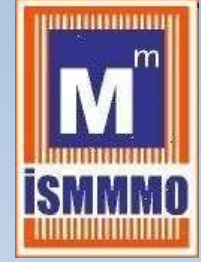




# İNŞAAT İŞLETMELERİNDE MUHASEBE VE VERGİ UYGULAMALARI

**Dr. Baki DÜNDAR**  
**(SMMM)**



# SINIFLANDIRMA

# SINIFLANDIRMA



- ✓ İnşaat işleri yapım türlerine (yapılış biçimlerine) göre **2'ye ayrılır.**

## 1. Özel inşaatlar

- ✓ Kendi nam ve hesabına yapılan inşaatlar **özel inşaatlardır.**

## 2. Taahhüt şeklindeki inşaatlar

- ✓ İşletmelerin, özel kişiler ve kamu kurum-kuruluşları adına, bir bedel karşılığı üstlenerek yaptıkları inşaat işleri **taahhüt şeklindeki inşaatlardır.**

- ✓ Taahhüt şeklindeki inşaat işleri iki farklı şekilde değerlendirilir:

- ✓ Yapılan inşaatlar bir takvim yılını geçmiyorsa inşaat ve onarım taahhüt işleri olarak,
- ✓ Yapılan inşaatlar bir takvim yılını geçiyorsa yıllara yaygın inşaat taahhüt işleri olarak,

kabul edilir.

# SINIFLANDIRMA



- ✓ Vergi ve muhasebe uygulamaları açısından;
  - ✓ Özel inşaatlar **mamul üretimi (imalat)**, özel inşaat faaliyetinde bulunan işletmeler **mamul üretim işletmesidir**.
  - ✓ Taahhüt şeklindeki inşaat işleri **hizmet üretimi (hizmet)**, inşaat taahhüt işi yapan işletme **hizmet üretim işletmesidir**.
- ✓ Vergi uygulamaları açısından;
  - ✓ **Gayrimenkullerin alım satım ve inşa işleri ile devamlı uğraşanların** bu işlerden elde ettikleri kazançlar, **ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilir (GVK, m.37)**.
    - ✓ Safi kurum kazancının tespitinde, **GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır (KVK, m.6/2)**.

# SINIFLANDIRMA



- ✓ Buna göre;
  - ✓ Aynı yıl içinde başlanılıp bitirilen inşaat ve onarım taahhüt işlerinden ve
  - ✓ Özel inşaatlardan elde edilen kazançlar genel hükümlere göre vergilendirilir.
- ✓ Yıllara yaygın inşaat taahhüt işlerinde ise;
  - ✓ genel hükümler dışında
  - ✓ özel bir vergileme sistemi kabul edilmiştir.



# ÖZEL İNŞAAT İŞLERİ

# ÖZEL İNŞAATLAR



- ✓ Özel inşaat yapanların **amacı**, elde edilen konut, daire, işyeri, vb.yi;
  - ✓ **Satmak,**
  - ✓ **Kiraya vermek,**
  - ✓ **Kendi faaliyetinde veya özel amaçlı kullanmak,**
  - ✓ **Kullanmak ve işletmek ve**
  - ✓ **Yatırım**
- amacıyla elde tutmaktır.

# ÖZEL İNŞAATLAR



- ✓ **Özel inşaat işletmeleri;**
  - ✓ Kendi nam ve hesabına inşaat yapan, imalat faaliyetinde bulunan, ortaya mamul (daire, işyeri vs.) çıkaran işletmelerdir.
- ✓ Bu durumda;
  - ✓ Faaliyet sonucunda elde edilen **ürün işletmenidir.**
  - ✓ İşletme, ürün üzerinde **pay sahibidir.**
  - ✓ Ürünün her türlü **hukuki ve ekonomik tasarruf hakkı işletmenidir.**
- ✓ **Satış sözleşmesi hükümlerine tabidir.**



# ÖZEL İNŞAATLAR



- ✓ **Satış amaçlı özel inşaat işleri;** üçüncü şahıslara **satmak amacıyla** konut ve işyeri inşa edilmesidir.
  - ✓ Bu işleri yapan işletmeler;
    - ✓ **Kendi arsası üzerine** veya
    - ✓ **Başkasına ait arsa üzerine**
      - ✓ **Arsa payı karşılığı** (kat karşılığı-bağımsız bölüm karşılığı) yöntemiyle ya da
      - ✓ **Hasılat paylaşımı** yöntemiyle
- yapabilirler.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 1. İnşaat Maliyetleri:

- ✓ İnşaat işlerinde toplam maliyet **iki unsurdan** oluşmaktadır.
  - ✓ Arsa maliyeti
  - ✓ İnşaat maliyeti



# ÖZEL İNŞAATLAR



## 2. Satın Alınan Arsa Üzerine İnşaat Yapılması:

### ➤ Arsa Maliyet Bedeli:

- ✓ Arsa, **maliyet bedeli** ile değerlendirilerek inşaat maliyetine eklenir (VUK, m.269).
  - ✓ **Satın alınan binanın yıkılarak yerine yenisinin yapılması** durumunda; arsanın tesviyesinden oluşan giderlerin **inşaatın maliyet bedeline eklenmesi** gerekir (VUK, m.270/2).
    - ✓ Yıkımda ortaya çıkan hurdaların satılması halinde satış bedelinin yeni yapılan binanın **maliyetinden düşülmesi** gerekir.
- ✓ Ancak arsanın miras-hibe yoluyla intikal etmesi halinde arsanın maliyet bedeli emsal bedel esasıyla değerlendirilecektir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 2. Satın Alınan Arsa Üzerine İnşaat Yapılması:

### ➤ Arsa Maliyet Bedeli:

✓ Arsa alımı KDV'ye tabi ise:

❖ Arsa sahibi vergi mükellefi ise:

-----/-----		
250- Arazi ve Arsalar	100.000	
191- İndirilecek KDV	18.000	
320- Satıcılar		118.000
<b>Faturaya Dayalı Arsa Alım Kaydı</b>		

-----/-----

❖ Arsa sahibi vergi mükellefi değil ise:

-----/-----		
250- Arazi ve Arsalar	100.000	
320- Satıcılar		100.000
<b>Gider Pusulasına Dayalı Arsa Alım Kaydı</b>		

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 2. Satın Alınan Arsa Üzerine İnşaat Yapılması:

### ➤ Arsanın Maliyet Bedeli:

#### ❖ Arsa alımı KDV'den istisna ise:

-----/-----		
250- Arazi ve Arsalar	100.000	
320- Satıcılar		100.000

#### Faturaya Dayalı KDV'den İstisna Arsa Alış Kaydı

-----/-----		
✓ İnşaat ruhsatının alımından sonra:		
-----/-----		
151- Yarı Mamuller	100.000	
- (A) İnşaatı Arsa Payı Maliyeti		
250- Arazi ve Arsalar H.		100.000

#### Arsa Maliyetinin İnşaat Üretimine Virmanı

-----/-----		
-------------	--	--

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşleri:

- ✓ Arsa payı karşılığı inşaat işlerinde müteahhit;
  - ✓ Başkalarına ait arsa üzerine inşa edilecek **bağımsız birimlerden bir bölümünü** arsa payı karşılığı **arsa sahibine teslimini taahhüt eder.**
  - ✓ Arsa üzerine belirlenen proje ve mahal listesine uygun olarak **inşaatı yapmayı üstlenir.**
- ✓ İnşa edilen bağımsız birimler müteahhit için **mamul** niteliğindedir.
- ✓ Satışın gerçekleştiği dönemde **satış rakamı** ile **maliyet bedeli** arasındaki **kazanç** vergilendirilir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

- ✓ Arsa karşılığı inşaat işinde **iki ayrı teslim** söz konusudur.
  - ✓ Bunlardan birincisi; **arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi,**
  - ✓ ikincisi ise; müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak **arsa sahibine bağımsız birim teslimi.**
- ✓ Müteahhidin arsa karşılığı **bağımsız birimleri** arsa sahibine **teslimi** ile **vergiyi doğuran olay** gerçekleşir.
  - ✓ Bağımsız birimleri arsa sahibine teslim tarihi itibariyle; **arsa açısından da vergiyi doğuran olay** vuku bulmaktadır.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

### ➤ Vergiyi Doğuran Olay:

- ✓ Vergi alacağının, vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vuku ve hukuki durumunun tekemmülü ile doğmasıdır (VUK, m.19).
- ✓ Vergiyi doğuran olay açısından önemli olan; **ekonomik tasarruf hakkının devredilmesidir.**
  - ✓ **Satış sözleşmesi;** satıcının malı **teslim borcu** ile alıcının mal bedelini **ödeme borcu** üzerine kurulmaktadır (BK, m.182).
  - ✓ Hakkın devredildiği anda **teslim borcu** yerine getirilmiş ve alıcının mal bedelini **ödeme borcu** doğmuş ve **vergiyi doğuran olay** meydana gelmiştir.



# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

### ➤ Arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi:

✓ Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını ticari olarak sürdürmesi halinde, yapılan bu arsa teslimi bağımsız birimlerin emsal bedeli üzerinden KDV'ye tabidir.

✓ Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyet gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde KDV uygulanmaz.

