

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



İNŞAAT MUHASEBESİNDE TİCARİ KARA GEÇİŞ VE MALİ
TABLOLARIN DÜZELTİLMESİ VE TÜRK VERGİ UYGULAMA ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İsmail ERTÜRK

(Y1312-070037)

Muhasebe ve Finans Yönetimi Anabilim Dalı

Muhasebe ve Denetimi Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Gülümser ÜNKAYA

Kasım, 2017





T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi

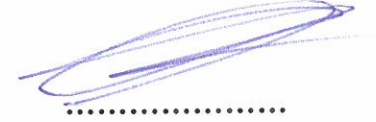
Enstitümüz Muhasebe ve Finans Yönetimi Anabilim Dalı Muhasebe ve Denetimi Tezli Yüksek Lisans Programı Y1312.070037 numaralı öğrencisi İsmail ERTÜRK'ün "İNŞAAT MUHASEBESİNDEN TİCARİ KARA GEÇİŞ VE MALİ TABLOLARIN DÜZELTİLMESİ VE TÜRK VERGİ UYGULAMA ÖRNEĞİ" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 28.06.2017 tarih ve 2017/14 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından *oybirliği* ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak *karar* edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi :08/11/2017

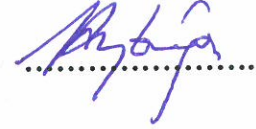
1)Tez Danışmanı: Prof. Dr. Gülümser ÜNKAYA


.....

2) Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Günay Deniz DURSUN


.....

3) Jüri Üyesi : Prof. Dr. Mehmet Hanifi AYBOĞA


.....

Not: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “İnşaat Muhasebesi’nde Ticari Kara Geçiş Ve Mali Tabloların Düzeltilmesi Ve Türk Vergi Uygulama Örneği” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin biyograflarda gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olunduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim (08/11/2017)..

İsmail ERTÜRK





Aileme,



ÖNSÖZ

Tez çalışmam sırasında kıymetli bilgi, birikim ve tecrübeleri ile bana yol gösterici ve destek olan değerli danışman hocam sayın Prof. Dr. Gülümser ÜNKAYA'ya sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca, bilgi ve tecrübeleri ile bana sürekli olarak yol gösteren tüm hocalarıma ve Sayın Prof. Dr. Hanifi AYBOĞA'ya teşekkür ederim.

Çalışmalarım boyunca yardımını hiç esirgemeyen değerli arkadaşım Bayram DAĞLI ve Kemal YAKAR 'a teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmalarım boyunca maddi manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan aileme ve kıymetli yol arkadaşım eşim Saniye ERTÜRK ve dünyaya geldiklerinde yaşamımda farklılıklar oluşturan Ahmet Levent ERTÜRK oğlum ile Fatma Bahar ERTÜRK kızıma sonsuz şükranlarımı sunarım..

Kasım, 2017

İsmail ERTÜRK



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	ix
İÇİNDEKİLER	xi
KISALTMALAR	xv
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xvii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xxi
ÖZET.....	xxiii
ABSTRACT	xxv
1 GİRİŞ	1
2 İNŞAAT TAAHHÜT İŞLETMELERİNDE MUHASEBE SÜRECİNİN UYGULAMALARI VE VERGİ KANUNLARI İLE İNCELENMESİ.....	7
2.1 İnşaat Kavramı Ve İnşaat Taahhüt Onarım İşletmelerinin Esasları	7
2.1.1 İnşaatın Tanımı.....	7
2.2 Özel İnşaatlar ve İnşaat Taahhüt işleri olarak ikiye ayrılır.....	8
2.3 İnşaat Onarım İşletmelerinin Esasları	8
2.4 İnşaat ve İnşaat Sözleşmeleri:	10
2.4.1 İnşaat	10
2.5 İnşaat Taahhütlerinde İzlenen Süreç	15
2.5.1 Proje Hazırlığı	15
2.5.2 Keşif Bedelinin Belirlenmesi	16
2.5.3 İlanın Yapılması ve İhale belgelerinin Belirlenmesi.....	17
2.5.4 Teklifin Verilmesi	19
2.5.5 İnşaat Taahhüt Sözleşmesinin Yapılması	19
2.6 İnşaat Faaliyetinde Bulunan İşletmeler	21
2.6.1 Türk Ticaret Kanununa Tabi İşletmeler.....	21
2.6.2 Adi ortaklıkları:.....	26
2.6.3 İş Ortaklığı:	26
2.6.4 Konsorsiyum:	27
2.7 İşe Başlama ve Bitirme Zamanın Tespiti	29
2.7.1 İşe Başlama Tarihinin Tespiti	29
2.7.2 İşin Bitiş Tarihinin Tespiti:	29
3 İNŞAAT İŞLETMELERİNDE TEK DÜZEN MUHASEBE SİSTEMİ.....	31
3.1 Tek Düzen Hesap Planı Ve Hesap Sınıfları	31
3.1.1 Tekdüzen Muhasebe Sistemi Hakkında Temel Bilgiler:	31
3.1.1.1 Tek Düzen Muhasebe Sistemi'nin Bölümleri (Sevilengül, 2007:25).	31
3.1 İnşaat İşletmelerinde Tek Düzen Muhasebe Sistemi.....	32
4 HESAP PLANI.....	35
4.1 Özel İnşaat	35
4.1.1 Hesap planı.....	36
5 SENELERE SİRAYET EDEN TAHHÜT (YILLARA YAYGIN) İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ	39

5.1	İnşaat ve onarım işlerinde özel Vergilendirme.....	39
5.1.1	İnşaat ve onarım işinin. özel vergileme sistemine tabi tutulabilmesi için :	39
5.2	Senelere Sirayet İnşaat Ve Onarıma İşlerinde Vergi Tevkifatı (Kesintisi).....	40
6	İNŞAAT MALİYETLERİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA.....	43
6.1	Genel olarak inşaat maliyetine girecek olan unsurlar şunlardır.	43
6.2	Senelere Sirayet Eden Taahhüt Şeklinde İnşaatlarda İşin Bitimi Ve Vergiyi Doğuran Olay	43
6.2.1	Gelir Vergisi Kanunu'nun 44.Maddesine göre inşaat onarım işlerinde:	43
6.2.1.1	Genel olarak	43
6.2.2	B Geçici Kabulde Esas Alınacak Tarih:.....	44
6.2.2.1	Buna göre işin ifa edilerek son bulması için aşağıdaki şartların birlikte bulunması gereklidir.	45
6.3	Taahhüt Şeklindeki İnşaatlarda İnşaat Onarım İşlerinde Vergi İle İlgili Bazı Sorunlar Ve Özellikler.....	45
6.4	Tek Düzen Muhasebe Sisteminin İnşaat Taahhüt İşlerinde Uygulanması ..	47
6.4.1.1	Fina Yapı İnşaat Taahhüt Ltd.Şirketi Nin	52
6.4.1.2	7A Seçeneğine Göre Çözüm	53
6.5	İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Muhasebenin Önemi Ve Özellikleri	65
6.6	Maliyet Muhasebesi:.....	65
6.6.1	Maliyet ve Gider Kavramları	66
6.7	Sözleşme Gelir Ve Maliyetleri	68
6.7.1.1	Sözleşme Maliyetleri.....	69
7	İNŞAAT İŞLEMLERİNDE MUHASEBE UYGULAMALARI	71
7.1	Özel (Yap Sat) İnşaatlarda Muhasebe Uygulamaları	71
7.1.1	Muhasebe Standart/ Vergi Mevzuat uyumu.....	73
8	DAMGA VERGİSİ KANUNU'NDA YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM FAALİYETLERİ	75
8.1	Genel Bilgi:.....	75
8.2	Damga Vergisinin Uygulama alanı	75
8.3	Damga Vergisinin Özellikleri.....	75
8.3.1	. Sözleşmeler	76
9	15-ÖZEL İNŞAATLARDA ÜRETİLEN TAŞINMAZLARIN MALİYETİNİN TESPİTİ	83
9.1	Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Taşınmazın Maliyeti.....	83
9.1.1	Kat karşılığı işlerinin borçlar kanunu ve KDV uygulamaları yönünden yasal niteliği.....	83
10	ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİ	85
10.1	Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi	85
10.2	Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine konut veya İşyeri Teslimi.....	85
11	ÜRETİLECEK MAMULLERİN BİRİM MALİYETİNİN HESAPLANMASI.....	91
11.1	Mikail İNŞAAT-1.....	91
11.2	Yevmiye Kayıtları	99
11.3	Müteahhidin Yevmiye kayıtları.....	104
11.4	Düşük Oranda KDV 'ye Tabi işlemlerin Maliyeti Dolayısıyla indirilmeyen KDV nin İadesi.....	110
12	İNŞAAT 2 ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLAMA.....	119
12.1	Dükkanların (İşyeri)birim maliyet hesaplanması	122

12.1.1	Arsa sahibine Teslim edilecek Konut ve İş yeri teslimleri Alan Topamları 301,49 m2 dir	123
12.2	Yevmiye Kayıtları	125
13	KAR VE ZARARIN TESPİTİ	141
13.1	Özel inşaat işletmelerinde karın tespiti.....	141
13.2	Yevmiye kayıtları	141
13.3	Defteri Kebir-İ Hesapları.....	143
14	ÖZEL İNŞAATLARDA VERGİ DÜZENİ	145
14.1	-Gayrimenkul Satışlarından Elde Edilen Kazançlar	145
14.1.1	Gayrimenkuller Satışında Kazancın Niteliğinin Belirlenmesi	145
14.1.1.1	Safi Değer Artışının Tespiti	147
14.1.1.2	-Çalıştırılan işçi yönünde	148
14.2	3065 Kdv Yönünde.....	149
14.3	Ticari Kar Mali Kar Karşılaştırılması:	150
14.4	Mali Tabloların Özellikleri.....	155
14.5	Mali Tablolar	155
14.5.1	Aktiflerde Görünen:	156
14.5.2	Pasif lerinde Görünen :	156
14.6	Öz sermaye:	156
14.7	Gelir Tablosu:	156
14.8	Önemli Göstergeler:	156
14.9	İnşaat Taahhüt İşlerine İlişkin Sözleşme	157
14.9.1	Örnek tan Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi	157
15	KABA İNŞAAT İŞLERİ HAK EDİŞ BEDELİ.....	161
16	MAKİNE VE TAŞIMAARAÇLARININ ÇEŞİTLİ FİRMALARCA ORTAKLAŞA KULLANILMASIM.....	165
16.1	Amortismanların Dağıtımı.....	166
16.2	İnşaatların Maliyetlerinin Aktifleştirilmesi	168
16.2.1	Yevmiye kayıtları.....	168
16.2.2	Bitirilen İnşaatların Gelirlerinin Gelir Tablosu hesaplarına Aktarılması	168
16.2.3	Gider Hesaplarının Kapatılarak 690.Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali	169
16.2.3.1	Defteri kebir kayıtları	170
16.3	İnşaat Taahhüt İşlerine İlişkin Örenek Hesap Planı	171
16.3.1	(Yıllara Yaygın İnşaat).....	171
16.4	İnşaat Taahhüt İşlerine İlişkin Örenek Hesap Planı	174
16.4.1	(Başladığı Yılda Biten İnşaat).....	174
17	1163 SAYILI KOOPERATİFLER KANUNU VE KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ	179
17.1	Kooperatifler Kanunu:	179
17.1.1	Arsa Alımı: (Mad 58).....	181
17.1.2	Yapılacak Konutların Ve Diğer Tesislerin Belirlenmesi (Mad 59)	181
17.1.3	Proje, Altyapı Ve İnşaat İşleri (Mad 60)	182
17.1.4	Konut Bedellerinin Tepiti (Mad 61)	182
17.1.5	Konutların Ortaklara Dağıtımı (Mad 62)	182
17.1.6	Konut Bedellerinin Ödenmesi (Mad 63).....	182
3.1.1	Kredi Borçları Ve Konutların Mülkiyeti (Mad 64).....	182
17.2	Konutların Sigorta Ettirilmesi (Mad 65)	183
17.2.1	Konutlarda Tadilat (Mad 66)	183

