlık çıkar. Alıcı, vergi dairesine ihbarda bulunur ve **WhatsApp üzerinden yapılan "Parayı teslim aldım, hayırlı olsun" mesajının** ekran görüntüsünü delil olarak sunar.

Sonuç: Vergi müfettişi bu mesajı harici bir delil kabul eder. Banka hesaplarında bu tutara denk gelen bir giriş bulunamayınca, tutar "kayıt dışı hasılat" olarak matraha eklenir. Kurumlar Vergisi ve KDV farkı çıkarılır, bir kat vergi ziyaı cezası kesilir. Ayrıca burada tespit edilen kayıt dışı hasılat diğer satışlara da emsal oluşturur.



VAKA-2

Vaka 2: İnşaat Demiri ve Sahte Fatura (Naylon Fatura)

Olay: Müteahhit firma, maliyetlerini yüksek gösterip az vergi ödemek amacıyla, piyasa fiyatının biraz altında "komisyon karşılığı" fatura düzenleyen paravan bir firmadan 5.000.000 TL'lik demir faturası alır.

Tespit Yöntemi: "Tedarikçi Analiz Sistemi" (e-Fatura takibi), faturayı kesen firmanın aslında ne deposu, ne işçisi ne de o kadar demiri taşıyacak nakliye aracı olmadığını saptar.

Sonuç: Fatura "sahte belge" olarak kabul edilir. Müteahhidin tüm KDV indirimleri iptal edilir. Vergi ziyaı cezası **3 kat** olarak uygulanır ve dosya Cumhuriyet Savcılığına **"Kaçakçılık Suçu" (VUK 359)** kapsamında sevk edilir.



VAKA-3

Vaka 3: İskan Öncesi Fiili Kullanım

Olay: İnşaat bitmiş ancak iskan (yapı kullanma izni) henüz alınmamıştır. Müteahhit, daireleri sahiplerine teslim eder, kişiler içine taşınır. Müteahhit ise faturayı "iskan çıkınca keserim" diyerek bekletir.

Tespit Yöntemi: Vergi müfettişleri ilgili binanın elektrik ve su abonelik başlangıç tarihlerini ilgili kurumlardan ister. İskan alınmadan aylar önce aboneliklerin başladığı ve "fiili kullanımın" gerçekleştiği görülür.

Sonuç: Vergi kanunlarına göre "teslim" fiilen gerçekleştiği an vergiyi doğuran olay gerçekleşmiş sayılır. Faturanın geç kesilmesi nedeniyle özel usulsüzlük cezası kesilir ve KDV'nin geç beyan edilmesinden dolayı faiz/ceza uygulanır.



YAPILAN HATALAR

Bu Örneklerden Çıkarılacak Dersler:

- **Dijital Veri Yönetimi**: İş süreçlerinizde sadece banka kayıtları değil; yazışmalar, e-postalar ve dijital abonelikler de birer veri izi oluşturur. Tüm operasyonel süreçlerinizde dijital ayak izinizi profesyonel bir titizlikle yönetmeye özen gösterin.
- **Maliyet Takıntısı**: Düşük vergi ödemek için sahte maliyet yaratmak, hapis riskiyle sonuçlanabilecek en tehlikeli yoldur. Belgelendirilmeyen maliyetlerin önüne geçilmeli.
- **Zamanlama**: Faturayı iskan tarihine değil, "anahtar teslim" veya "fiili kullanım" tarihine göre kesmek gerekir.