### ➤ Müteahhidin arsa sahibine bağımsız birimlerin teslimi:

✓ Müteahhit tarafından arsa sahibine yapılan bağımsız birimlerin tesliminde, arsa payı dahil emsal bedel üzerinden KDV uygulanır.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

- ✓ Buna göre;
  - ✓ Arsa sahibi açısından, arsa tesliminin ticari nitelikte olması durumunda arsa için,
  - ✓ Müteahhit açısından ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için,

vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu bu tarih itibariyle eş zamanlı olarak 7 gün içerisinde karşılıklı fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

- ✓ Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasının tesliminde, arsa sahibi adına teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden faturanın düzenlenmesiyle eş zamanlı olarak gider pusulası düzenlenir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

- ✓ Ancak;
  - ✓ Arsa tesliminin, **KDV'nin konusuna girmemesi veya KDV'den istisna edilmiş olması** halinde bu teslimde **KDV hesaplanmaz.**
  - ✓ Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde **en az iki tam yıl süreyle** bulunan taşınmazların **satış suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den istisnadır.**
    - ✓ İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz teslimleri istisna kapsamı dışındadır (KDVK, m.17/4-r).
- ✓ İnşaat tamamlanmadan **kat irtifakı** yapılması işlemi de **KDV'ye tabi değildir.**

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

- ✓ Taşınmazlarda **teslim** kural olarak **tapuya tescil** ile gerçekleşir.
  - ✓ Uygulamada **şekil şartına uymadan** ve **tescil işlemi yapılmadan** da **satış/teslim işlemi yapılabilir**.
  - ✓ Tapuya tescil tarihinden önce **bağımsız birimlerin alıcının tasarrufuna terk edilmesi durumunda** teslim gerçekleşmiş olur ve **vergiyi doğuran olay gerçekleşir**.
- ✓ **Kar-zarar tespiti** ve **KDV** bağımsız birimlerin inşasının bitiminden ziyade **teslim veya satışı** halinde hesaplanır.
- ✓ Müteahhidin inşaat devam ederken daire satması konusunda **fiili bir teslimde bulunmamaktadır**.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Teslim:

- ✓ Taşınmaz teslimlerinde teslim konu taşınmazın **işlem tarihi itibarıyla geçerli fiili durumu** dikkate alınır.
- ✓ İnşaat henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan satışlar dolayısıyla **teslimden önce fatura düzenlenmesi durumunda;**
  - ✓ faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınmak suretiyle **KDV hesaplanması ve beyan edilmesi gerekir.**

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 5. KDV Matrahı:

### ➤ Emsal Bedel:

- ✓ Bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler de **KDV matrahı**, emsal bedel olup, **emsal bedel V.U.K.hükümlerine göre tespit edilir (KDVK, m.27/1)**.
- ✓ Emsal bedel;
  - ✓ **gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen yada doğru olarak tespit edilmeyen bir malın,**
  - ✓ **değerleme gününde satılması halinde emsaline göre haiz olacağı değerdir (VUK, m.267).**

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 5. KDV Matrahı:

### ➤ Emsal Bedel:

- ✓ Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur.
  - ✓ Birinci sıra (ortalama fiyat esası)
  - ✓ İkinci sıra (maliyet bedeli esası)
  - ✓ Üçüncü sıra (takdir esası)
- ✓ Müteahhit tarafından **arsa sahibine** arsanın karşılığı olarak yapılan **bağımsız birimlerin tesliminde**, emsal bedel (arsa payı dahil);
  - ✓ **Maliyet bedeli esasına** göre tespit edilir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 5. KDV Matrahı:

### ➤ Emsal Bedel:

- ✓ Buna göre, müteahhidin arsa sahibine teslim ettiği daireler ile kendi kullanımına tahsis ettiği daireler için;
  - ✓ maliyet bedeline
    - ✓ toptan satışlar için % 5,
    - ✓ perakende satışlar için % 10

ilave etmek suretiyle **emsal bedeli hesap edilir ve fatura düzenlemesi gerekir.**

- ✓ İnşa edilen daire veya dükkanlardan bir kısmının veya **tamamını eş veya çocuklara, yada yakınlarla satış veya devri** sırasında emsal bedel uygulamasına dikkat edilmelidir.



# ÖZEL İNŞAATLAR



## 5. KDV Matrahı:

### ➤ Emsal Bedel:

- ✓ KDV uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde;
  - ✓ genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin **bedele katılması mecburidir.**
    - ✓ VUK açısından bu husus mükellefin ihtiyarına bırakılmıştır.
- ✓ Fatura üzerindeki **emsal bedeller gelir olarak yazılmayacaktır.**
- ✓ Sadece KDV kayıtlara işlenecektir.
  - ✓ KDV beyannamesinde **ilave edilecek KDV satırına yazılarak beyan edilecektir.**
    - ✓ Yukarıdaki şekilde beyan edilen bu teslimlerinde iadeye konu edilmesi mümkündür.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 5. KDV Matrahı:

### ➤ Emsal Bedel:

#### ✓ Ancak vergi idarelerince;

- ✓ KDV matrahı olarak faturada belirtilen bu tutarların
- ✓ KDV beyannamesinde hasılat olarak,
- ✓ KDV tutarının da hasılat KDV'si olarak beyanı istenebilmektedir.

#### ✓ Ayrıca daha önceki aylarda bağımsız birim satışlarının bulunması halinde;

- ✓ bağımsız birimlerin daha önceki aylardaki satış bedelleri ve miktarlarına dayanılarak,
- ✓ ortalama fiyat esasının kullanılması mümkündür.

# KDV UYGULAMALARI



## 6. KDV Oranları:

- ✓ 2007/13033 sayılı B.K.K. ile;
  - ✓ Net alanı **150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri**, için **KDV oranı (% 1)** olarak tespit edilmiştir.
  - ✓ **150 m<sup>2</sup>'yi aşan konutların ve işyeri niteliğindeki inşaatların tesliminde KDV genel vergi oranı (%18)** uygulanır.
- ✓ İndirimli oranda KDV uygulanabilmesi için, konutun **net alanının doğru biçimde tespit edilmesi gerekir.**
  - ✓ Net alan deyimi "**konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan**" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade etmektedir.
  - ✓ Konut dışında kullanılacak bölümleri ihtiva eden inşaatlarda **indirimli oran konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanır.**

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 6. KDV Oranları:

- ✓ Ancak, net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan (**01.01.2013 tarihinden itibaren**);
  - ✓ Büyükşehirlerde (kentsel dönüşüm alanları hariç), **lüks veya birinci sınıf inşaat** olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, **yapı ruhsatının alındığı tarihte**, üzerine yapıldığı arsanın arsa **birim m<sup>2</sup> vergi değeri**;
    - ✓ **Beş yüz TL ile bin TL (bin TL hariç) arasında** olan konutların tesliminde vergi oranı (%8),
    - ✓ **Bin TL ve üzerinde** olan konutların tesliminde **vergi oranı (%18)**

uygulanır.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 6. KDV Oranları (Son Düzenleme):

- ✓ 2016/9153 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Karar'a geçici 2. madde eklenerek konutların 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde KDV Oranı %18'den % 8'e indirilmiştir (R.G.-T. 08.09.2016 , S.29825).
- ✓ 31/03/2017 de sona erecek olan süre, 2017/9759 sayılı BKK ile % 8 oranlı KDV uygulama süresi 30/09/2017 tarihine kadar uzatılmıştır (R.G.-T. 03/02/2017, S.29968).
- ✓ Bu düzenlemelere göre;
  - ✓ 08.09.2016-30.09.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup> üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı % 8 olarak uygulanacaktır.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 6. KDV Oranları (Son Düzenleme):

- ✓ Yapı ruhsatı, 01/01/2013-31/12/2016 tarihleri arasında alınan konutların tesliminde;
- ✓ Büyükşehir Belediyelerindeki lüks veya birinci sınıf inşaatların net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların tesliminde; binanın üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;
  - ✓ 500.-TL ile 1.000.-TL (1.000.-TL hariç) arasında olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı %8'dir.
  - ✓ 1.000.-TL ve üzerinde olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı %18'dir.
    - ✓ Ancak, (08/09/2016-31/09/2017) tarihleri arasındaki teslimler için KDV oranı %8'dir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 6. KDV Oranları (Son Düzenleme):

- ✓ Yapı ruhsatı 01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;
  - ✓ 1.000.-Türk Lirası ile 2.000.- Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dahil) arasında olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı, % 8
  - ✓ 2.000.- Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı, % 18 uygulanır.
    - ✓ Ancak, (01/01/2017- 31/09/2017) tarihleri arasındaki teslimler için KDV oranı % 8'dir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 6. KDV Oranları (Son Düzenleme):

- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutların teslimlerinde KDV % 1 olacaktır.
- ✓ Yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden önce alınan konutların tesliminde 150 m<sup>2</sup>'nin altındakiler için KDV oranı % 1 olarak uygulanır.
- ✓ Büyüklüğüne, inşaat kalitesi ve cinsine bakılmaksızın tüm işyeri teslimlerinde uygulanacak KDV Oranı %18'dir.
- ✓ Büyükşehir dışındaki illerde; inşaat sınıfı ne olursa olsun 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutlarda uygulanacak KDV oranı %1'dir.
- ✓ Büyükşehirlerde 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların inşaat kalitesi lüks veya birinci sınıf olmayanlar için uygulanacak KDV oranı %1'dir.



# ÖZEL İNŞAATLAR



## 7. İnşaat Maliyetleri:

### ➤ Toplam İnşaat Maliyeti:

- ✓ Arsa sahibine verilen bağımsız birimler için yapılan harcamalarla, müteahhide ait bağımsız birimler için yapılan harcamaların toplamı inşaatın maliyetini oluşturur.



- ✓ Müteahhide ait dairelerin maliyeti;
  - ✓ toplam inşaat maliyetinin bu dairelere dağıtımı suretiyle bulunur.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 7. İnşaat Maliyetleri:

### ➤ Arsa Maliyeti:

- ✓ Arsa sahibine teslim edilen **bağımsız birimlerin yapımı için yapılan harcamalar** ve arsa sahibine **ödenen nakit paralar** ile arsa sahibi adına yapılan harcamaların toplamı arsanın maliyet bedelidir.



- ✓ **Müteahhidin kendisine ait bağımsız birimlerin arsa maliyeti;**
  - ✓ inşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen bağımsız birimlere isabet eden kısmıdır.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 7. İnşaat Maliyetleri:

### ➤ Örnek:

Konut Adedi (Tüm Daireler 100 m2)	:	20
Müteahhide Kalan Daire Sayısı	:	12
Arsa Sahibine Verilen Daire Sayısı	:	8
Toplam İnşaat Maliyeti	:	1.500.000 TL

- ✓ 1 Adet Daire İnşaat Maliyeti :  
 $1.500.000 \text{ TL} / 20 = 75.000 \text{ TL}.$
- ✓ 1 Adet Daire Arsa Maliyeti :  
 $1.500.000 \text{ TL} / 20 * 8 = 600.000 \text{ TL} / 12 = 50.000 \text{ TL}.$
- ✓ 1 Adet Daire Toplam İnşaat Maliyeti :  
 $75.000 \text{ TL} + 50.000 \text{ TL} = 125.000 \text{ TL}.$

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 8. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Tesliminde KDV:

- ✓ Arsa sahibine 8 daire bedeli olarak kesilecek fatura tutarı ve muhasebe kaydı;
  - ✓ Arsa Maliyeti (50.000 TL \* 8 Daire) : 600.000 TL
  - ✓ Kar Marjı (VUK Perakende Satışlar İçin) %10 : 60.000 TL
  - ✓ KDV Matrahı : 660.000 TL
  - ✓ KDV Tutarı (%1) : 6.600 TL
- ✓ Bu tarih itibarı ile arsa payı sahipleri adına teslim edilen dairelere istinaden **gider pusulası** düzenlenebilir.