17.2.2	Konutlarda Bakım (Mad 67)	183
17.2.3	Kooperatiflerin Hesapları Ve Defterleri (Mad 68-83)	183
17.3	Hesap Dönemi, Bilanço ve Netice Hesapları (Mad 68)	183
17.4	Özel fon (Mad 71)	184
17.4.1	Muhasebe Usulü (Mad 69).....	184
17.4.2	Gelir Gider Farkı ve Dağılımı (mad 70).....	184
17.4.3	Devir Teslim Tutanağı (Mad 73)	185
17.4.4	Avans ve Ödemeler (Mad 74)	185
17.4.5	Tutulacak Defterler (Mad 76-83)	185
17.5	Kooperatifler aşağıdaki defterlerin tutulması zorunludur.(Mad 76).....	185
17.5.1	Defterleri Tasdik Ettirme Yükümlülüğü (Mad 82)	185
17.5.2	Kooperatifin tutmak zorunda olduğu	185
17.5.3	Defterler ve Belgelerin Saklanması (Mad 83).....	186
17.5.4	Kooperatiflerin Dağılıma Sebepleri (Mad 85)	186
17.6	Kooperatiflerin ve Üyelerin Sorunları	187
18	KONUT YAPI KOOPERATİFLERİN ARSALARINI KAT KARŞILIĞI MÜTEAHHİDE VERİLMESİ.....	189
18.1	Kurumlar Vergisi Yönünden Kooperatiflerin Vergiden İstisnası.....	189
18.1.1	Kurumlar Vergisi Yönünden:.....	189
18.1.1.1	Şartlarının yazı olması gerekmektedir Kurumlar vergisi muafiyeti diğer şartların yerine getirilmesiyle yararlanabilirler.	190
18.2	Katma Değer Vergisi Uygulaması.....	190
18.3	Katma Değer Vergisi Yönünde	190
18.3.1	Konut Yapı kooperatiflerinde Katma Değer Vergisi Uygulaması ...	190
18.4	A- Örnek üzerinde çalışarak uygulayalım :Akpınar Konut Yapı Kooperatifi 25.000.M2 Arsasının Müteahhide Verilmesi	193
18.4.1	Konuyu bir örnekle Açıklayacak olursak:.....	193
18.5	Kooperatif Arsası Karşılığında Daire Veya İşyeri Alınması KDV Uygulaması.....	195
18.5.1	(Müteahhitlerle Kat Karşılığı Sözleşmesi).....	195
18.6	Akpınar Konut Yapı Kooperatif Nin Mamul Üretim Maliyetlerinin Hesaplama Tablo Özetleri Ve Yevmiye Kayıtları.....	205
19	KONUTLARIN ÜYELERE DAĞILIMI.....	211
19.1	Ortak Dışı İşlemler:	217
20	KOOPERATİFLERİNİN DAĞILIMASI	225
20.1	Kooperatif Defteri Kebir Hesapları	225
20.1.1	İnşaatın Asgari işçilik hesaplanması	236
21	ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMASINA GİRİŞ.....	273
21.1	Asgeri İşçilik Uygulamasında Yaklaşık Maliyet Bedelinin Hesaplanması... ..	275
21.1.1	Asgari İşçilik oranı:	275
21.1.2	Kuruma yeterli işçilik bildirilmesi:	276
21.1.3	01.05.2004 Tarihinde Sonraki Uygulama	278
21.1.3.1	İhale Yoluyla yaptırılan İşlerde Yapılacak Araştırma:	283
22	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	285
	KAYNAKLAR.....	293
	ÖZGEÇMİŞ.....	297

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
A.g.e.	: Adı Geçen Eser
A.g.m.	: Adı Geçen Makale
A.g.s.	: Adı Geçen Standart
A.g.t.	: Adı Geçen Tez
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
KİK	: Kanun İhale Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
MSUGT	: Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OrganisationforEconomicCooperationand Development)
SEC	: Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu (SecuritiesExchange Commision)
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TDHP	: Tekdüzen Hesap Planı
TMUD	: Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği
TMUDESK	: Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu
TMSK	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜRMOB	: Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
VUK	: Vergi Usul Kanunu



ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 6.1: Ortak Giderler Çizelgesi.....	48
Çizelge 6.2: İnşaatlar Arası Malzeme Dağıtım Çizelgesi.....	51
Çizelge 6.3: 7a Seçeneğine Göre Hesap Planı.....	53
Çizelge 6.4: Defter-İ Kebir Kayıtları.....	60
Çizelge 6.5: Kesin Mizan	62
Çizelge 6.6: Gelir Tablosu.....	64
Çizelge 6.7: Maliyet Muhasebesinin Amaçları	65
Çizelge 7.1: Malzeme Alım Yevmiye Örnek Kayıtları	72
Çizelge 10.1: İnşaat 1 Asgari İşçilik Hesaplama Çizelgesi (İcmali).....	88
Çizelge 10 2: İnşaat-1 Sosyal Sigortalar Ödeyeceğimiz Sigorta Prim Hesaplama Tablosu.....	89
Çizelge 11.1: İnşaat 1 De Üretilen Mamullerin (Daire) M2 Birim Maliyeti.....	91
Çizelge 11.2: Arsa Sahibine Düşen Dairelerin M2 İnşaat Maliyeti Hesap Özeti.....	91
Çizelge 11.3: Toplam İnşaat Maliyeti Müteahhit Ve Arsa Sahiplerinin İnşaat Maliyetinde Aldıkları M2 Başına Oranlar Tablosu	92
Çizelge 11.4: Müteahhide Kalan Dairelerin Arsa Ve İnşaatın = Toplamı M2 Birim Maliyetini Gösteren Hesap Özeti.....	92
Çizelge 11.5: Arsa Sahibi Teslim edilen Daireler İNŞAAT-1 Maliyet Hesaplama Tablosu.....	94
Çizelge 11.6: Müteahhide Kalan Daireler İNŞAAT-1	95
Çizelge 11.7: Müteahhit... İnşaat-1 Satışa Hazır Daire Maliyet Tablosu (Arsa Maliyetleri Dahil)	97
Çizelge 11.8: Arsa Sahibine Verilen Dairelerin Kesilecek Fatura Tutarının M2 Birim Maliyetlerinin Belirlenmesi.....	98
Çizelge 11.9: Arsa Sahibine Teslim Edilecekdaire Toplam Fiyatı.....	98
Çizelge 11.10: Birim Maliyet Hesaplaması.....	99
Çizelge 11.11: 2006 Yılından itibaren İade sınırlamasının tutarlarını gösteren tablo	111
Çizelge 11.12: Kdv İade Tablosu	112
Çizelge 11.13: KDV Mahsubu	113
Çizelge 11.14: İnşaat 1 Defteri Kebir Hesapları.....	114
Çizelge 11.15: İnşaat 1 Üretim Şeması.....	117
Çizelge 12.1: İnşaat 1in Asgari İşçilik Hesaplama Çizelgesi (icmalı)	119
Çizelge 12.2: İnşaat-1'in Sosyal Sigortalar Ödeyeceğimiz Sigorta prim Hesaplama Tablosu.....	119
Çizelge 12.3: Gelir kalemleri.....	120
Çizelge 12.4: İnşaat -2 Nin Toplam Alan Ve M2 Maliyet Bedeli Birim Tutarı.....	120
Çizelge 12.5: İnşaat 2 Arsa Sahibine Düşen Dairelerin Ve İşyerlerinin M2 Birim Maliyetleri.....	121
Çizelge 12.6: Arsa Sahiplerinin.....	121
Çizelge 12.7: Müthait Kalan Dairelerin Birim Maliyeti.....	121

Çizelge 12.8:Müteahhide Kalan Bağımsız Bölümlerin Net Alanları	121
Çizelge 12.9:İnşaat Daire Ve İşyerlerinin Ayrı Ayrı M2 Birim Maliyetleri	123
Çizelge 12.10: İş yerlerinin Toplam M2 leri ve Toplam Maliyet hesap özeti.....	123
Çizelge 12.11:Genel Toplam Hesap özeti	123
Çizelge 12.12:Arsa Sahibine Teslim Edilen İşyeri Ve Daire Toplam M2 Leri.....	123
Çizelge 12.13: Faturaya Mahsuben Kesilen Maliyet.....	124
Çizelge 12.14:Mütahite Kalan Dairelerin İnşaat Ve Arsa Maliyeti Dahil Maliyeti	128
Çizelge 12.15:İnşaat 2 Defteri Kebir Hesapları.....	131
Çizelge 12.16:İnşaat2 Üretim Şeması.....	140
Çizelge 13.1:İnşaat -2 De KDV İade Tablosu	143
Çizelge 13.1:İnşaat -2 De KDV İade Tablosu	144
Çizelge 13.2:Ödenen Ve Tahsil Eddilen Kdv Tablosu.....	144
Çizelge 13.3:Gelir Tablosu Kalemleri Ve Gelir Vergisi Beyannamesi.....	144
Çizelge 14.1:Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler Gösterir Tablo.....	154
Çizelge 14.2:Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler Gösterir Tablo2.....	155
Çizelge 15.1:Tamamlanan İnşaatın HakEdilişi Bedeli	161
Çizelge 15.2:Kaba İnşaat İşleri Hak Ediş Bedeli.....	162
Çizelge 15.3:İnce İnşaat İşleri Hak Ediş Bedeli	162
Çizelge 15.4:İnce İnşaat İşleri Hak Ediş Bedeli	163
Çizelge 16.1:Amortisman Giderleri.....	166
Çizelge 16.2:Diğer Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımı.....	167
Çizelge 16.3:inşaat Maliyetlerin Hesaplanması.....	167
Çizelge 16.4:Martan İnşaat Defteri Kebir Hesapları	170
Çizelge 16.5:Martan İnşaatın Gelir Kalemleri Ve Kurumlar Vergisi Beyannamesi	171
Çizelge 16.6:Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Hesap Planı	171
Çizelge 16.7:Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Özet Hesap Planı	174
Çizelge 18.1:İşyerinin Toplam İnşaat Alanına Oranının Bulunması Gerekir:	194
Çizelge 18.2:Toplam İnşaat Maliyeti.....	196
Çizelge 18.3: Müteahhidin Kaydı Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Verilen Konutların Birim M2 Maliyet Tablosu	197
Çizelge 18.4:Müteahhidin Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Keseceği (Kestiği) Fatura Tutarı.....	201
Çizelge 18.5:Akpınar Konut Yapı Kooperatif Muhasebe Yevmiye Kayıtları.....	202
Çizelge 18.6:İnşaat İndirilemeyen KDV Nin Maliyet Hesabına Alınmasının Tespit Edilmesini Göster Hesaplama Tablosu	203
Çizelge 18.7:Yapı Kooperatifine Teslim Edilen Dairelerin Toplam Maliyeti	204
Çizelge 18.8:Arsa Ve İnşaat Toplamı Birim M2 Maliyeti	206
Çizelge 18.9:Toplam İşyeri Ve Dairelerin Maliyet Hesaplama Cetveli.....	206
Çizelge 18.10:Toplu Ve Bir Dairenin Ve Dükkanın KDV Dahil Fiyat Listesi.....	207
Çizelge 18.11:Kooperatif'in Yevmiye Kayıtları	208
Çizelge 19.1:Giriş Arsa Değeri Nin Hesaplama Tablosu	212
Çizelge 19.2:Arsa Maliyeti.Toplam Maliyet İ (Yeniden Değerlendirme Yapılmadı)	213
Çizelge 19.3:Ortaklara Daire için Ödeme Tablosu Hesap Kartı	213
Çizelge 19.4:Arsa İnşaat ve Faaliyet Giderlerinin m2 hesaplama Tablosu	213
Çizelge 19.5:Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı maliyet gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı açıklama	214