-----/-----	
120- Arsa Sahibi	6.600 TL
391- Hesaplanan KDV %1	6.600 TL
<b>Arsa Sahibine Konut Teslimi</b>	
-----/-----	

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 9. KDV Tevkifatı:

- ✓ **KDV mükellefleri** (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler hariç) ve KDV mükellefi olsun olmasın **belirlenmiş alıcılara** verilen **yapı denetim hizmetlerinde** alıcılar tarafından **(9/10)** oranında KDV tevkiyatı uygulanır.
- ✓ Hizmet bedeli müteahhit tarafından ödense de KDV tevkiyatında **inşaat ruhsat sahibinin mükellefiyet durumuna göre** hareket edilir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

- ✓ İnşaat işlerinde iadeye konu edilecek teslimler **150 m<sup>2</sup>** 'den düşük **%1** ve **%8** KDV oranı uygulanan konut teslimleridir.
- ✓ Kat karşılığı inşaat işlerinde;
  - ✓ Arsa sahibine devredilen konutların,
  - ✓ Müteahhidin kendisinin kullanımına tahsis ettiği konutların,
  - ✓ Henüz tamamlanmadan satışı yapılmış bağımsız birimlerin iadeye konu edilmesi mümkündür.
- ✓ KDV iade hakkının doğması için, indirimli orana tabi işlemin gerçekleşmiş olması şarttır.
  - ✓ Henüz tamamlanmadan satışı yapılmış bağımsız birimlerin KDV iadesinin talep edilebilmesi için teslimin yapılması beklenmelidir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

### ➤ İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV

- ✓ Önce işlemin bünyesine **doğrudan giren harcamalar nedeniyle** yüklenilen vergiler dikkate alınır.
- ✓ Daha sonra ilgili dönem **genel yönetim giderleri** için yüklenilen vergilerden pay verilir.
  - ✓ Bu şekilde hesaplanan tutarın, azami iade edilebilir vergi tutarının altında kalması halinde, **en fazla aradaki farka isabet eden tutar kadar amortismanına tabi iktisadi kıymetler** dolayısıyla yüklenilen vergilerden iade hesabına pay verilebilir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

### ➤ İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV

#### ❖ ÖRNEKLER:

- ✓ **1:** Ankastre ürünlerle birlikte veya mobilyalı olarak satılan 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki bir konut tesliminden kaynaklanan iade talebinde;
  - ✓ buzdolabı, fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi, mobilya, vestiyer, televizyon ve benzeri eşyaların teslimi **konut tesliminden bağımsız bir teslim** olarak değerlendirilecektir.
  - ✓ 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.**



# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

### ➤ İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV

#### ❖ ÖRNEKLER:

- ✓ 2: 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki bir konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar (çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı, alışveriş merkezi gibi alanlara ilişkin harcamalar) nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilmeyecektir.
- ✓ Arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan **site içi çevre düzenlemeleri** (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen vergilerin **iade hesabına dâhil edilmesi mümkündür.**

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

### ➤ İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV

### ❖ Stoklarda Yer Alan Mallar

- ✓ Stoklarda yer alan mallarla ilgili yüklenilen vergilerin, indirimli orana tabi işlemlere ilişkin **iade hesabına dahil edilmesi mümkün değildir.**
- ✓ Söz konusu mallar satış işleminin gerçekleştirildiği vergilendirme dönemine ait iade hesabında dikkate alınabilir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

### ➤ İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV

### ❖ Amortismanına Tabi İktisadi Kıymetler

- ✓ Amortismanına tabi iktisadi kıymetler nedeniyle yüklenilen vergilerden, söz konusu iktisadi kıymetlerin indirimli orana tabi işlemlerde kullanılması kaydıyla, iade hesabına pay verilmesi mümkündür.
- ✓ İktisadi kıymetlerin bizzat mükellef tarafından imal ve inşa edilmesi halinde, imal ve inşa sırasında yüklenilen vergilerden, bu kıymetlerin aktife alındığı ve indirimli orana tabi işlemlerde fiilen kullanılmaya başlandığı dönemden itibaren iade hesabına pay verilebilecektir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 10. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi:

- İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV
- ❖ Sonradan Düzenlenen veya Temin Edilen Belgeler
- ✓ Bu belgelerde yer alan KDV tutarları, işlemin gerçekleştiği vergilendirme dönemi iade hesabına **düzeltilme beyannamesi** verilmek suretiyle dahil edilebilir.
  - ✓ Ancak vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu takvim yılı içerisinde **kanuni defterlere kaydedilmeyen** fatura ve benzeri belgelerde yer alan KDV tutarlarının indirimi ve iade hesabına dahil edilmesi mümkün değildir.
    - ✓ Konutların tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde iade talebinin **konutların teslim edildiği yıl içinde** aylık olarak mahsuben veya izleyen yılda yıllık olarak nakden yada mahsuben yapılması gerekmektedir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 11. Kazancın Tespiti ve Vergilendirilmesi:

- ✓ Özel inşaatlarda kazanç tespiti, maliyetle satış bedeli karşılaştırılmak suretiyle hesaplanır.
- ✓ **Bağımsız birimlerin maliyeti;**
  - ✓ inşaatın tüm maliyetinden her bağımsız birime bazı ölçü ve esaslara göre (arsa payı, metrekare, kat veya daire adedi gibi) **pay verilmek suretiyle bulunur.**
  - ✓ maliyetlerin tespitinde **müşterek kullanılan yerlerin** de göz önüne alınması gerekir.
  - ✓ maliyetlerinin tespitinde **imal edilen emtiada maliyet bedeli ile ilgili düzenlemelerden** yararlanır (**VUK, m. 275**).

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 11. Kazancın Tespiti ve Vergilendirilmesi:

### ✓ Bağımsız birimlerin;

- ✓ tümünün **aynı yıl içinde satılması** halinde; kar veya zarar, **toplam satış bedeli ile toplam maliyet karşılaştırılmak suretiyle bulunur.**
- ✓ **birkaç yılda satılması halinde;** satılan kısımla ilgili kar veya zarar, **satışın yapıldığı yılda tespit ve beyan edilir.**
  - ✓ Satılmayan kısım **stok** olarak değerlendirilir.
- ✓ inşa edildiği yılda hiç satılmaması halinde; stok olarak envanterde **maliyet bedeli** ile değerlendirilir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 11. Kazancın Tespiti ve Vergilendirilmesi:

### ✓ Bağımsız birimlerin;

✓ inşaatı devam ederken **müteahhit tarafından yapılan satışlarda;**

✓ **Fiili bir teslim olmadığından** bu işlemlere karşılık alınan paralar **avans niteliğindedir.**

✓ Avanslarda **fatura düzenleme zorunluluğu yoktur.**

✓ Ancak **fatura düzenlenirse KDV hesaplanması gerekir.**

✓ Bu işlemlere karşılık alınan paralar; fatura düzenlenip düzenlenmediğine bakılmaksızın **o yılın geliri olarak muhasebeleştirilemez.**

✓ Erken satışlar nedeniyle fatura düzenlenmiş ise **Gelecek Yıllara Ait Gelirler (480)**; fatura düzenlenmemiş ise **Alınan Sipariş Avansları (440)** olarak kaydedilmelidir.

# ÖZEL İNŞAATLAR



## 11. Kazancın Tespiti ve Vergilendirilmesi:

### ✓ Bağımsız birimlerin;

✓ **alıcıya teslim edildiği tarihte** satış bedeli tahakkuk ettirilerek teslim edildiği **yılın kazancı olarak beyan edilecektir.**

✓ Tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik edilmesi halinde, iktisap tarihi olarak **tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.**

### ✓ Bağımsız birimlerin **işletmeden çekilmesi halinde;**

✓ Eşe, çocuklara yada yakınlarına karşılıksız verilen bağımsız birimler **emsal bedeli üzerinden gelir kaydedilir.**

✓ İşletme sahibinin işletmeden çekerek kendi adına yada ortakları üzerine kaydettirdiği bağımsız birimler **emsal bedeli üzerinden gelir kaydedilir.**



# ÖZEL İNŞAATLAR



## 12. Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Teslimi:

- ✓ **Hasılat (gelir) paylaşımı vb. şekillerde düzenlenen sözleşmeler uyarınca yapılan işlerde, inşa edilen bağımsız birimler yerine bunların hasılatı paylaşılmaktadır.**
  - ✓ Bu tür sözleşmeler gereğince yapılan işler de **arsa karşılığı inşaat olarak değerlendirilir.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLERİ

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



- ✓ **Başkaları adına yapılan inşaatlar, taahhüt şeklindeki inşaatlardır.**
- ✓ **Taahhüt şeklindeki inşaat işi sadece işçilikten ibaret olabileceği gibi malzeme dahil de olabilir.**
- ✓ **İstisna akdi (eser sözleşmesi) hükümlerine tabidir.**
- ✓ **Taahhüt şeklinde inşaat yapan işletmeler;**
  - ✓ **Başkaları adına inşaat yapan, ortaya çıkardığı inşaat ürününden pay almayan işletmedir.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



- ✓ **Bu durumda;**
  - ✓ Faaliyet sonucunda ortaya çıkan **ürün başkasına aittir.**
  - ✓ İşletmenin ürün üzerinde herhangi bir **tasarruf hakkı yoktur.**
  - ✓ İşletme üründen **pay almamaktadır.**
  - ✓ İşletme, ürünü başkasına ait olan bir inşaat işini **bir bedel karşılığında üstlenmiştir.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



- ✓ Bir inşaat taahhüt işinin yıllara yaygın inşaat ve onarım işi olarak kabul edilebilmesi için;
  - ✓ Yapılan işin; **taahhüde bağlı olarak yapılması,**
  - ✓ İşin yapılmasını **isteyen iş sahibinin/ihaleye verenin bulunması ,**
  - ✓ İşin yapılmasını üstlenen **yüklenicinin/alt yüklenicinin bulunması,**
  - ✓ İşin belli bir **ücret karşılığı yapılması ve**
  - ✓ Yapılan işin; **birden fazla takvim yılında sürdürülmesi** gerekir.
- ✓ İnşaat taahhüt işinin, **baştan yıllara yaygın olmaması ile birlikte sonradan yıllara yaygın duruma gelmesi** mümkündür.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 1. İşe Başlama Tarihi:

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

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 2. İşin Bitim Tarihi:

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

**işin bitim tarihidir.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 3. KDV Matrahı:

- ✓ Hizmet ifası hallerinde **hizmetin yapılmasıyla**; hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde **fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesiyle**, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere vergiyi doğuran olay meydana gelir.
- ✓ Buna göre **taahhüde dayanan inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay**;
  - ✓ İhaleye ilişkin **hakedişin ihale makamınca onaylandığı anda** meydana gelir.
    - ✓ Hakedişin onaylanmasından önce **fatura veya benzeri belge düzenlenmesi halinde bu belgelerin düzenlenmesi ile** vergiyi doğuran olay gerçekleşir.



# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 4. KDV Oranları:

✓ **2007/13033 sayılı B.K.K. ile;**

✓ Bina inşaat ruhsatını **29/7/1998 tarihinden sonra** almış konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,

✓ Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece 150 m<sup>2</sup> 'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,

için **KDV oranı (% 1)** olarak tespit edilmiştir.

✓ Bu işlerin dışındaki inşaat taahhüt işlerinde ise **genel vergi oranı (%18)** uygulanır.

✓ **29/7/1998 tarihinden önce** bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri **KDV'den istisnadır (KDVK, g.m.15).**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLERİ



## 5. KDV Tevkifatı:

### ✓ KDV tevkifatı uygulaması;

- ✓ teslim veya hizmet bedeli üzerinden hesaplanan verginin, bu işlemlere muhatap olanlar tarafından kısmen (**kısmi tevkifat**) veya tamamen (**tam tevkifat**) vergi sorumlusu sıfatıyla beyan edilip ödenmesidir.
- ✓ Taahhüt şeklindeki inşaat işleri (bu işlerle birlikte ifa edilen mühendislik-mimarlık ve etüt proje hizmetleri ile birlikte) **kısmi tevkifata** tabidir.
  - ✓ Tevkifat; bu kapsama giren hizmetleri ifa edenlerin **toplam hizmet bedeli** (bu amaçla kullandıkları mallara ait tutarlar da dahil olmak üzere) **üzerinden hesaplanan KDV tutarına** göre belirlenecektir.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLE



## 5. KDV Tevkifatı:

### ➤ Tevkifat Uygulayacak Alıcılar:

- ✓ Sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler dışındaki **KDV mükellefleri** ve KDV mükellefi olsun olmasın **belirlenmiş alıcılardır**.
- ✓ Alıcının, **belirlenmiş alıcılar arasında yer almaması halinde**, ilk yüklenicinin bu kapsamdaki hizmetleri **tevkifata tabi tutulmaz**.
- ✓ **İlk yüklenicinin belirlenmiş alıcılar kapsamında yer alması halinde**, ilk safhada **tevkifat söz konusu değildir**.
- ✓ Tevkifata tabi olan işlerin, **KDV'den müstesna olması halinde**, KDV hesaplanmayacağı için **herhangi bir tevkifat da yapılamaz**.

### ➤ Tevkifat Oranı: (2/10)

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLERİ



## 5. KDV Tevkifatı:

### ➤ Tevkifat Kapsamındaki Hizmetler:

- ✓ Her türlü inşaat taahhüt işleri,
- ✓ İnşaat işleri ile ilgili tesisat, imalat, ihzarat, nakliye, ısıtma-soğutma-ses-görüntü-ışık sistemleri, her türlü bakım-onarım, montaj, demontaj ve benzeri işler,
- ✓ Yapım işleri ile birlikte ifa edilen; mimarlık, mühendislik, etüt, plan, proje, harita, kadastro, imar uygulama, her ölçekte imar planı hazırlama ve benzeri hizmetler.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLE



## 4. Alt Yüklenicilerde KDV Tevkifat:

- ✓ Alt yüklenicilere devredilen yapım işlerinde;
- ✓ İlk yüklenicinin belirlenmiş alıcılar kapsamında yer alması halinde;
  - ✓ işi devreden her yüklenici tarafından,
  - ✓ bu yapım işinin belirlenmiş alıcılar kapsamında yer almayan alt yüklenicilere devredilmesi durumunda
  - ✓ kendisine ifa edilen hizmete ait KDV üzerinden **tevkifat yapılır.**
- ✓ **Alıcının, belirlenmiş alıcılar arasında yer almaması durumunda; alt yüklenicilerin hizmetleri tevkifata tabi tutulmaz.**
- ✓ Devir işlemlerinin **yazılı bir sözleşmeye dayanıp dayanmaması** tevkifat uygulaması açısından **önemli değildir.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLE



## 4. Alt Yüklenicilerde KDV Tevkifat:

- ✓ Vergiden istisna olan işlerin alt yüklenicilere devredilmesi ve alt yüklenicilerin yaptığı işlemin KDV'den müstesna olmaması halinde;
  - ✓ Alt yüklenicilerin gerçekleştirdikleri işlemler üzerinden hesaplanan KDV tevkifata tabi tutulur.
- ✓ Mimarlık, mühendislik, etüt, plan, proje, harita (kadastral harita dahil), kadastro vb. işlerin ilk yüklenici tarafından **yapım işinin bir kısmı ile birlikte alt yüklenicilere devredilmesi;**
  - ✓ Alt yüklenici tarafından düzenlenen faturalarda **tevkifat uygulanır.**
- ✓ Yükleniciler, **30/4/2006 (bu tarih dahil) tarihinden önce** alt yüklenicilere devrettikleri kısımlara ait KDV üzerinden **tevkifat yapmazlar.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLE



## 4. Alt Yüklenicilerde KDV Tevkifat:

### ❖ ÖRNEKLER:

- ✓ **1:** (A) Bakanlığı tarafından yapılan enerji nakil hattı işi ihalesini (B) A.Ş. kazanmıştır. (B) bu işe ait nakliye işlerini (C) firmasına devretmiştir.
  - ✓ (B)'nin (A)'ya, (C)'nin (B)'ye düzenledikleri faturalarda **tevkifat uygulanacaktır.**
- ✓ **3:** Belirlenmiş alıcılar kapsamına girmeyen (A) Ltd. Şti., hizmet binası inşaatını (B) A.Ş.'ne ihale etmiştir. (B), BİST'te işlem gören bir şirkettir. (B), bu inşaatın su basmanı işini (C) firmasına yaptırmaktadır.
  - ✓ Bu durumda, (B)'nin (A)'ya düzenlediği faturada **tevkifat uygulanmayacak**, (C)'nin (B)'ye düzenlediği faturada ise **tevkifat uygulanacaktır.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLE



## 5. KDV Tevkifatına Tabi İnşaat İşlerinde İade Uygulaması:

- ✓ Satıcının tevkifat uygulanmayan KDV tutarını **1 No.lu KDV Beyannamesi** ile beyan etmiş olması zorunludur.
- ✓ Alıcının yaptığı tevkifatla ilgili **2 No.lu KDV Beyannamesini** vergi dairesine vermiş olması zorunludur.
  - ✓ **Alıcı tarafından** 2 No.lu KDV Beyannamesi ile beyan edilen ve **tahakkuk ettirilen KDV'nin ödenmiş olması şartı aranmaz.**
- ✓ Genel bütçe kapsamındaki idarelere yapılan işlemlerde **hakedişin** harcama yetkilisince **onaylanmış olması gerekir.**
- ✓ İade olarak talep edilen tutar **tevkif edilen KDV'** dir.
- ✓ İadesi istenilen KDV **tevkifata tabi tutulan KDV'den fazla olamaz.**



# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT İŞLE



## 5. KDV Tevkifatına Tabi İnşaat İşlerinde İade Uygulaması:

- ✓ **5.000TL'yi aşmayan mahsuben ve nakden iade talepleri;** vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranılmaksızın yerine getirilir.
- ✓ **5.000 TL ve üzerindeki mahsuben iade talepleri;** teminat ve/veya vergi inceleme raporu sonucuna göre yerine getirilir.
- ✓ **5.000 TL ve üzerindeki nakden iade talepleri;** vergi inceleme raporu sonucuna göre veya YMM raporu ile yerine getirilir.
  - ✓ **5.000 TL'yi aşan kısım için teminat verilmesi halinde teminat;**
    - ✓ vergi inceleme raporu sonucuna göre veya
    - ✓ YMM raporu ile çözülür.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 6. Gelir Vergisi Tevkifatı:

- ✓ Yıllara yaygın inşaat ve onarım taahhüt işlerinden elde edilen gelirler **vergi kesintisine tabi tutulmaktadır (GVK, m.94/3-KVK, m.15).**
  - ✓ Vergi kesintisi **hakediş ödemelerinden** (avanslar dahil ve ödeme şekline bakılmaksızın) gelir ve kurumlar vergisine mahsuben **%3 nispetinde yapılır.**
- ✓ Yılı içinde bitmesinin öngörülmesine rağmen **ertesi yıla sarkan** inşaat ve onarım işlerinde;
  - ✓ **Yeni sözleşmenin veya sözleşmede değişikliğin yapıldığı yada işin fiilen yıllara yaygın hale geldiği tarihten sonra** yapılan hakediş ödemelerinden **vergi kesintisi yapılır.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 6. Gelir Vergisi Tevkifatı:

- ✓ **Geçici kabulden sonra kesin kabulü sağlamak üzere yapılan işler nedeniyle alınan hakedişler;**
  - ✓ biten inşaat işiyle ilgilendirilmeksizin **elde edildikleri yılın kar veya zararının tespitinde dikkate alınır** ve
  - ✓ **gelir vergisi tevkifatına tabi tutulmaz.**
- ✓ Kesilen bu vergiler **inşaatın bittiği dönemde** kazancın tespiti ile tahakkuk edecek **gelir veya kurumlar vergisinden mahsup edilir.**
  - ✓ **İadesi gereken bir vergi tutarının olması halinde** bu tutar vergi borçlarına mahsup edilebilir ve/veya nakden iade edilebilir.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 6. Gelir Vergisi Tevkifatı:

- ✓ Ödenen fiyat farkları; tevkifata tabidir.
- ✓ Hakedişlerin geç ödenmesi nedeniyle ödenen gecikme zamları; tevkifata tabi değildir.
- ✓ İşin bir kısmının taşeronla devredilmesi ve devredilen işin süresi 1 yılı aşıyorsa; alt yükleniciye (taşeronla) ödenecek (hakediş) bedelleri tevkifata tabidir.
- ✓ Vergi tevkifatı hesaben yapılan ödemeler için de geçerlidir.
- ✓ Yüklenici açısından vergi tevkifatları, peşin ödenen vergi niteliğindedir.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 7. Geçici Vergi:

- ✓ Yıllara yaygın inşaat taahhüt işi yapanlar, bu işleri ile ilgili olarak **geçici vergi uygulaması dışındadırlar.**
  - ✓ Yıllara yaygın inşaat taahhüt işinin başladığı yılda tamamlanması durumunda; **tamamlandığı dönemde** geçici vergiye tabidir.
  - ✓ Yılı içinde bitirilmesi öngörülen inşaat taahhüt işinin yıllara yaygın hale gelmesi durumunda;
    - ✓ İşe başlanıldığı yılın sonuna kadar geçici vergiye tabidir.
    - ✓ İzleyen yıldan itibaren geçici vergiye tabi değildir.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 8. Ticari Kazancın Tespiti ve Vergilendirilmesi:

- ✓ Buna göre;
  - ✓ Yıllara yaygın inşaat ve onarım taahhüt işlerinde (dekapaj işleri de dahil) **kar-zarar** kesin olarak **işin bittiği yıl** tespit olunur ve o yılın geliri sayılarak **ilgili yıl beyannamesinde gösterilir (GVK, m.42)**.
  - ✓ Yıllara yaygın inşaat ve onarım taahhüt işi **devam ettiği sürece**, bu işler ile ilgili olarak **kar-zarar beyanında bulunulmaz**.
  - ✓ Yıllara yaygın inşaat ve onarım taahhüt işi yanında **diğer ticari faaliyetleri** olan mükellefler ise, diğer ticari kazançları üzerinden **genel hükümlere göre vergilendirilir**.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 8. Ticari Kazancın Tespiti ve Vergilendirilmesi:

- ✓ Yıllara yaygın inşaat ve onarım taahhüt işlerinde vergiyi doğuran olay;
  - ✓ geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan hallerde **geçici kabul tutanağının idarece onaylandığı tarihte,**
  - ✓ diğer hallerde **işin fiilen tamamlandığı veya fiilen bırakıldığı tarihte** gerçekleşir (**GVK, m.44**).
- ✓ **İşin bitim tarihinden sonra** bu işlerle ilgili olarak yapılan **giderler** ve her ne nam ile olursa olsun elde edilen **hasılat;**
  - ✓ bu **giderlerin yapıldığı** veya **hasılatın elde edildiği yılın** kâr veya zararının tespitinde dikkate alınır.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 9. Kesinti Yoluyla Ödenen Vergilerin Mahsup ve İadesi:

- ✓ Gelir vergisi tevkifatları; yıllık Gelir/Kurumlar Vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanacak vergiden mahsup edilir.
  - ✓ Mahsup edilecek vergiler hesaplanan vergiden fazla ise vergi dairesinin durumu mükellefe tebliğ ettiği tarihten itibaren 1 yıl içerisinde başvurusu halinde mükellefe iade edilir.



# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

- ✓ Ortak genel giderler:
  - ✓ hangi işle ilgili olduğu saptanamayan veya
  - ✓ bütün işler için yapılan
  - ✓ araştırma-geliştirme, pazarlama-satış ve genel yönetim giderleridir.
- ✓ Ortak genel giderler **ödenip ödenmediğine bakılmaksızın;**
  - ✓ inşaat ve onarım işlerine ilişkin bütün harcamalar,
  - ✓ diğer işlere ilişkin satış veya hasılat tutarıbelirlenirken tahakkuk esasına göre dikkate alınır.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

- ✓ Ortak genel giderler inşaat ve onarım işleri ile diğer işlere **sistemik şekilde dağıtılır.**
  - ✓ **Diğer işler;** ticari kazancın veya kurum kazancının kaynağını teşkil eden bir ticari organizasyonun varlığını gerektiren ve **süreklilik arz eden işletme faaliyetleridir.**
- **Birden Fazla İnşaat ve Onarım İşinin Birlikte Yapılması:**
  - ✓ Her yıla ait ortak genel giderler bu işlere ait **harcamaların birbirine olan oranına göre** dağıtılır.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

➤ İnşaat ve Onarım İşlerinin Diğer İşlerle Birlikte Yapılması:

✓ **Tek veya birden fazla** inşaat ve onarım işlerinin diğer işlerle birlikte yapılması halinde bu işlerin tümü için yapılan **her yıla ait ortak genel giderler;**

✓ inşaat ve onarım işlerine ilişkin **harcamalar** ile,

✓ diğer işlere ait **satış veya hasılat tutarları**

**toplanır** ve her bir işin **bu toplamdaki oranına göre** dağıtılır.

✓ Satış ve hasılat tutarları gelir tablosundaki **net satış tutarları** üzerinden dikkate alınır.

## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

### ➤ Amortismanların Dağıtılması:

- ✓ Ortaklaşa kullanılan **duran varlıkların amortismanları**; bunların her bir işte **kullanıldıkları gün sayısına** göre dağıtılır.
  - ✓ Yılı içinde alınan duran varlıkların satın alındığı tarihten önceki günlere isabet eden amortismanları, **ortak genel giderlere eklenerek dağıtımına tabi tutulur.**
  - ✓ Duran varlıkların kullanılmayıp boş kaldığı günlere isabet eden amortismanları, **ortak genel giderlere eklenerek dağıtımına tabi tutulur.**

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

### ➤ Finansman ve Kur Farkı Giderlerinin Dağıtımı:

- ✓ Ödenen faiz ve kur farkı giderleri de;
  - ✓ yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinin **maliyetiyle ilişkilendirilebilir.**
- ✓ Ortak finansman giderleri dağıtılırken;
  - ✓ finansman gelirlerinin finansman giderlerinden **mahsup edilmesi (netleştirilmesi),**
  - ✓ bu mahsup sonrası **artan finansman giderlerinin** dağıtıma tabi tutulması uygun olacaktır.

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

### ❖ Örnek 1:

- ✓ 2013 yılında (X) A.Ş. tamamı yıllara yaygın inşaat ve onarım işi niteliğinde harcamaların toplamı 1.000.000 TL olan (A), (B) ve (C) işlerinin yapımını üstlenmiş olup, bu ayrı üç iş için 20.000 TL tutarındaki ortak genel giderlerin dağıtımı aşağıdaki gibidir.

Yapılan İşler	Harcama Tutarı	Harcama Oranı (%)	İşlere Düşen Ortak Genel Giderler
A İşinden	350.000	35	$20.000 * \%35 = 7.000$
B İşinden	450.000	45	$20.000 * \%45 = 9.000$
C İşinden	200.000	20	$20.000 * \%20 = 4.000$
<b>Toplam</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>	<b>20.000</b>

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

### ❖ Örnek 2:

- ✓ (Y) İşletmesi iki ayrı yıllara yaygın inşaat ve onarım işi ile birlikte alım, satım ve nakliye işi de yapmaktadır. Bunların hepsi için yapılan ortak genel giderlerin tutarı 200.000 TL'dir. Buna göre ortak genel giderlerin dağıtımı aşağıdaki gibidir.

Yapılan İşler	Harcama-Satış ve Hasılat Tutarı	Harcama-Satış ve Hasılat Oranı (%)	İşlere Düşen Ortak Genel Giderler
A Taahhüt İşİ	250.000	25	$200.000 * \%25 = 50.000$
B Taahhüt İşİ	350.000	35	$200.000 * \%35 = 70.000$
Alım-Satım İşİ	150.000	15	$200.000 * \%15 = 30.000$
Nakliye İşİ	250.000	25	$200.000 * \%25 = 50.000$
<b>Toplam</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>	<b>200.000</b>

# TAAHHÜT ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLAR



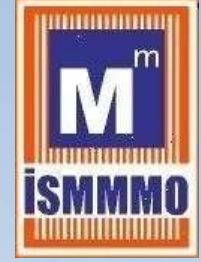
## 10. Ortak Genel Giderlerin Dağıtımı

### ❖ Örnek 3:

- ✓ (Z) Ltd.Şti.'nin; (A) ve (B) olmak üzere iki adet yıllara yaygın inşaat ve onarım işi vardır. 31.12.2013 tarihi itibariyle değeri 48.000 TL olan bir kamyon her üç işte de kullanılmaktadır. %20 oranında ve normal usule göre;  $48.000 \times \%20 = 9.600$  TL amortisman ayrılmıştır.

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





# SGK UYGULAMALARI

# BİLDİRİMLER



## ➤ İşyeri Tescil:

- ✓ İşyeri bildirgesinin işçi çalıştırmaya başlanacağı tarihten önce verilmesi gerekmektedir.

## ➤ Sigortalı Bildirimi:

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

## ➤ İşin Bitimi:

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

# BİLDİRİMLER



## ➤ İlişiksizlik Belgesi:

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

# BİLDİRİMLER



## ➤ İlişiksizlik Belgesi:

### ✓ İşverenin,

✓ İşin yürütümü açısından gerekli olan

✓ sigortalı sayısının,

✓ çalışma süresinin veya

✓ prime esas kazanç tutarının

✓ altında bildirimde bulunduğu tespit halinde,

✓ gerekli olan asgarî işçilik tutarının;

✓ SGK'nın denetim ve kontrole görevlendirilmiş memurları tarafından tespit edilmesidir.

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 1. Asgari İŞçilik:

- ✓ Asgari İŞçilik Tespit Komisyonunca çeşitli iŐkollarına ilişkin belirlenen oranlar, 12/05/2010 tarihli ve 27579 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sosyal G¼venlik Kurumu Asgari İŞçilik Tespit Komisyonunca Belirlenen Çeşitli İŐkollarına Ait Asgari İŞçilik Oranlarını G¼sterir Tebliğ" eki listede yayımlanmıŐtır.

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 1. Asgari İşçilik:

- ✓ Kamu idareleri tarafından ihale mevzuatına göre yaptırılan işlerden ve özel nitelikteki inşaat işlerinden dolayı bu işleri yapan işveren tarafından yeterli işçilik bildirilmiş olup olmadığı SGK tarafından araştırılır.
  - ✓ Kamu idareleri, asgari işçilik uygulamasıyla ilgili SGK'ca istenilecek bilgileri ve belgeleri yazılı olarak en geç bir ay içinde vermeye mecburdur.
- ✓ Bu araştırma sonucunda yeterli işçiliğin bildirilmemiş olduğu anlaşılırsa, eksik bildirilen işçilik tutarı üzerinden hesaplanan prim tutarı, gecikme cezası ve gecikme zammı bir ay içinde ödenmek üzere işverene tebliğ edilir.