Çizelge 19.6: Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı Maliyet Gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı Açıklama Özeti	215
Çizelge 19.7: Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı	218
Çizelge 19.8: Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı Özeti.....	218
Çizelge 19.9: Genel Kurul Kararıyla Geçmiş Yıllar Kar Zararhesaplaması	223
Çizelge 20.1: Kooperatif Defteri Kebir Hesapları.....	225
Çizelge 20.2: AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ 01-31-2016-31-12-2016 TARİHLER ARASI KESİN MİZAN.....	230
Çizelge 20.2: Asgari İşçilik Hesaplanması.....	232
Çizelge 20.3: FB Müteahhide Kalan Konutların (DAİRELERİN) Maliyet Tablosu	234
Çizelge 20.4: İnşaat M2 Ye Düşen Birim Maliyet Tablosu Ve Hisse Oranlarının Belirlenmesi	236
Çizelge 20.5: İnşaat Ve Arsa Maliyetleri İle % 5 Lik İlavelerle Hisseye Düşen Birim M2 Maliyet Tablosu.....	236
Çizelge 20.6: Asgari İşçilik Hesaplama Ruhsattaki Birim Maliyetine Gör.....	237
Çizelge 20.7: Hesaplanan Asgari işçiliklerin Çalışma Gün Sayısı Ve SGK Ödeme Tablosu İşveren SSK Primi Dahil.....	238
Çizelge 20.8: Ssk İşçi Ve İşveren SSK Primi Ve İşsizlik Prim Ödeme Tablosu	239
Çizelge 20.9: Toplam Üretim Giderlerinin% Oranları	240
Çizelge 20.10: FB Müteahhide Kalan Dairelerin % 25 Karmarjı İle Satış Listesi Ve Hesap Özeti	241
Çizelge 20.11: FB Müteahhit Satış Kar Matrah Özeti.....	243
Çizelge 20.12: Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları	243
Çizelge 21.1: Toplam Maliyetin İşçilik Hesaplama İle Birim M2 Birim Fiyatı	279
Çizelge 21.2: 2 İnşaat 1 Asgari İşçilik hesaplama Çizelgesi (İcmali)	279
Çizelge 21.3: İnşaat-1 Sosyal Sigortalar Ödeyeceğimiz Sigorta prim Hesaplama Tablosu.....	279



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1: İnşaat Üretim Şeması 5





İNŞAAT MUHASEBESİNDE TİCARİ KARA GEÇİŞ VE MALİ TABLOLARIN DÜZELTİLMESİ VE TÜRK VERGİ UYGULAMA ÖRNEĞİ

ÖZET

Küreselleşme; sermaye hareketlerinin, çok uluslu şirketlerin ve tek bir küresel pazarın egemenliğinde yeni ekonomik paradigmaya işaret etmektedir. Bu yeni durum, beraberinde ortak bir küresel dilin kullanılmasını zorunlu hale getirmiş ve tek bir muhasebe dilinin yaratılmasını zorunlu kılmıştır. Şirketler için küresel anlamda rekabet koşullarına adapte olabilmek için; doğru, güvenilir, şeffaf bilgilerin önemi büyüktür. Uygulamada iki inşaat şirketinde vergi mevzuatı karşılaştırması yapılarak ticari kara geçişin ve mali tabloların düzenlenmesi, Türk Vergi ve Türk Ticaret Kanunu göz önünde tutularak gerçekleştirilmektedir.

Özel inşaatlarda muhasebe kayıtları ve inşaat onarım işlerinde muhasebe kayıtlarının yapılması ve binanın kullanma izninin alınması için Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan (SGK) ilişkisizlik belgesi alınması, asgari işçilik hesaplaması yapılarak SGK'na bildirilmesi, ticari kara ve mali (vergi) matrahı karına geçiş ve mali tabloların düzenlenmesi ve vergi uygulamaları örneklerle açıklamaya çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Küreselleşme, Muhasebe, İnşaat Muhasebesi, Sosyal Güvenlik Kurumu, Asgari İşçilik



**CORRECTIVE IMPLEMENTATION OF TURKISH TAX APPLICATION
EXAMPLE OF FINANCIAL TRANSITION AND FINANCIAL TABLES**

ABSTRACT

Globalization points to a new economic paradigm under the dominance of capital movements, multinational corporations and a single global market. This new situation made it compulsory to use a common global language and made it necessary to create a single accounting language. For companies, it is so important to have accurate, reliable, transparent information in order to adapt to global competition conditions. In practice, the comparison of the tax legislation in two construction companies, the commercial profit transfer and the regulation of the financial statements are carried out in accordance with the Turkish Tax Code and the Turkish Commercial Code.

In order to make accounting records in private constructions and to make accounting records for constructing and repairing and to obtain permission to use the building, it is necessary to obtain a certificate of non-compliance from the SSI, to transfer the profit to the profit and tax (fiscal) tax base notified to the Social Security Institution with minimum workmanship calculation, applications will be tried to explain with examples.

Key words: *Globalization, Accounting, Construction Accounting, Social Security Institution, Minimum Workmanship*



1 GİRİŞ

Kentleşme olgusu nedeniyle Duran Varlıklar'da gayri menkul İnşaatları son yıllarda büyük önem kazanmış, bunların tümüyle, kat kat veya daire halinde satılması yaygın bir uygulama olarak ortaya çıkmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Türkiye'nin nüfusunu açıklamıştır. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi rakamlarına göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 Milyon 741 bin 53 kişi olmuştur. Bir önceki yıllara göre, 1 milyon 45 bin 149 kişi artmıştır. Erkek nüfusunun oranı % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) kadın nüfusun oranı ise % 49,80 (39 milyon 229 bin 862 kişi olarak gerçekleşmiştir. Nüfus artış hızı binde 3,4 düşmüştür. 2015 yılında il ve ilçeler merkezlerinde ikamet edenlerin oranı % 91,8 den (2014) %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise 7,9 olarak gerçekleşmiş, Türkiye nüfusunun % 18,6 sının ikamet ettiği İstanbul 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Günümüzde nüfus artışı, beraberinde konut ihtiyacı sorununu da ortaya çıkarmaktadır. Bireyler, medenileşme yıllarında hayatlarını idame ettirebilmek amacıyla yararlı içecek, korunma alanlarına, iletişim kolaylığına kolayca barınabilecek yerlere gereksinim duymuşlardır. Böylece belli başlı ihtiyaçlarını giderebilecekleri bölgelere akın etmişler, devletler de yatırımların çoğunu büyük şehirlere yapmıştır. İnsanlar, köylerde ihtiyaçlarını karşılayamadıkları için şehirlere akın etmiş ve şehirler büyümüştür. Kapasitelerinin üzerinde nüfusun çoğalması sonucu konut ihtiyacı çoğalmaktadır. Büyük şehirlerde arsa kalmadığından eski binalar yıkılarak yerine çok katlı binalar yapılmaktadır. Gelişmekte olan devletlerde, nüfus artış oranına göre konut üretilmemesinden, köylerde meslek edinme olanaklarının yetersizliğinden, yaşam şartlarının iyileştirilmemesinden ve gereken önemin köylere verilmemesinden, insanlar büyük şehirleri tercih etmektedir. İnşaat sektöründe, işletme yöneticileri hızlı ekonomik gelişme ve değişimler sonucunda, işletmelerin artan rekabet koşullarına bağlı olarak yatırımcı, yatırım için gerekli finansmanı sağlayabilmek için yapacağı yatırımın bütçesini bilmek isterken, yükleniciler ise uygun fiyat

vererek ihaleyi kazanmak için maliyeti doğru tahmin etmek istemektedirler. Uluslararası alanda başarılı olabilmesinde muhasebe alanında birim maliyetlerin doğru hesaplanması, maliyetlerin gerçeği yansıtması ve diğer hizmetlerin toplu olarak bilinmesi, tespit edilen bilgilerin doğru ve güvenilir olması büyük önem taşımaktadır. İnşaat işletmeleri bu bilgileri kullanarak büyük ihalelerin maliyetlerini hesaplayarak ön inşaat maliyeti tahmini yapmakta ve bu ihalelere teklif vermektedirler.

Bu çalışmada inşaat işleri çeşitlerine göre ele alınarak yeni Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Uygulaması göz önünde tutularak 213 Vergi Usul Kanunu (VUK) 193 Gelir Vergisi Kanunu (GVK) ve 3065 Katma Değer Vergisi Kanunu (KDV), vergilendirme ve USM ve TMS ile Tek Düzen Muhasebe Sistemi çerçevesinde özel bina inşaatlarında sözleşmelerin yapılması Konut Yapı Kooperatifleri'nin inşaatında üyelere konut üretimi ve vergi muafiyetleri, asgari işçiliğin hesaplanması ve ticari kardan mali kara (vergi) geçişi ve mali tabloların düzenlenmesi Türk Vergi uygulamaları ile iki örnekle açıklanmıştır.