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 1. Asgari İşçilik:

1. Tebliğ edilen prim ve gecikme cezası ve gecikme zammının ödendiği veya ödeneceğinin işveren tarafından yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde borç kesinleşir.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 1. Asgari İşçilik:

- ✓ Tebliğ edilen prim ve gecikme cezası ve gecikme zammının ödenmemesi, taahhütname verilmemesi veya SGK'ca işyerinin denetlenmesine gerek görülmesi durumunda SGK'ca inceleme yapılır.
- ✓ İşveren, tebliğ edilen prim borcuna karşı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde SGK'ya itiraz edebilir. İtiraz takibi durdurur.
- ✓ SGK'ca itirazın reddi halinde işveren, kararın tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde yetkili iş mahkemesine başvurabilir. Mahkemeye başvurulması, prim borcunun takip ve tahsilini durdurmaz.



# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 1. Asgari İşçilik:

- ✓ SGK'nın denetim ve kontrole görevlendirilmiş memurlarınca, SGK'ya asgarî işçilik tutarının bildirilmediği tespit edilen işyerleri hakkında ayrıca 5510 sayılı Kanununun 102 nci maddenin birinci fıkrasının (d) bendi ile (e) bendinin (4) numaralı alt bendi uyarınca idari para cezası uygulanır.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 1. Asgari İşçilik:

- ✓ Asgari işçilik miktarının tespiti **3 şekilde** yapılmaktadır.
  1. Yeterli işçilik bildirilmiş olup olmadığının **SGK ünitesi tarafından araştırılmasıyla,**
  2. **SGK'nin denetim ve kontrole görevli memurlarının tespitiyle.**
  3. **Meslek mensuplarının (SMMM veya YMM) işyeri kayıtlarının incelenmesi sonucunda düzenleyecekleri raporlarıyla,**
- ✓ Denetim ve kontrole görevli memurların **tespitini gerektirir bir durumu yoksa;** asgari işçilik miktarının tespiti kurum ünitesine yaptırılır ya da meslek mensubuna rapor düzenlettirilir.

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 2. Asgari İşçilik Oranları:

- ✓ Asgari işçilik ile ilgili olarak;
  - ✓ Çeşitli iş kollarına göre Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca belirlenmiş asgari işçilik oranları dikkate alınır (SGK Asgari Tespit Komisyonunca Belirlenen Çeşitli İşçilik Oranlarını Gösterir Tebliğ-R.G. 12.02.2010-27579).
  - ✓ Asgari işçilik oranları belirlenmemiş olan işkolları ile ilgili olarak ise Asgari İşçilik Tespit Komisyonunun **tespit edeceği yeni bir asgari işçilik oranı** dikkate alınır.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 3. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

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

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 3. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ İhale Konulu İşlerde Araştırma ve Yapılacak İşlemler:

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

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 3. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

- İhale Konulu İşlerde Araştırma ve Yapılacak İşlemler:
- ✓ Birden fazla konuyu kapsayan ve her bir işin asgari işçilik oranı daha önce belirlenmiş işlerde;
  - ✓ Her bir işe ait istihkak tutarlarının ayrı ayrı bildirilmesi hâlinde; her bir işe ait asgari işçilik oranları dikkate alınır.
  - ✓ Her bir işe ait istihkak tutarının ayrı ayrı bildirilmemesi hâlinde; işverenin yazılı isteği üzerine, bu işlerin en yükseğine ilişkin asgari işçilik oranı dikkate alınır.
    - ✓ İşveren tarafından en yüksek asgari işçilik oranının uygulanmasının kabul edilmemesi durumunda işin asgari işçilik oranı Asgari İşçilik Tespit Komisyonu tarafından belirlenir.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 4. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ Özel İnşaatlarda Araştırma:

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

**birim maliyet bedeli esas alınır.**

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 4. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ Özel İnşaatlarda Araştırma:

- ✓ İnşaatın ruhsatı ile yapının sınıfının (grubunun) farklı olduğunun anlaşılması hâlinde, **yapı sınıfı veya grubu ünitece belirlenir.**
- ✓ İnşaata ait birim maliyet bedeli, **benzeri bir inşaatın** birim maliyet bedeli üzerinden hesaplanabilir.



# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 4. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ Ortak Hükümler:

- ✓ Araştırma yapılırken;
  - ✓ İhale konusu işlerde kesin ya da geçici kabulün noksansız yapıldığı tarihe kadar;
  - ✓ Özel nitelikteki inşaat işyerlerinde de inşaatın bitirildiği tarihe kadar

**SGK'ya bildirilmiş olan işçilik miktarı dikkate alınır.**

- ✓ Hesaplanan prim tutarı,
  - ✓ faaliyet süresinin son ayına göre tahakkuk ettirilir ve **gecikme cezası ve gecikme zammı** ödenmek üzere işverene tebliğ olunur.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 4. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ Ortak Hükümler:

✓ Borcun **tebliğ tarihinden itibaren;**

✓ **bir ay içinde ödeneceğinin ve**

✓ SGK'nın denetim ve kontrole görevlendirilmiş memurlarınca **inceleme yapılması istenilmeyeceğinin**

bildirilmesi hâlinde, **borç kesinleşir ve işlemler sonuçlandırılır.**

✓ **Borcun ödenmeyeceğinin bildirilmesi veya tebligatta belirtilen sürede bildirimde bulunulmaması durumunda,**

✓ SGK'nın denetim ve kontrole görevlendirilmiş memurlarınca **inceleme yapılır.**

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 4. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ Ortak Hükümler:

- ✓ Denetim ve kontrole başlanmakla birlikte,
  - ✓ işverenin **borcu ödeyeceğine ilişkin üniteye yazılı başvurusu,**
  - ✓ ünitenin bu isteği **ön kabulü,**
  - ✓ denetim ve kontrole görevlendirilmiş memurlarının **uygun bulması** koşuluyla inceleme **durdurulur.**
- ✓ **15 gün içinde borcun ödenmesi halinde** kontrol ve inceleme işleminden vazgeçilir.
- ✓ **Borcun ödenmemesi durumunda** ise incelemeye devam edilir.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 4. Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması ve Yapılacak İşlemler:

### ➤ Ortak Hükümler:

- ✓ SGK'nın denetim ve kontrol memurlarınca yapılan incelemede;
  - ✓ asgari işçilik miktarının bildirilmediğinin veya eksik bildirildiğinin tespiti hâlinde **bildirilmeyen tutar**,
  - ✓ hangi aylara ait olduğu hususunda bir **tespit varsa o aylara**;
  - ✓ **tespit yoksa faaliyette bulunulan son aya mal edilir ve**;
  - ✓ aylık asgari ücretin iki katı tutarında,
  - ✓ her bir takvim ayı için, aylık asgari ücretin yarısı tutarında **idari para cezası uygulanır (5510 S.K., m.102).**

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 5. Meslek Mensubunca Rapor Düzenlenmesi:

- ✓ Meslek mensuplarının rapor düzenleme yetkisi **01.05.2004** tarihinden sonra bitirilen işler için geçerlidir.
- ✓ Meslek mensupları;
  - ✓ SGK'ya tescilli **devamlı işyerleri** işçileri ile hariçten işçi çalıştırılmaksızın yapılan işler,
  - ✓ Kuruma **tescil ettirilmemiş ve tescil edilmiş olmasına rağmen hiç işçilik bildirilmemiş** olan ihaleli işler ve özel bina inşaatları, hakkında SMMM ve YMM'ler rapor tanzim edemezler.
- ✓ Bunlar hakkında sadece **SGK denetim ve kontrol memurları** tarafından inceleme yapılarak rapor tanzim edilir.

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 5. Meslek Mensubunca Rapor Düzenlenmesi:

### ➤ Dikkate Edilecek Hususlar:

- ✓ İhaleli işlerde kesin ya da geçici kabulün noksansız yapıldığı/özel inşaatlarda ise inşaatın bitirildiği tarihe kadar bildirilmiş olan işçilik miktarı dikkate alınır.
- ✓ İhaleli işlerde ödenen toplam hakediş tutarına, özel inşaatlarda ise binanın toplam maliyet bedeline, asgari işçilik oranı uygulanmak suretiyle bulunan asgari işçilik miktarı, işin bitirildiği tarihe kadar bildirilmiş olan prime esas kazançlar toplamı ile kıyaslanır.
  - ✓ Kıyaslama sonucunda, bildirilmiş olan sigorta primine esas kazançlar toplamı, hesaplanan asgari işçilik miktarı ile aynı veya daha fazla ise; ilişiksizlik belgesi verilebileceğine ilişkin rapor düzenlenir.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 5. Meslek Mensubunca Rapor Düzenlenmesi:

### ➤ Dikkate Edilecek Hususlar:

- ✓ Bildirilmiş sigorta primine esas kazançlar toplamı, hesaplanan asgari işçilik miktarından az ise işveren kayıtlarında yer alan;
  - ✓ alt işverenlerin yaptığı işler hariç; diğer işverenlerden alınmış fatura ve gider belgeleri ile yapılan malzemeli işçilik ödemeleri (aynı faturada malzeme ve işçilik ayrı gösterilmiş olsa dahi toplam fatura tutarı),
  - ✓ faturalara dayanılarak yapılan nakliye ödemeleri,
  - ✓ faturaya dayanmayan, hakediş raporlarından tespit olunan hafriyat ve nakliyat bedelleri,

işverene ödenen toplam istihkak tutarından veya maliyet bedelinden düşülerek bildirilmesi gereken asgari işçilik miktarı yeniden hesaplanır.