Ülkemizdeki İnşaat Konusu Mevzuat İle İlgili

1-Borçlar kanunu-istisna akdi

2-Devlet İhale Kanunu

3-İş Kanunu

4-Türk Ticaret Kanunu

5-Medeni Kanun

6-Belediyeler Gelirler Kanunu

7-İmar kanunu

8-Emlak Vergisi Kanunu

9-Gelir Vergisi Kanunu

10-Kurumlar Vergisi Kanunu

11-Katma Değer Vergisi Kanunu

12-Vergi Usul Kanunu

13-Sosyal Sigortalar Kanunu

14-Kooperatifler Kanunu

15-Harçlar Kanunu

16-Damga Vergisi Kanunu

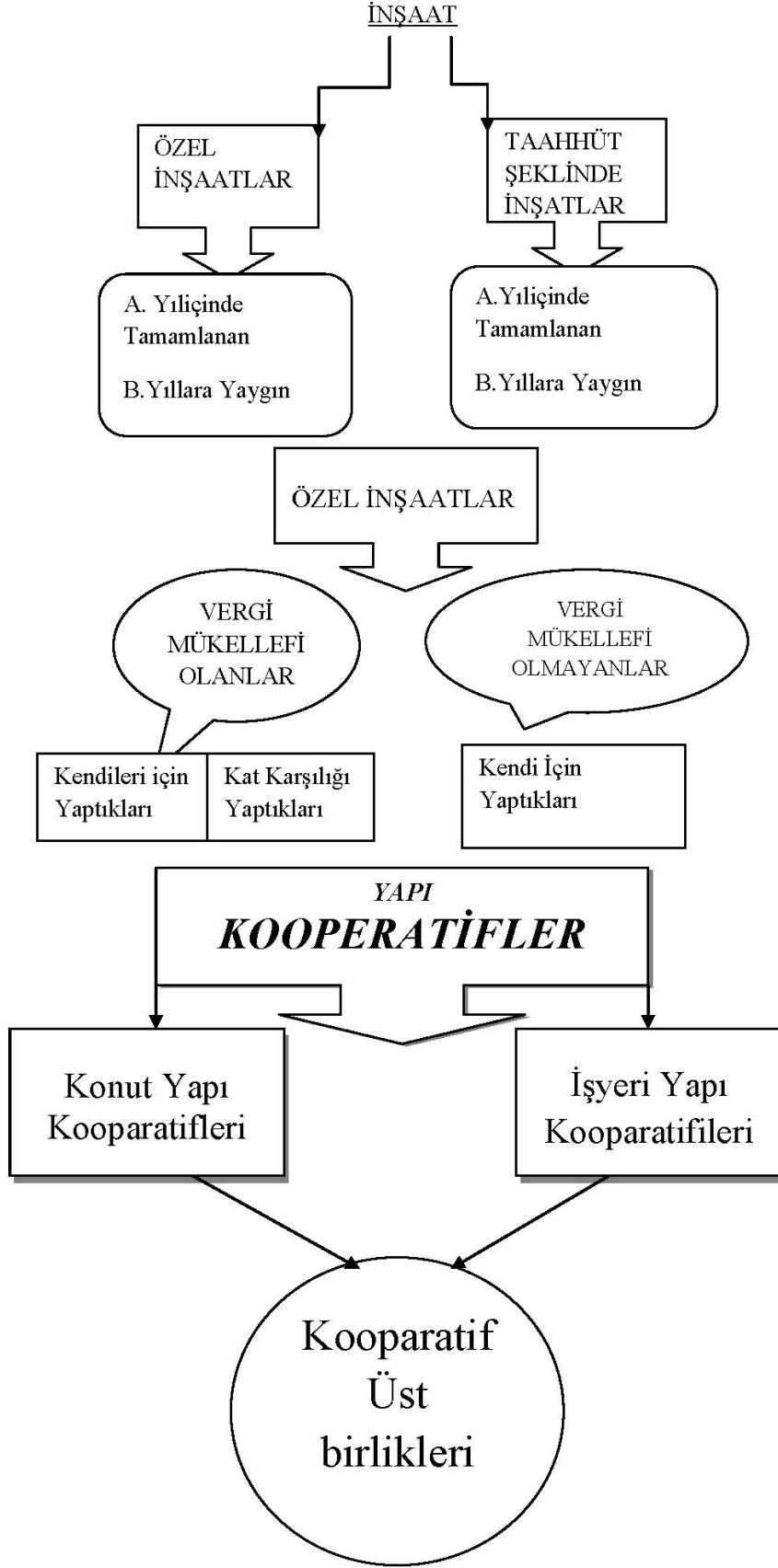
17-Devlet Harcama Yönetmeliği

18-Muhasebe Uygulama Genel Tebliği

İnşaat sektörü ile ilgili temel bilgiler

- Takvimi yılını aşan işler senelere saridir.
- Sadece taahhüt şeklindeki inşaatlarda senelere sirayet, işlerde istihkak ve avanslar stopaja tabidir.
- Kat karşılığı yapılan iş Borçlar Kanunu'na göre: Arsa payı karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine dayanır.
- Emanet usulü: Genelde malzeme, makine araç ve gereçlerin idarece karlandığı, .sadece işin organizasyon ve işçilik yönünün üstlenildiği usul.
- İhale usulü: Malzeme ve işçilik ödemelerinin ihaleye seçilen müteahhit tarafında yapılması, hak edişlerin rapora bağlı şekilde idareden alınması.
- İstanbul usulü: İşin başında teminat ipoteği karşılığı alım.
- Ankara usulü : Ceste ceste devir.
- İstihkak: Hak edilen tutar.
- Geçici Kabul: İşin geçici olarak bittiğinin tutanakla tespiti.
- Kesin kabul: İşin kesin olarak bittiğini gösterir.
- İnşaat ve taahhüt işinde iş ortaklıklarında işin taahhüt işi olması gerekir.
- Hak ediş belgeleri yanında fatura düzenlenmelidir. Fatura, hak edişin onandığı tarihte düzenlenir.
- Vadeli satışlarda vergiyi doğuran olay tapuda tescil işlemi değil, iktisadi tasarruf hakkının fiilen alıcıya devredilmesidir.
- İşin bitiminden sonra yapılan giderler ve elde edilen hasılatlar ait oldukları, yılın gelir tablosu hesaplanmasında dikkate alınır.

- Makine ve taşıma araçlarının çeşitli inşaat firmalarınca ortaklaşa kullanılması halinde söz konusu makine ve taşıt hangi firmanın aktifinde kayıtlı ise, amortismanın o firma tarafından ayrılması gerekir.
- Avans alındığı tarihte fatura düzenlenmesine gerek yoktur.
- Fatura, tutarı tahsil edilmemiş olsa dahi beyanı gerekir.
- Özel inşaatlar, imalat ve inşaat taahhüt işleri hizmettir (TDHP Açısından).
- Kat karşılığı arsa sahibine verilen mesken ve iş yerlerinin maliyeti müteahhit için arsa maliyetidir.
- Faaliyete geçen üst kuruluşlara girmeyen kooperatifler Kurumlar Vergisi muafiyetinden yararlanamazlar.
- Konut Yapı Kooperatiflerinin ortaklarına konut teslimleri KDV'den İstisnadır (Bina ruhsatını almış 9/07/1998' den önce almış olan Konut Yapı Kooperatifleri için geçerlidir).
- Konut Yapı Kooperatiflerinin ortaklarına konut teslimleri KDV'den istisnadır (Bina inşaat ruhsatını almış Konut Yapı Kooperatifleri için geçerlidir).



Şekil 1.1: İnşaat Üretim Şeması



2 İNŞAAT TAAHHÜT İŞLETMELERİNDE MUHASEBE SÜRECİNİN UYGULAMALARI VE VERGİ KANUNLARI İLE İNCELENMESİ

2.1 İnşaat Kavramı Ve İnşaat Taahhüt Onarım İşletmelerinin Esasları

2.1.1 İnşaatın Tanımı

Genel anlamı ile inşaat, malzeme ve işçilik kullanmak suretiyle meydana getirilen bir gayrimenkulün yapı kısmına ilişkin faaliyetlerin tümünü kapsamaktadır (Kızılot, 2010:41). İnşaatın tanımını inşaat işlerinin düzenlendiği yasalarda aramak gerekir (Yılmaz, 2015:24). Başvurulacak yasalar 3194 sayılı İmar Yasası ve 4734 sayılı Kamu İhale Yasası'dır. 743 sayılı Medeni Kanun'da inşaat ve imalat, araziye ilaveler yapılarak (Artukmaç, 1975:9) insanların hayatlarını idame ettirmeleri için gerekli olan arazi üzerinde birleştirilmiş malzeme ve emek sarfı ile imal, inşa veya tanzim edilmiş daire, iş yeri, iş hanları, kervansaraylar, ticarethaneler, mamul üreten fabrikalar, otogarlar, hava meydanları, limanlar ve diğer amaçlarla insanların yararlandığı etrafı dört duvarla örülmüş unsurlardır. İnşaat, medeni kanunumuza göre gayrimenkul inşaat (taşınmaz) ve menkul inşaat (taşınabilir) olarak tanımlanmıştır. Kanunda, inşaat ve imalattan genel olarak bahsedilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre "yapı" kavramı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi veya hususi yeraltı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir. Gerçekten doktrine göre; binalar ve bunların eklentileri, duvarlar, köprüler, bir köprünün mesnetleri, bir demiryolunun traversleri, raylar, çeşmeler, abideler, liman tesisleri, inşa edilmiş su kanalları, su bentleri, barajlar, maden galerileri ile mahzenler, kanalizasyonlar, telefon ve elektrik direkleri, havagazı boruları, yollar meydanlar, tüneller, kuyular vb. gayrimenkul ve menkul inşaat, imalat kavramı içine girmektedir (Karahasan, 1979, s:67).

Çalışma Bakanlığı'na hazırlanan ve Bakanlar Kurulu'na kabul edilen İşkolları Tüzüğü'nde ise inşaat; bina, yol, köprü, demiryolu, tünel, yeraltı treni,

kanalizasyon, liman, dalgakıran, havuz, istihkâm, havaalanı, dekovil ve tramvay yolu, spor alanlarının yapımı gibi her çeşit yapıcılık işleri ile bunların etüt, proje, araştırma, bakım, onarım ve benzeri işler olarak açıklanmıştır.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 4. maddesinde "yapım" kavramı altında inşaat işlerinin tanımı; bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, yeraltı treni, köprüyol, spor tesisi, alt yapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, elektrik santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma ve dekupaj gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, imalat, ihraz at, nakliye, tamamlama, büyük onarım, yenileme, çevre düzenlemesi, sondaj, yıkama, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işleri olarak yapılmıştır.

Genel olarak inşaat; malzeme, işçilik plan ve projelerini kullanmak suretiyle, insanların ve diğer canlılarının yararlanabileceği doğal afetlerden korunmak amacıyla meydana getirilen bir gayrimenkulün veya menkulün yapı kısmına ilişkin faaliyetlerin tümünü içerir. İnşaat faaliyeti bir tür imalat ve üretim eylemidir. Arsa ya da arazi üzerine ilk madde malzeme ve işçilik kullanıldıktan sonra ortaya çıkan yapı yeni bir ürünü oluşturmaktadır.

2.2 Özel İnşaatlar ve İnşaat Taahhüt işleri olarak ikiye ayrılır.

1. Özel İnşaatlar:
 - a. Kendi ihtiyacı için Yapılan İnşaatlar
 - b. Alım-Satmak İçin yapılan İnşaatlar
2. İnşaat Taahhüt işleri
 - a. Yıllara Sari İnşaat
 - b. Yıllara Yaygın olmayan

2.3 İnşaat Onarım İşletmelerinin Esasları

İnşaat Taahhüt İşletmeleri;

- 1) Esas olarak bir imalat işidir,
- 2) Uzun süren bir imalat,
- 3) Değişik safhalarda fatura edilmesi mümkündür.

İnşaat Taahhüt İşletmeleri, gerçek ve tüzel kişilerin ihtiyaç duydukları yapıyı, inşaatın plan ve projesini oluşturduktan sonra, işçi ve malzemelerini temin ederek bir organizasyon içerisinde, sözleşmede belirtilen kalite ve şartlara uygun olarak yapmayı taahhüt eden işletmelerdir.

İnşaat Taahhüt İşletmeleri, hizmet işletmeleridir. Yıl içinde tamamlanan ve yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerini yapan taahhüt işletmeleri başkalarının nam ve hesabına yapı inşa ederler. Bu durum, istisna sözleşmesi hükümlerine ve Ticaret Hukuku'na tabidir.

Genelde kamu veya tüzel kişiler için inşaat;

- Ticari kazanç gayesiyle
- Konut, baraj, yol, köprü, tünel, altyapı tesisleri vs.
- Üretimden ziyade bir hizmet işi (taahhüt kapsamında başkasına üretim hizmeti) verilen inşaat ve onarım işleridir.

İnşa edilen işletmeler (Yıllara yaygın olan- Yıllara yaygın olmayan inşaat ve onarma işleri), uzun vadeli veya aynı yıl içinde başlanıp bitirilen inşaat işlerinin yapımını üstlenirler (Öztürk 2015,s:18). Tekdüzen Hesap Planı'ndaki 740 No'lu Hizmet Muhasebe Kayıtları da buna göre tutulur. İnşaat taahhüt işinin yıllara sair inşaat olması ile ilgili Gelir Vergisi Kanunu'nun 42. Maddesinde, bir yıldan fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekupaj işleri de inşaat işi sayılır) ve onarma işlerinde kar veya zarar, işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak, mezkûr yıl beyannamesinde gösterilir. İnşaat ve onarım işlerinden elde edilen kazançlar, GVK.'nun “ Ticari Kazanç” hükümlerine göre vergilendirilir. Ancak bu işlerin senelere sirayet etmesi (yıllara yaygın olması) halinde, taşıdığı özellikler nedeniyle, genel hükümler dışında bir vergilendirme sistemi kabul edilmiştir (Selimoğlu 2012, s:25).

Özel vergileme, sadece birden fazla takvim yılına taşan inşaat ve onarma işleri için söz konusudur. Aynı yıl içinde başlayıp bitirilen inşaat ve onarma işlerinden ve özel inşaatlardan elde edilen kazançlar genel hükümlere göre vergilendirilir.

Aynı şekilde, inşaat ve onarım işinin özel vergi sistemine tabi tutulabilmesi için;

- Faaliyet konusu inşaat ve onarım işi olacak,

- Birden fazla takvim yılına sirayet edecek,
- İnşaat ve onarım işinin taahhüde bağlı olarak yapılması (kamu ya da özel fark etmez),
- Özel vergileme rejimi: İş isterse beş yıl sürsün iş bitmeden beyan yok (Yıllara yaygın inşaat ve onarma işlerinin kar zararının tespitinin ayrı bir rejime bağlanmış olması Gelir Vergisi Yasasında yapılmış olduğundan vergilendirme açısından geçerlidir).
- Kazanç işin bitiminde beyan edilecek,
- Taahhüt olduğu için bir hizmet işidir.
- Muhasebe kayıtları da (740 Hizmet Üretim Maliyeti) buna göre tutulur.
- İş bitiminde beyan edilecek vergiye mahsuben hak ediş ödemelerinden GVK 94/4 Mad uyarınca % 3 stopaj yapılır.
- İş bitiminde Taahhüt İşletmesi kesinti yolu ile ödenen vergiler (kesintileri) verilecek yıllık Kurumlar veya Gelir Vergisi'nden ödeyeceği vergilerden mahsup ederek fazla veya yersiz ödemesi var ise yıllık beyanname verildikten sonra Vergi Dairesi'nden nakit olarak talep edebilir.

2.4 İnşaat ve İnşaat Sözleşmeleri:

2.4.1 İnşaat

Belli bir bölgedeki bina, altyapı, havaalanı, baraj gibi geniş anlamda yapı veya yapı çevresinin oluşturulma aşamasıdır. Malzeme ve işçilik kullanmak suretiyle, meydana getirilen bir eser bir gayrimenkul ve toplumun yararlanabileceği yol, köprü, baraj, su kanallarının yapı kısmına ilişkin faaliyetlerin tümü olarak tanımlanabilir. Gayrimenkul literatüründe inşaat; menkul ve menkul olmayan (taşınmaz) inşaat olmak üzere iki çeşit ayrılmaktadır.

a) Menkul İnşaat

Sürekli kalmaksızın yapılan inşaatlardır. Olarak, belirli bir hizmete kollanmak için meydana getirilen inşaatlardır. Örneğin; kulübeler, barakalar, yazlık sinema ve tiyatro sahneleri, prefabrik evler panayırılarda inşa olunan tezgâhlar, bayramlar nedeniyle inşa olunan tribünler vs. olarak gösterilebilir bu gibi inşaatların tapu tescil işlemleri yoktur.

b) Menkul Olmayan İnşaat

Bu tarz inşaatlar toprağa bağlı olarak taşınması mümkün olmayan ve bir ekonomik değer taşıyan yapılar olup, tapu tescil işlemleri gerektiren yapılardır. Burada gecekondular tabir edilen hazine arazisi üzerine yapılan inşaatlar her ne kadar tapu tescil işlemleri yoksa da bir ekonomik değeri olup Emlak Vergisi verdiklerinden bu tür yapılarda inşaat kavramı içinde düşünölmelidir.

Menkul olmayan inşaatların Vergi Hukuku yönünden, SGK Kanunu yönünden ve Ticaret Kanunu yönünden bir kayıt altına alınması, yapılmasından satılmasına kadar her yönüyle bir amaç ve gaye için yapılmaktadır (Selimoğlu, 2012:27).

Vergi Uygulamaları Yönünden İnşaatlar ise;

Özel inşaatlar ve taahhüt şeklindeki inşaatlar, olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

a. Özel İnşaatlar:

Satış amaçlı inşaatlar, Şahsi Amaçlı, Kiralama Amaçlı, Kendi Gereksinimi İçin Yapılan İnşaatlar.

b. Taahhüt Şeklindeki İnşaatlar

Taahhüt, kendi nam ve hesabına gerçek ve tüzel kişilere karşı, sözleşmeli veya sözleşmesiz olarak bir işin yapılmasını veya bir malın teslimini üstlenmek demektir (Kızılot, 2010:45). İnşaatın yapım aşamasından bitimine kadar sorumlu olan müteahhit (yüklenici) sorumluluğunu almış, konusunda uzman kişilerin yaptığı inşaat işleridir. Veya bir emtia veya mamul üreterek iş sahibine teslimini üstlenmek demektir. Normal taahhüde dayanan inşaat işlerinin hizmet ifalarından farklı ve belirgin bir özelliği bulunmamaktadır. Bunlara örnek olarak taahhüt şeklindeki inşaat yapım işleri ile yıllara yaygın inşaat ve onarma işleri verilebilir. Vergi Hukuku yönünden İnşaat ve Onarım işlerinin taahhüt edilmesi BK 355. maddesindeki istisna akdi **istisna bir akittir kanunla bir taraf (müteahhit) yüklenici, diğer tarafın (iş sahibi) vermeyi taahhüt ettiği semen karşılığında bir şeyin imalini iltizam eder''** şeklinde açıklanmıştır.

İnşaat Yapım Türleri

Kendi ihtiyaçları için yapılan veya yap-sat olarak bilinen Özel İnşaat İşletmeleri (mamul üretim işlerini yaparlar). Esas olan, inşaat faaliyetinde bulunan

işletmenin, üründen pay almasıdır. Bu pay ister %1 olsun ister %100 olsun, işletmenin üretilen ürün üzerinde tasarruf hakkı vardır.

İnşaat Taahhüt İşleri: Taahhüt, kendi nam ve hesabına gerçek ve tüzel kişilere karşı, sözleşmeli veya sözleşmesiz olarak bir işin yapılmasını veya bir malın teslimini üstlenmek demektir (Kızılot, 2010:47).

Bir işin taahhüt olabilmesi için bazı unsurlarının olması gereklidir;

- Yapılacak iş: Bir şeyin imarı
- Semen: Bedel
- Müteahhit: Bir şeyin semen (bedel) karşılığında yapımını üzerine alan kimse.
- İş Sahibi: Bir bedel karşılığında müteahhide iş yaptıran kimse.

Taahhüt şeklindeki inşaatlar; Yıllara Yaygın İnşaat Taahhüt ve Onarım Faaliyetleri ve Yıllara Yaygın Olmayan İnşaat ve Onarım Faaliyetleri olarak iki grupta yer almaktadır.(Hizmet Üretim İşleri) faaliyet sonunda çıkan ürün başkasına ait olduğundan o ürün üzerinde bir tasarruf hakkı olmadığı gibi üründen her hangi bir oranda pay almamaktadır. Taahhüt şeklinde yapılan inşaatlarda inşaat işi bir bedel karşılığında üstlenilmiştir (Selimoğlu,2012s: 28).

İnşaat ve onarım işleri kamu kuruluş ve müesseselerince ya da doğrudan yaptırılmaktadır ya da ihale suretiyle yaptırmaktadır. İhale İki şekilde yapılmaktadır Emanet usulü ve ihale usulü ile Yalnız hizmet karşılığı olan sözleşmede belirtilen Sözleşme bedelini alırlar. Taraflar arasında yapılan Sözleşmede ayrıca bir özel hüküm yok ise.