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 5. Meslek Mensubunca Rapor Düzenlenmesi:

### ➤ Dikkate Edilecek Hususlar:

- ✓ Sigorta primine esas kazanç üst sınırının üzerinde ücret ödenmiş ise; kayıtlı brüt ücretler ile üst sınır arasındaki fark ve salt işçilik içeren faturalı ödemeler, hesaplanan asgari işçilik tutarından düşülür.
- ✓ Fatura ve gider belgelerindeki tutarların, hakediş raporu ile ödenen tutarlardan fazla olması durumunda, aşan kısım dikkate alınmaz.
  - ✓ Örneğin, defter ve belgelerde nakliye ödemelerinin toplam miktarı 100.000.- TL, buna karşılık son hakediş raporunda nakliye bedellerinin miktarı 90.000.- TL ise, toplam hakediş tutarından 90.000.- TL düşülür.
- ✓ Yapılan ödemelerin **KDV dışındaki tutarları esas alınır.**



# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 5. Meslek Mensubunca Rapor Düzenlenmesi:

### ➤ Dikkate Edilecek Hususlar:

- ✓ İnceleme sonucunda hesaplanan asgari işçilik tutarı **bildirilmiş olan prime esas kazançlar toplamı ile aynı veya daha fazla tutarda ise;**
  - ✓ işverene ilişiksizlik belgesi verilebileceğine dair rapor düzenlenir.
- ✓ Hesaplanan **asgari işçilik miktarının eksik bildirildiğinin tespiti hâlinde ise;**
  - ✓ Bildirilmeyen tutar, faaliyette bulunulan aylar tespit edilebiliyorsa bu aylara, tespit edilemiyorsa faaliyette bulunulan son aya mal edilir ve 5510 S.K.'nın 88 ile 89 uncu maddeleri ve 102 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (d) bentleri uyarınca işlem yapılması gerektiği raporda önerilir.
  - ✓ Yapılan inceleme sırasında SGK mevzuatına aykırı bir durumun tespiti hâlinde düzenlenecek raporda bu hususlara da yer verilir.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

### ➤ Örnek (Özel İnşaatlarda):

#### ✓ Yapılan inşaatla ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir :

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| ✓ İnşaatın sınıfı   | : III-B               |
| ✓ Toplam m <sup>2</sup>   | : 1500 m <sup>2</sup> |
| ✓ Başlama tarihi  | : 07/01/2011          |
| ✓ Bitiş tarihi  | : 06/12/2013          |
| ✓ Kuruma bildirilen toplam işçilik tutarı                       | : 450.000 TL          |
| ✓ Malzemeli işçilik faturaları toplamı                          | : 300.000 TL          |
| ✓ Salt işçilik faturaları toplamı                               | : 100.000 TL          |
| ✓ Prime esas kazanç üst sınırı üzerinde yapılan ödemeler tutarı | : 150.000 TL          |
| ✓ Asgari işçilik oranı  | : %9                  |

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

➤ Örnek (Özel İnşaatlarda):

❖ Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması:

- ✓ 2012 yılı III-B m<sup>2</sup> birim fiyatı: 560 TL
- ✓ Binanın yaklaşık maliyeti = 15000 m<sup>2</sup> x 560 TL = 8.400.000 TL
- ✓ Kurum ünitesince yapılan araştırma sonucuna göre hesaplanan asgari işçilik tutarı: 8.400.000 TL x [%9 - (%9 x %25)] = 567.000 TL olur.
- ✓ Fark İşçilik: 567.000 TL – 450.000 TL = 117.000 TL olur.
- ✓ Tespit edilen fark işçilik primin yatırılması halinde ilişiksiz belgesi verilecektir.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

➤ Örnek (Özel İnşaatlarda):

❖ SGK Denetim Kontrol Memurlarınca Asgari İşçilik Tespiti:

✓ Binanın yaklaşık maliyeti = $15000 \text{ m}^2 \times 560 \text{ TL}$	= 8.400.000 TL
✓ $8.400.000 \text{ TL} - 300.000 \text{ TL}$	= 8.100.000 TL
✓ $8.100.000 \text{ TL} \times \%9$	= 729.000 TL
✓ Kuruma bildirilen işçilik toplamı	= 450.000 TL
✓ Salt işçilikli faturalar toplamı	= 100.000 TL
✓ Tavan ücreti üzeri ödemeler	= 150.000 TL
	+ -----
	700.000 TL
✓ Fark İşçilik = $729.000 - 700.000 \text{ TL}$	= 29.000 TL

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

### ➤ Örnek (İhaleli İşlerde):

✓ İhale konusu işle ilgili bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir:

- ✓ İstihkak tutarı : 300.000 TL
- ✓ İşe başlama tarihi : 01/05/2008
- ✓ İşin bitiş tarihi : 30/06/2009
- ✓ Kuruma bildirilen işçilik tutarı : 15.000 TL
- ✓ Malzemeli işçilik faturaları toplamı : 20.000 TL
- ✓ Salt işçilik faturaları toplamı : 11.000 TL
- ✓ Sigorta primine esas tavan ücret üzeri ödeme : 3.000 TL
- ✓ Asgari işçilik oranı : %10

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

➤ Örnek (ihaleli işlerde):

❖ Kurum Ünitesince Asgari İşçilik Araştırması:

- ✓ Kuruma bildirilmesi gereken işçilik miktarı:  
 $300.000 \text{ TL} \times [\%10 - (\%10 \times \%25)] = 22.500 \text{ TL}$
- ✓ Fark İşçilik:  $22.500 - 15.000 = 7.500 \text{ TL}$

❖ SGK Denetim Kontrol Memurlarınca Asgari İşçilik Tespiti:

- ✓ Fark İşçilik:  $300.000 \text{ TL} - 20.000 = 280.000 \text{ TL}$
  - ✓  $280.000 \times \%10 = 28.000 \text{ TL}$
  - ✓ Kuruma bildirilen işçilik (15.000 TL)
  - ✓ Salt işçilik faturaları (11.000 TL)
  - ✓ Tavan Ücret Fazlası (3.000 TL)
- +-----
- $28.000 \text{ TL} - 29.000 \text{ TL} = 1000 \text{ TL (ücret fazlası)}$

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

### ➤ Örnek (Faturalı Ödemelerin Dikkate Alınması):

- ✓ İhale konusu iş dolayısıyla ödenen KDV hariç toplam istihkak : 4.000.000 TL
- ✓ Malzemeli işçilik ihtiva eden faturalı ödemeler : 1.000.000 TL
- ✓ Salt işçilik içeren faturalı ödemeler : 50.000 TL
- ✓ Prime esas kazancın üst sınırını aşan ücretler : 10.000 TL
- ✓ İhale konusu işin asgari işçilik oranı : % 10
- ✓ İşverenin Kuruma bildirmiş olması gereken asgari işçilik miktarı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

➤ Örnek (Faturalı Ödemelerin Dikkate Alınması):

✓ Birinci Aşama;

✓ Net Hakediş Tutarı:

$$4.000.000 \text{ TL} - 1.000.000 \text{ TL} = 3.000.000 \text{ TL}$$

✓ Faaliyet Süresi İçinde Kuruma Bildirilmiş Olması Gereken Asgari İşçilik Tutarı:

$$3.000.000 \text{ TL} \times \% 10 = 300.000 \text{ TL}$$

✓ **Bildirilmiş olan tutar** hesaplama sonucunda bulunan **bu tutar ile aynı veya fazla ise;** işyeri kayıtlarının geçerli olması ve işverenin borcunun bulunmaması kaydıyla, raporda bu hususlar da belirtilerek, **ilişiksizlik belgesi verilebileceğine ilişkin öneride bulunulması gerekir.**



# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

➤ Örnek (Faturalı Ödemelerin Dikkate Alınması):

✓ İkinci Aşama (Kuruma bildirilen tutar, hesaplama sonucunda bulunan tutardan az ise);

✓ Kuruma Bildirilmiş Tutar ile Kıyaslanacak Tutar:

$$300.000 \text{ TL} - 60.000 \text{ TL} (50.000 \text{ TL} + 10.000 \text{ TL}) = 240.000 \text{ TL}$$

✓ Bildirilmiş olan tutar, 240.000 TL veya daha fazla ise yine ilişiksizlik belgesi verilebileceğine ilişkin rapor düzenlenebilecektir.

✓ İşveren, bu iş dolayısıyla örneğin 200.000 TL işçilik bildirmiş ise, bildirilmemiş olan 40.000 TL tutarındaki fark işçilik, işin faaliyet süresinin son ayına ait prime esas kazanç olarak kabul edilecektir

# ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

- Örnek (Faturalı Ödemelerin Dikkate Alınması):
  - ✓ İkinci Aşama (Kuruma bildirilen tutar, hesaplama sonucunda bulunan tutardan az ise);
    - ✓ Bu tutar üzerinden tahakkuk edecek sigorta primi ve hesaplanacak gecikme zammı (5510 S.K. M.88-89),
    - ✓ ilgili Ünite tarafından yapılacak **tebligat üzerine**,
    - ✓ tebligatın alındığı tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde ödeneceğinin dilekçe ile bildirilmesi halinde,
    - ✓ **ihbar, şikayet veya şüpheli bir durum da yoksa**,
- işin yürütümü için gerekli olan asgari işçilik miktarının tespiti için sigorta müfettişi incelemesi istenilmeyecektir.

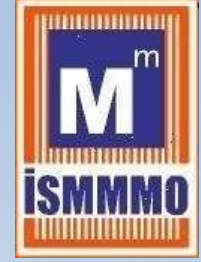
# ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASI



## 6. Asgari İşçilik Tutarının Hesaplaması:

### ➤ Örnek (Faturalı Ödemelerin Dikkate Alınması):

- ✓ Ayrıca yeterli işçilik bildirilmemiş olduğundan;
  - ✓ eksik işçilik miktarının (40.000 TL'nin) mal edildiği son aya ait belgenin verilmemesinden/eksik verilmesinden dolayı aylık **asgari ücretin 2 katı tutarında** ve
  - ✓ eksik işçilik miktarının mal edildiği son aya ilişkin işyeri kayıtlarının geçersizliği nedeniyle aylık **asgari ücretin yarısı tutarında idari para cezası verilmesi gerektiği önerilmelidir.**
- ✓ İşverenin, hesaplanan prim, gecikme zammı ve idari para cezası borçlarını ödemesi kaydıyla, başkaca borcu da yoksa **ilişiksizlik belgesi düzenlenecektir.**



# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## ✓ Kooperatifler;

✓ Kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmıştır.

✓ Belirli şartlar altında kurumlar vergisinden muaf tutulmuşlardır.