İnşaat Sözleşmeleri:

Yapılacak inşaat işini tanımlayan ve bu işin yapılması sırasında Müteahhidi (contractor) Yüklenici ile müşteri arasındaki ilişkileri düzenleyen, iki tarafın sorumluluk ve yükümlülüklerini düzenleyen, tarafların çekincesiz kabul ettiği, yürürlükteki yasalara uygun olan ve her iki tarafı bağlayan ve sorumluluk yükleyen anlaşma metnine İnşaat Sözleşmesi denir. İnşaat sözleşmesi bir varlığın veya tasarımın, teknolojinin, fonksiyonun ya da bir grup varlığın çalışmanın inşası için özel olarak yapılan bir sözleşmedir bu nedenle bir Uzmanlık işi olduğundan dolayı ehli Vukuf (Bilirkişi) kişilerce hazırlanması

gerekir. Sözleşmenin Yanlış uygulamalar sonucu sözleşme kendi aleyhlerine araç olabilir.

Yıllara Yaygın İnşaat Taahhüt Sözleşme Türleri: Birim fiyatlı, götürü bedelli ve bedelin gerçekleşen maliyete göre belirlendiği sözleşmeler olarak üç değişik gruptan ele alınmaktadır.

a. Birim Fiyatlı Sözleşmeler:

Birim fiyatlı sözleşmelerde, inşaat ve onarım işleri için Bayındırlık Bakanlığı tarafından her yıl bir yıl sonraki birim m2 fiyatlarını bulunulduğu yılsonunda açıklayıp Resmi gazetede yayınlanır. Birim fiyatları listesi yayınlanan fiyat ile inşaatın Yapı Ruhsatında inşaat alanı m2 si la inşaatın sınıfının 1. 2.ve 3. sınıflardaki birim m2 ile çarparak İnşaatın toplam maliyeti bulunur. Resmi fiyat ile yapılan hesaplama maliyeti ile fiili üretim maliyeti arasında fiyat farkı olabilir Fiilli üretim birim maliyeti ile hesaplanır. İnşaatlar, çoğu kez Bayındırlık Bakanlığı tarafından yayınlanan birim fiyatlarına göre yapılmaktadır. Birim fiyat listesinde her iş ünitesinin birim fiyatı ayrı gösterilerek, bu ünitelerin meydana getirdiği işin tümünün keşif bedeli hesaplanmaktadır (Kızılot, 2010:51).

b. Götürü Bedelli Sözleşmeler:

Anahtar teslim veya sabit fiyat ile inşaatın yapılmasıdır. Burada götürü den dikkat edilmesi gereken durum ödemenin peşin mi verileceği yoksa ödeme inşaatın üretilen durumuna göre mi verileceği. Önem kazanmaktadır. Birim fiyatlı sözleşme türüne benzeyen götürü bedelli sözleşmelerde yüklenici, şartnamede özellikleri ve niteliği belirlenen yapının inşaat işini, önceden belirlenmiş bir toplam bedel üzerinden sabit fiyat ile taahhüt etmektedir. İnşaatın maliyeti fiyat yükselmelerinden etkilense bile bu bedel arasındaki fark, müteahhidin karını veya zararını oluşturmaktadır. Bu yöntemde önemli olan konular ödeme yöntemi ve zamanlarıdır. Ödeme götürü bedelle mahsup edilmek üzere belli dönemlerde ve ara dönemlerde de yapılabileceği gibi işin bitiminde de yapılabilmektedir. Söz konusu ara ödeme ve genel ödemenin zamanı konusunda da sözleşmede anlaşmaya varılmış olması gerekmektedir ve belirli fiyat aralığının sözleşmeye konması müteahhidi yüksek olabilecek fiyat riskinden korur.

c. Bedelin Gerçekleşen Maliyete Göre Belirlendiği Sözleşmeler:

İnşaat Bedelinin gerçekleşen maliyete göre belirlendiği sözleşmeler, kendi içinde ikiye ayrılır. Maliyet artı kar yöntemine göre hazırlanan sözleşmeler ve hedef maliyetli sözleşmeler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

d. Maliyet +Kar Esasına Göre Hazırlanan Sözleşmeler:

Maliyet artı kar esasına göre hazırlanan sözleşmelerde, müteahhidin yaptığı tüm giderler, iş sahibi tarafından kabul edilmekte ve maliyet üzerine önceden kararlaştırılmış bir oran veya tutar üzerinden ayrıca kar payı verilmektedir. Örneğin: Fiili Üretilen İnşaat maliyeti 503.000,00.TL + % 25 Kar marjı: 125.750.00 TL ile inşaatın Toplam maliyeti 628.750.00.TL olur. Üretilen toplam birim m2 ye bölüldüğünde inşaatın m2 birim maliyeti bulunur.

e. Hedef Maliyetli Sözleşmeler:

Yaptırılacak işin kapsamının büyük ölçüde belirsizlik taşıması ve mahiyetinin net olarak bilinmemesi nedeniyle işin maliyetini tespit etmenin mümkün olmadığı hallerde "maliyet + kar" tipi sözleşmelere benzeyen "hedef maliyet" tipi sözleşmeler uygulanabilmektedir. Hedef maliyetli sözleşmelerin "maliyet + kar" tipi sözleşmeden farkı, bedelin bir hedef maliyet olarak öngörülmesidir. Öngörülen maliyetin aşılması Halinde Müteahhit (yüklenici) bir zararla karşılaşacaktır. Bu maliyetin altında kalınması halinde ise yüklenici ilave bir kar elde edebilecektir. Hedef maliyetli sözleşmeler de açıklık ve rekabet ilkelerinin gözetilmesine imkân vermezler. Daha çok belirli bir kişi tarafından yapılması zorunlu olan işler için uygulanmaktadır. Ancak, belirli bir hedef maliyet konularak işin birim fiyatlarla ihaleye çıkarılması da mümkündür. Bu durumda yaptırılacak işlerin, iş kalemleri itibarıyla birim fiyatlarına ve talep edilen kara ilişkin teklifler alınmaktadır. Yapım ilerledikçe işin mahiyeti ve hedeflenen maliyet daha ayrıntılı olarak ortaya çıkarmaktadır. Yükleniciye ödemeler ise yapılan harcamalar ve gerçekleştirilen işler itibarıyla yapılmaktadır. İşin bitiminde ise yapılan harcamaların toplamı ile hedeflenen nihai maliyet mukayese edilmekte ve buna göre kesin ödeme yapılmaktadır.

2.5 İnşaat Taahhütlerinde İzlenen Süreç

2.5.1 Proje Hazırlığı

İnşaat taahhüt işlerinde yapılması gereken ilk iş yapılacak inşaata ait projenin hazırlanmasıdır. Proje iş sahibi yani inşaatı yaptıracak kişi tarafından hazırlanır veya bu konuda uzman kişilere hazırlattırılır.(Mimar Mühendis) İş sahibi yanında proje hazırlamakla görevli birini çalıştırıyorsa, proje bu kişi tarafından hazırlanır. İş sahibi böyle bir kişi çalıştırmıyorsa, projeyi bu alanda uzman kuruluşlara hazırlatır.

a) Yaptırılması düşünülen inşaatın ihaleye çıkartılabilmesi için:

- Arsa temin edilmiş
- Mülkiyet ve kamulaştırma işlemleri tamamlanmış,
- İmar izinleri alınmış,
- Proje hazırlanmış olmalıdır.

b) Projeler, çeşitli planlardan oluşur:

- Vaziyet Planı Projesi.
- Kat Planı Projesi.
- Kesitler Projesi:
- Görünüş Planları Projesi:
- Tesisat Planları Projesi:
- Detay Planlar Projesi:
- Ön proje. Kesin proje ve Uygulama projesi olarak belirtilir.

c) Avan Projeler (Ön Proje);

- Kesin ihtiyaç programı esas alınır.
- Araziye ait zemin etütleri,
- Temel etütleri,
- Vaziyet planı,
- Kat ve çatı planları,
- İnşaatın mimari görünüşünün yer alacağı bir rapordan oluşur.

d) Kesin Projeler;

Yapıya ait ön projesi onaylandıktan sonra, tüm birimler ölçülendirilip, detaylandırılır. Böylelikle kesin proje hazırlanmış olur. Başka bir ifadeyle kesin

proje, ön projenin teknik özellikleri itibariyle gözden geçirilmesiyle oluşturulan projedir.

- Onaylanmış ön projesi esas alınır.
- Mümkün olan arazi ve zemin araştırmaları yapılmıştır.
- Yapı elemanları ölçülendirilip boyutlandırılır.
- İnşaat sistem ve gereçleri ile teknik özellikleri belirtilir.

e) Uygulama Projeleri;

Kesin projeler onaylandıktan sonra, detaylara uygun olarak mimari elemanlar, tesisatın ölçüleri ve diğer ayrıntıların gösterildiği uygulama projesi hazırlanır. Bu projeler mimari, statik ve tesisat projeleri gibi alt projelerden oluşur (Megep, 2008:19). Onaylanmış kesin proje esas alınır ve yapının her türlü ayrıntısı belirlenir.

2.5.2 Keşif Bedelinin Belirlenmesi

Proje hazırlandıktan sonra, yapılması düşünülen inşaatın tahmini maliyeti belirlenir. Bu maliyete inşaatı yapacak, taahhüt işletmesinin karı da eklenerek, inşaatın toplam maliyeti belirlenir. Keşif bedelini belirlerken güvenilir Doğru bilgilerin toplanması, piyasa fiyat araştırılmasının yapılması işletmenin doğru ve ihtiyaca uygun bir fiyatın çıkartılması inşaatın maliyetinin doğru ve gerçeğe uygun fiyatın bulunmasını sağlar.

Keşif bedelinin eksik veya fazla olarak tespit edilmesi çeşitli sorunlara yol açar. Bu nedenle keşif bedeli belirlenirken, inşaatın maliyetinin doğru olarak hesaplanması çok önemlidir. Keşif bedelinin belirlenmesinde yapılacak tüm giderler ayrıntılı olarak belirlenebileceği gibi, projelerde yer alan işler için belirlenmiş birim fiyat listelerinden veya asgari inşaat metrekare birim fiyatlarından da faydalanılabilir. İnşaatın maliyetini kalemler halinde gösteren keşfe birinci keşif adı verilir. Bu keşif bir tabloda özetlenir;

Fiyatlandırma Yönteminin Belirlenmesi:

Yaptırılması düşünülen inşaatın tahmini maliyeti (keşif bedeli) belirlendikten sonra, taahhüt işletmeleri (yüklenici firma) tarafından yapılacak işlerin değerlendirilmesinde kullanılacak fiyatlandırma yönteminin belirlenmesi gerekir. Belirlenecek bu fiyatlandırma yöntemi ihaleyi kazanacak taahhüt işletmesi ile yapılacak sözleşmede yer alacağından, işin ihale edilmesinden önce

bu yöntemin, işi yaptıracaklar (işveren) tarafından belirlenmesi gerekir (Megep, 2008:21).

Fiyat belirleme yöntemleri şunlardır:

- Birim fiyat yöntemi: inşaat ve onarım işleri için Bayındırlık Bakanlığı tarafından hazırlanan ve ilan edilen birim fiyat listelerine göre yapılan işin bedeli tespit edilir. Bu fiyat listelerinde her işin birim fiyatı ayrı olarak gösterilen fiyat ile yapılan işin toplam bedeli birim maliyet hesaplanarak yapılır.
- Maliyet + kar yöntemi: Bu yöntemden müteahhidin yapmış olduğu tüm işlerin giderlerini işveren kabul eder ve üzerine belirli bir kar oranı koyarak hesaplanır. Örnek: 1000,00.TL Birim Maliyet yapıldı + %25 kar ilave edilir Toplam= 1.250.00TL
- Götürü bedel yöntem: İnşaatın Anahtar teslimi Sabit (Götürü) fiyatla yapılmasıdır. İnşaat süresince fiyat artışından iş sahibinin hiçbir risk almamasıdır. Tüm doğabilecek fiyat yükselişlerinden dolayı maliyet artışı Müteahhit (Yüklenicide) olacağından dolayı İnşaatı yapacak yüklenici firma şartnamede belirtilen işin maliyetini iyi bir şekilde tespit etmesi gerekir. Aksi takdirde zarar veya düşük bir kar gibi istenilmeyen durumlarla karşılaşabilir (Megep, 2008:23).

2.5.3 İlanın Yapılması ve İhale belgelerinin Belirlenmesi

- Mesleki faaliyet Belgesi
- Yetki belgesi ve
- İş deneyim
- Ekonomik ve mali yeterlik belgeleri
- Diğer teknik yeterlik belgeleri
- Banka referans mektubu

Yapım işleri uygulama yönetmeliğinin bilanço veya eşdeğer belgeler başlıklı 35. Maddesine göre bilançonun veya eşdeğer belgelerin istenildiği ihalelerde, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yayınlanması zorunlu olan yılsonu

bilançosunun veya gerekli bölümlerinin vergi dairesi veya SMMM /YMM onayı ile sunulması zorunludur. Adayın veya isteklinin bilançolarında;

- a) Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olması (hesaplama yapılırken; yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, yıllara yaygın inşaat hak ediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),
- b) Öz kaynak: öz kaynak oranı (öz kaynaklar/toplam aktif) $\geq 0,15$ (hesaplamada Toplam Aktif-Yıllara Yaygın İnşaat Maliyetleri)
- c) Borçluluk: Kısa vadeli banka borçları/öz kaynaklar $< 0,50$ büyük olmamalıdır

Makine, teçhizat ve diğer ekipmana ilişkin belgeler hazırlanır ve ihale kurumuna sunulur (Yılmaz, 2004: 63).

Aktif varlıkların ne kadarının. Öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren Mali Tabloların Analizinde öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) Cari oranının en az 0,15 olması (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir), kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklarının yarısını geçmemesi yani oranının 0,50'den küçük olması, gerekir ve belirtilen üç kriterin birlikte sağlanması zorunludur. Sunulan bilançolarda varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile hak ediş gelirlerinin gösterilmesi gerekir.

Belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelerde, yeterlik kriterini sağlayamayanlar ise iki önceki yılın belgeleri ile üç önceki ve dört önceki yılın belgelerini sunabilirler. Bu durumda, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

2.5.4 Teklifin Verilmesi

İhaleye girmek isteyen Ticari İşletme İhale şartlarını incelemiş ve Gireceği ihalesi yapılacak işin Tüm giderlerini doğru güvenilir ve ihtiyaca uygun hesaplamalarını yapmış. Gereken birim Maliyetini çıkararak ihale makamına hazırladığı teklifinin istenen belgeleriyle birlikte verilmesidir.

İhaleye teklif verecek taahhüt işletmelerinden istenecek belge ve bilgilerin yer aldığı ihale dosyasını alan, taahhüt işletmeleri projeyi; Teknik olarak taahhüt edip edemeyeceklerini, taahhüt edebilecekler ise verilecek teklif bedelinin ne olacağı, bakımından incelerler.

İhaleye katılma konusunda karar alan taahhüt işletmeleri verecekleri teklifi belirleyerek, ihale hangi teklif usulü ile yapılacak ise bu usule göre tekliflerini sunarlar. İhale açan bir kamu kuruluşu ise ihaleye katılma şartlarından biri olan geçici teminatın belirlenmiş oran tutarının yatırılmış olması gerekir. Aksi takdirde ilgili firma ihaleye alınmaz (Megep, 2008:73).

2.5.5 İnşaat Taahhüt Sözleşmesinin Yapılması

İhaleyi kazanan taahhüt işletmesi ile işveren arasında bir sözleşme yapılır. Sözleşme için her ne kadar kanuni bir şekil şartı olmasa da, yapılacak sözleşmenin yazılı yapılması ve notere onaylatılması çıkacak ihtilafların çözümü için zorunlu bir şarttır. İhale taraflarından biri kamu kuruluşu ise sözleşmenin yazılı olarak hazırlanıp, notere tasdik ettirilmesi ve ayrıca Sayıştay'a tescil ettirilmesi gerekir. Sözleşmede teslim zamanı, ödeme zamanları, karşılıklı hak ve sorumluluklar ayrıntılı olarak belirtilmelidir.

Bir sözleşmenin yapılması, bu sözleşmenin eki durumunda ki şartnamenin de taahhüt işletmesi müteahhidi (Yüklenici) tarafından kabul edildiği anlamına gelir. Taraflarca imzalanması gereken şartnamede şu hususlar yer alır.

- Yapılacak işin teknik ve özel şartları, belirlenmesi,
- İhtilafların çözüm şekli, her iki taraf için ihtilaf durumunda çözüm ve başvurulacak yargı merciinin yeri belirlenir,
- İşin süresi, yapılacak inşaatın hangi zaman içinde ve süresinde iş başlama ve bitiş tarihlerini,

- Süre uzatımı, inşaat çalışmalarında beklenmedik afet olayları veya başka nedenlerle istenmeden ortaya çıkacak olaylarındaki hususları,
- Fiyat artışları, İnşaat devamı süresince meydana gelebilecek yüksek enflasyon veya inşaat malzeme fiyatlarındaki olağandışı fiyat yükselmelerinin olması durumunda yeni bir fiyatın belirlenmesi. Burada dikkat edilecek hususu. İnşaatın bitirilmesi için gereken maliyetinin yeniden belirlenmesidir. Örneğin: İnşaatın % 90 tamamlanmış %10 kalmış ise Yeni fiyat kalan % 10 için olacaktır.
- Gecikme halinde söz konusu edilecek cezalar, hiçbir olağandışı dış etkenler olmadan yalnız yüklenicinin veya işverenin kusurundan doğan gecikmeleri ifade eder.
- Vergi ve diğer yükümlülüklerin kimin tarafından yerine getirileceği,
- Müteahhitlerde aranan şartlar vb.

Sözleşmenin eki niteliğindeki şartname taahhüt işletmesini bağlayacağından, ilgili işletmeler ihale öncesinde şartnameleri iyi bir şekilde incelemeli ve ihaleye katılma kararını buna göre almalıdırlar. Şartnameler, işveren tarafından ihaleden önce, bir bedel karşılığında veya bedelsiz olarak ihale ile ilgilenenlere verilmektedir.

Taahhüt Sözleşmeleri: Projesi hazırlanan ve keşif bedeli belirlenen inşaat işlerinin, yapılan bir sözleşme ile ihaleyi kazanan inşaat taahhüt işletmelerine verilir. Taraflar arasında imzalanan bu sözleşme ile inşaat taahhüt işletmeleri, yapılacak olan ve şartname ile ana sözleşmede ayrıntıları belirtilen inşa işini belirlenen bedel karşılığında yapmayı taahhüt ederler. Taraflar arasında yapılan bu sözleşme niteliği itibariyle bir istisna sözleşmesi olup, Borçlar Kanunu'nda "İstisna bir akittir ki onunla bir taraf (taahhüt işletmesi), diğer tarafın (işveren) vermeyi taahhüt eylediği semen (bedel) mukabilinde bir şey imalini iltizam eder" şeklinde tanımlanmıştır. Yapılan sözleşmede yer almayan konularda Borçlar Kanunu'nun istisna akdi ile ilgili hükümleri uygulanır. İnşaat taahhüt işletmeleri ile işveren arasında imzalanan ve Borçlar Kanunumuzda istisna akdi olarak adlandırılır. Ve her iki taraflara yüklediği sorumluluklar vardır (Megep, 2008:79).

2.6 İnşaat Faaliyetinde Bulunan İşletmeler

İnşaat işletmeleri; İnşaat Taahhüt İşletmeleri ve Özel İnşaat (Yap-Sat) İşletmeleri olarak ikiye ayrılır. İnşaat Taahhüt İşletmeleri, gerçek ve tüzel kişilerin ihtiyaç duydukları yapıyı yapmayı: taahhüt ederek, inşa eden işletmelerdir (Megep, 2008:80).

2.6.1 Türk Ticaret Kanununa Tabi İşletmeler

- Sermaye şirketlerinde, ortakların sorumlulukları şirkete getirmeyi taahhüt ettikleri sermaye miktarıyla sınırlıdır. Bu tür şirketlerde ortaklardan birinin ayrılmasıyla ortaklığı bozmaz. Ortakların şirketteki ortaklık payları kişisel değildir. Bu paylar başkasına satılabilir veya devredilebilir. Sermaye şirketlerinin en önemli özelliklerinden biri de, sermayeye ortak olmak ile şirketin yönetimiyle ilgilenmenin birbirinden ayrılmış olmasıdır. Ortakların ikinci planda kalmaları ve asıl olanın şirkete getirilen sermaye olması nedeniyle bu tür ortaklıklara sermaye şirketleri denir (TTK, 2012:11-14).
- **Ticari İşletme:** Ticari işletme ise Yeni 6102 sayılı Ticaret Kanunu'nun 11'inci maddesinde düzenlenmiştir. Ticari işletme, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir.

Bilanço esasına göre defter tutar. Ticaret Hukukuna Tabidir. İşletme sahibi işletmenin tüm borçlardan ve alacaklarından sorumludur. Ticaret Sicil Tüzüğü'nün 14'üncü maddesi de ticari işletmeyi Türk Ticaret Kanununun 12. maddesinde tarif edilen ticarethane veya fabrikalar ile 13 üncü maddesinde tarif edilen ticari şekilde işletilen diğer müesseseler ticari işletmedir. Şeklinde tanımlamaktadır.

Gerçek kişiler: Bir işletmeyi, kısmen de olsa kendi adına sevk ve idare eden kişiye (tacir) denir.

Ticaret Şirketleri: Ticaret şirketleri özelliklerine göre ikiye ayrılır.