## ✓ Konut yapı kooperatiflerinin muafiyetten yararlanabilmesi için;

✓ Ana sözleşmelerinde;

✓ sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması,

✓ yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi,

✓ yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması,

✓ sadece ortaklarla iş görülmesine

ilişkin hüküm bulunması ve bu hükümlere fiilen uyulması gerekir.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



- ✓ Konut yapı kooperatiflerinin **muafiyetten yararlanabilmesi için** aynı zamanda;
  - ✓ Kooperatifin **kuruluşundan inşaatın bitim tarihine kadar yönetim ve denetim kurullarında,**
    - ✓ inşaat işlerini üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya
    - ✓ bunlarla ilişkili olduğu kabul edilen kişilere veya
    - ✓ yukarıda sayılanlarla işçi ve işveren ilişkisi içinde bulunanlara yer verilmemesi gerekir.
  - ✓ **Yapı ruhsatı ile arsa tapusunun da kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olmalıdır.**
- ✓ Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir işyeri veya konut elde **etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.**

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 1. Üyelere Konut Teslimleri:

- ✓ **3/7/2009 tarihinden önce** bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri **KDV'den istisnadır.**
- ✓ **3/7/2009 tarihinden sonra** bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde ise **üyelere yapılan;**
  - ✓ **150 m<sup>2</sup>ye kadar konut teslimlerinde (% 1),**
  - ✓ **150 m<sup>2</sup>nin üstündeki konut teslimlerinde ise (% 18) oranında**  
KDV hesaplanır.
- ✓ Üyeler dışında **üçüncü şahıslara** yapılan konut teslimleri ile kooperatif üyelerine bile **işyeri teslimleri** genel hükümler çerçevesinde **KDV'ye tabidir.**

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 1. Üyelere Konut Teslimleri:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların **üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamıdır.**
  - ✓ Üyelerden toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen **arsaya ilişkin bedelin dahil olmaması durumunda,** matrahın tespitinde arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı ile **her bir üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar** birlikte dikkate alınır.



# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 2. Mükellefiyet Tesisi:

- ✓ 3/7/2009 tarihinden önce **bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde** (vergiye tabi başka işlemleri bulunmamak kaydıyla);
  - ✓ **mükellefiyet tesis edilmesine** ve beyanname verilmesine **gerek yoktur.**
- ✓ 3/7/2009 tarihi itibarıyla **inşaat ruhsatı alınmamış başka arsalarının bulunması halinde;**
  - ✓ bu arsalarda inşa edilecek konutlar için **inşaat ruhsatı alınıncaya kadar** adlarına **mükellefiyet tesis edilmesi gerekmez.**

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 2. Mükellefiyet Tesisi:

- ✓ 3/7/2009 tarihi itibarıyla **arsası olup bina inşaat ruhsatı almamış kooperatifler** ile bu tarih itibarıyla **hiç arsası bulunmayan veya bu tarihten sonra kurulacak kooperatiflerin;**
  - ✓ **bina inşaat ruhsatı almadıkları müddetçe mükellefiyetleri tesis edilmez.**
- ✓ 3/7/2009 tarihinden itibaren **bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına;**
  - ✓ **bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilir,**
  - ✓ **vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilir.**

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 3. İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde **istisna veya indirimli oran uygulanabilmesi için;**
    - ✓ Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
    - ✓ İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
    - ✓ Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması,
    - ✓ Yapı ruhsatının konut yapı kooperatifine verilmiş olması
- gerekmektedir.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 3. İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri,
  - ✓ Bina inşaat ruhsatı 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış ise KDV'den istisna tutulur (KDVK, geç.m.15).
  - ✓ Bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa söz konusu işlere (% 1) oranında KDV uygulanır (2007/13033 sayılı B.K.K).

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 3. İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması:

- ✓ Üzerinde kat irtifakı kurulan konut yapı kooperatifine ait arsaların, müteahhit firmalara yada diğer konut yapı kooperatiflerine inşaat yapılmak üzere teslimi **inşaat taahhüt işi kapsamında değildir.**
- ✓ Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde **istisna veya indirimli oran uygulaması,**
  - ✓ konutların kullanılmaya başlanılmasına (yapı kullanım izin belgesi alınmasına) kadar yaptırılacak inşaat taahhüt işlerini kapsamaktadır.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 3. İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerince üyelerinin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak üzere yaptırılan **okul, hastane, sağlık ocağı, ibadethane gibi yapılara ilişkin** inşaat taahhüt işlerinde de;
  - ✓ kooperatifin inşaat ruhsatının **29.7.1998 tarihinden önce** alınmış olması halinde **kısmi istisna hükümlerine göre ve**
  - ✓ ruhsatın **bu tarih veya daha sonra** alınmış olması halinde **%1 KDV oranı uygulanmak suretiyle**

işlem yapılabilecektir (**14.3.2006 Tarihli Özelge**).

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 3. İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması:

- ✓ Kooperatiflerin arsa alımlarında genel hükümler geçerlidir.
  - ✓ **Özel mülk konusu bir arsanın** (müzayede mahallinde yapılan satışı dışında) doğrudan kooperatiflere teslimi **KDV'nin konusuna girmemektedir.**
  - ✓ **Ticari bir işletmeye dahil olan** veya özel mülk konusu müzayede mahallinde satılan bir arsanın satın alınması işlemi **KDV'ye tabidir.**
- ✓ Konut yapı kooperatiflerinin emanet usulüyle inşaat işi yaptırımları halinde,
  - ✓ yapılan malzeme hariç işçilik hizmetlerinde, yalnızca **işçilik hizmetlerine istisna veya indirimli oran uygulanır.**

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 3. İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması:

- ✓ Müteahhitlerin konut yapı kooperatiflerine karşı üstlendikleri inşaat taahhüt işlerinin bir kısmını taşeronlara yaptırmaları halinde;
  - ✓ taşeronun müteahhide verdiği hizmet genel esaslara göre KDV'ye tabi olacaktır.
- ✓ Tasfiyeye giren konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerine;
  - ✓ istisna veya indirimli oran uygulanmayacaktır.



# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde KDV Uygulaması:

- ✓ Müteahhit firmalar veya konut yapı kooperatifleri tarafından bir konut yapı kooperatifine ait arsalar üzerinde yapılacak olan konutlar için **kat karşılığı anlaşma yapılması durumunda;**
  - ✓ yapı sahibi kooperatife konut tesliminde istisna ya da inşaat taahhüt işi kapsamında indirimli oran uygulamasından söz edilemez.
    - ✓ Genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanır.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 4. Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde KDV Uygulaması:

- ✓ Yapı ruhsatında adı “Yapı Sahibi” bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifinin, adı “Yapı Müteahhidi” bölümünde yer alan başka bir konut yapı kooperatifi ile kat karşılığı anlaşması durumunda,
  - ✓ arsa sahibi kooperatife konut teslimi söz konusu olduğundan **istisna yada indirimli oran uygulamasından söz edilemeyecektir (2011/1 Nolu KDV Sirküleri).**
- ✓ Bina inşaat ruhsatının “Yapı Müteahhidi” bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatifine bu kapsamda ifa edilen inşaat taahhüt işleri,
  - ✓ işin sahibi söz konusu konut yapı kooperatifi olmadığından ve dolayısıyla “işin konut yapı kooperatifine yapılması”na yönelik koşul gerçekleşmediğinden genel hükümler çerçevesinde KDV’ye tabi olacaktır (2011/1 Nolu KDV Sirküleri).

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 5. İstisna Kapsamındaki İşlemlerde İndirim:

- ✓ İnşaat ruhsatını 29/7/1998 tarihinden önce almış olan konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerine ait istisna,
  - ✓ **kısmi istisna niteliğinde olduğundan,**
  - ✓ istisna kapsamında işlem yapan mükelleflerin bu işlerle ilgili olarak yüklendikleri vergileri **indirim konusu yapmaları mümkün değildir.**
- ✓ Yüklenen ancak indirimi mümkün olmayan bu vergiler, **gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınabilir.**

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 6. Konut Teslimi:

### ➤ Üyelerine Konut Teslimi:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden **bedel**;
  - ✓ vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte **üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamı** olacaktır.
- ✓ Üyelerden toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen **arsaya ilişkin bedelin dahil olmaması durumunda**;
  - ✓ matrahın tespitinde **arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı** ile her bir **üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar** birlikte dikkate alınır.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 6. Konut Teslimi:

### ➤ Üyelerine Konut Teslimi:

- ✓ **3.7.2009 tarihinden önce** bina inşaat ruhsatı almış ise konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapacakları konut teslimleri,
  - ✓ m<sup>2</sup> büyüklüğüne bakılmaksızın **KDV'den istisna olacak**
- ✓ **3.7.2009 tarihinden sonra** inşaat ruhsatı almış ise konut yapı kooperatiflerinin;
  - ✓ net alanı **150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri %1,**
  - ✓ **diğer taşınmaz teslimleri ile 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki konut teslimleri ise %18 oranında KDV'ye tabi** tutulacaktır.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 6. Konut Teslimi:

### ➤ Üyeleri Dışındaki Kişilere Teslimler:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerinin üyeleri dışındaki kişilere yapacakları taşınmaz satışları genel oranda KDV'ye tabi olacaktır.
- ✓ Kooperatifin kat karşılığı yaptığı inşaatlarda arsa sahibine konut teslimlerine ilişkin düzenlenecek faturalarda emsal bedel üzerinden katma değer vergisi hesaplanacaktır.
- ✓ Kooperatifin üyelerin dışında üçüncü şahıslara yapılacak 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerine %1 oranında, 150 m<sup>2</sup>'den büyük konut teslimleri ile işyeri teslimlerine ise genel oranda katma değer vergisi uygulanacaktır.

# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ



## 6. Vergilendirme Dönemi:

- ✓ Konut yapı kooperatiflerinin **vergilendirme dönemi;**
  - ✓ **takvim yılının üçer aylık dönemleridir.**
- ✓ Konut yapı kooperatifleri **faaliyetlerinin olmadığı dönemlerde de KDV beyannamesi verirler.**

# DİĞER KOOPERATİFLER



- ✓ Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri KDV'den istisnadır (KDVK, md.17/4-k).
  - ✓ Buna göre, bu tür kooperatiflerin üyelerine işyeri teslimi KDV den istisnadır.
- ✓ Küçük sanayi sitelerinin kurulması kapsamında faaliyet gösteren kooperatifler tarafından üyelerine yapılan işyeri teslimlerinde kooperatiflerin;
  - ✓ kurumlar vergisi ve KDV mükellefiyetinin bulunmaması halinde belge düzenlenmesi gerekmez.