- A. Şahıs Şirketleri:** Tüzel kişiliğe sahip ve ortakların sorumlulukları sınırsız olan şirket türleridir. Ortak ekonomik bir çıkar veya çıkarların gereği olarak sayısı belli kişilerin kurdukları ve sorumlulukları kişisel olan ortaklıklara

şahıs şirketleri denir. Ortakların sayısı genelde azdır ve ortaklığın devri de oldukça zordur. Kişi şirketlerinde ortakların hepsi uygun görmeden ortaklık payı başkalarına satılmaz veya devredilemez. Şirketten ayrılan bir ortağın şirket ilişkilerinden dolayı üçüncü kişilere olan sorumluluğu bir süre daha devam eder. Ortaklar, gerçek kişilerdir ve şirket borçlarına karşı sınırsız (bütün mal varlığı ile) sorumludurlar. Şahıs şirketleri TTK 'ya göre ikiye ayrılır. Kolektif şirket ve komandit şirket (<http://www.muhasibedersleri.com/> çevrimiçi: 31.10.2017).

1. Kolektif Şirketler: Bir ticari işletmeyi bir ticaret unvanı altında işletmek amacıyla, gerçek kişiler arasında kurulan ve ortaklarından hiçbirinin sorumluluğu, şirket alacaklarına karşı sınırlandırılmamış olan şirket türüdür. Türk Ticaret Kanunu'na göre, ticari bir işletmeyi bir ticaret unvanı altında çalıştırmak amacıyla gerçek kişiler arasında kurulan, ortakların her birinin şirket alacaklılarına karşı sınırsız sorumlu olduğu ortaklıklara kolektif şirket denir. Şirketin yönetiminden her ortak sorumludur. Kuruluş anlaşmasında aksine bir hüküm yoksa diğer ortakların rızası olmadan ortaklıktan çıkılamaz. Aynı şekilde şirkete yeni bir ortağın alınması için tüm ortakların rızası olmalıdır. Kolektif şirketlere yalnızca gerçek kişiler ortak olabilir. Ortaklar, kâr veya zararı eşit olarak ya da daha önce kuruluş anlaşmasında sözleşmede belirtilen oranlarda bölüşebilirler.

2. Komandit Şirketler: Kolektif şirketin bir çeşidi olup, ortaklardan bir veya birkaçının sorumluluğu sınırlı değildir. Diğer ortakların sorumlulukları, şirkete katıldıkları sermaye miktarı ile sınırlıdır. Sorumlulukları sınırsız olan ortaklar komandite ortaktır. Sınırlı olanlar da komanditer ortaklardır. Komandite ortakların gerçek kişiler olması gereklidir. Komanditer ortaklar ise gerçek veya tüzel kişi olabilir. Komandit şirketler komandite ortaklar tarafından yönetilirler. Komanditer ortaklar yılsonunda hesaplarını denetleyebilirler ve kârdan sermayeleri oranında pay alırlar. Ticaret hayatında bu şirket türüne fazla rastlanmamaktadır.

Komandite ortak: Sorumluluğu sınırsız ve zincirleme olan ortaktır. Şirketin yönetimine seçilebilirler ve gerçek kişilerden oluşur. Şirketin sevk ve idaresinden sorumlu yöneticisidir.

Komanditer ortak: Sorumluluğu şirketteki sermayeleri kadar sınırlı olan ortaklardır. Şirketi yönetimine seçilemezler. Komanditer ortaklar gerçek ve tüzel kişilerdir.

Komandit şirketlerin ticaret unvanı, komandite ortaklardan birinin ismi ile şirket konusunu gösterecek bir ibareyi taşımalıdır. Komandit şirketlerin idare ve temsili komandite ortaklara aittir. Kolektif şirket ana sözleşmesinde bulunması gereken hususlar ile tescil işlemlerinde aranan evrak komandit şirketler için de geçerlidir. Komandit şirketler Adi Komandit ve Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit şirketler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Sermayesi paylara bölünmüş ticari işletmeye bir sözleşme yaparak tüzel kişilik kazandırılan işletmeler sermaye işletmeleri denir. Örneğin: belirli bir (10.000.00TL - 50.000.00 TL) sermaye ile ticaret sicil memurluğuna tescil ettiren ve açtığı sirküleri ticaret gazetesi ve basın yayın kanallarıyla, radyo, televizyon ve diğer ilanlarla ettirerek durumunu ilan etmiş olan kimsedir.

Tek kişilik Limitet 10.000.00TL ve A.Ş 50.000.00.TL en az sermaye şekillerinde kurula bilinir. Özellikleri ticaret işletmesinin işletmeye has bir kuruluş amacını taşıyan bir sözleşmesi vardır. Sözleşmede işletmenin. Sermayesi. Kurucu ortakların İkamet Adresleri ve sermaye olarak koydukları hisse oranları İşletme Merkezinin İkametgâhının bulunduğu. İşletmeyi yönetecek yönetim kurulu kişilerin isim soy İsimleri. Sözleşmede belirtilen yönetici olan kişinin İmza sirküleri. İşletmenin yıllık karının Yasal yükümlüklerin den sonra kalan net karın nasıl dağıtılacağıının. İşletmenin Unvanının bulunması ve şirketin Ömrünün kaç yıl olacağı faaliyetinin ne olacağı (kodunun) yazılı olduğu ve tüm ortakların imzasıyla hazırlanarak Ortakların hak ve sorumluluklarını belirten ve Türk Ticaret Sicil: Memurluğuna Tasdik edilerek yayılanmış bir sözleşmesi ile kurulan sermaye Şirketleridir. Bu şekilde kurulan şirketler Türk Ticaret kanununa tabi olurlar.

Vergi Usul Kanunu'nun178/1 maddeye göre Vergi Usul Kanunu'nun 177. Maddesine yazılı bulunan 1. Sınıf tüccarların Bilanço Hesabı esasına göre defter tutarlar. Bunlar 2017 yılı için belirlenen kriterlere göre;

Satın aldıkları malları olduğu gibi veya işledikten sonra satan ve yıllık alımlarının tutarı 170.000,00 TL veya satışları 230.000 –TL’yi aşanlar. Birinci Sınıf Ticari işletmelerdir. (Bilanço usulü defter tutarlar.)

B. Sermaye Şirketleri: Tüzel kişilikleri olan Sermaye şirketlerinde, ortakların sorumlulukları şirkete getirmeyi taahhüt ettikleri sermaye miktarıyla sınırlıdır. Bu tür şirketlerde ortaklardan birinin ayrılmasıyla ortaklık bozulmaz. Ortakların şirketteki ortaklık payları kişisel değildir.

Sermaye şirketlerinin en önemli özelliklerinden biri de sermayeye ortak olmak ile şirketin yönetimiyle ilgilenmenin birbirinden ayrılmış olmasıdır. Ortakların ikinci planda kalmaları ve asıl olanın şirkete getirilen sermaye olması nedeniyle bu tür ortaklıklara sermaye şirketleri denir. Şirket, gücünü ve itibarını sermayesi ve yönetiminden alır. Şirket alacaklarına karşı şirket mal varlığı bir güvence oluşturur. TTK’ da yer alan sermaye şirketleri **Anonim, limitedir, sermayesi paylara bölünmüş (hisseli) komandit** şirket olmak üzere üç tanedir.

Anonim Şirketler

6102 Sayılı Türk Ticaret kanununda (TTK) 329 uncu Maddesinde Sermayesi **belirli paylara bölünmüş olan, borçlarından dolayı yalnız mal varlığıyla sorumlu bulunan şirket** olarak tanımlanmıştır. Maddenin devamında pay sahiplerinin sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile ve şirkete karşı sorumlu olacakları belirtilmiştir (Keser, 2017:37). Anonim Şirketler en az 1 veya daha çok gerçek ya da tüzel kişi tarafından kurulan ve paylara bölünmüş bir temel sermayesi, ekonomik amaç ve konusu bulunup, borçlarından ötürü yalnızca şirketin varlığı kadarıyla sorumlu olan ortaklıklara anonim şirket denir. En önemli özellikleri şunlardır:

- Ortak sayısı bir kişi olabilir. Ortaklar gerçek veya tüzel kişi olabilir.
- Şirketin temel sermayesi belli olmalı ve bu miktarın en az tutarı elli bin TL olmalıdır.(A.Ş) ler için
- Şirketin temel sermayesi eşit paylara bölünmüştür.
- Şirketin ticari unvanı bulunmalı ve çalışma konusu belli olmalıdır.
- Şirketin üçüncü kişilere olan sorumluluğu şirketin varlığı ile sınırlıdır.
- Şirket ortaklarının üçüncü kişilere karşı finansal sorumluluğu şirkete getirdikleri sermaye miktarıyla sınırlıdır.

- Anonim şirketler olarak kurulan. , sermayenin tamamının kurucu ortaklar tarafından taahhüt edilir. Kuruluşta kurucu ortaklar sermaye taahhütlerinin en az %25'ini kuruluştan, Geriye kalanın '%75'ini ise 24 ay içinde ödemek zorundadırlar.

Limitet Şirketlerin Kuruluşu

Türk Ticaret Kanununda gösterilmiş bulunan aşamaların sıra ile gerçekleştirilmesi ile olmaktadır. Bu aşamalar sırasıyla Hazırlık, **İzin**, **Tescil** ve **İlandır**.

Kurucular ilk önce, kurmak istedikleri limitet şirketin ana mukavelesini (sözleşmesini) düzenleyeceklerdir. Düzenlenmiş olan bu mukavele kurucular tarafından imzalandıktan sonra notere onaylatılacaktır. Daha sonra şirket sermayesi temin edilecektir. Nakdi sermaye söz konusu ise en az dörtte biri bir bankaya bloke ettirilecektir (TTK, 2012:6).

Şirketin kurulması için ilk önce bilgisayar ortamından Ticaret bakanlığı web sitesinden şirket kuruluş bilgileri girilir. Girilen bilgileri ile Notere onaylatılarak gerekli diğer belgelerle birlikte Sanayi ve Ticaret Bakanlığı' Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne müracaat edilerek kuruluş izni alınır. Ticaret Sicil Müdürlüğüne belgeler şunlardır; dilekçe, 1 suret noter onaylı ana sözleşme, tüzel kişi ortak bulunması halinde yetkili organ tarafından alınan iştirak kararı olmalıdır.

Kuruluş izni alındıktan sonra, Ticaret siciline tescil ve Ticaret Sicili Gazetesinde ilan yaptırılır. Limit ed Şirketler, tescil ile hukuki kimlik kazanırlar.

Kuruluş aşamasında, işlemler kurucular tarafından yürütülür. Bu işlemlerin hukuki ve cezai sorumluluğu esas itibariyle kuruculara aittir. Kurucuların sorumlulukları, şirketin (*verilen bilgilerin doğru beyana dayanması*) kuruluşunun tamamlanması ile son bulur.

İnşaat işletmeleri, bir gerçek kişi tarafından şahsi bir işletme olarak kurulabileceği gibi, bir şirket olarak ta kurulabilirler. Uygulamada faaliyet gösteren inşaat işletmelerinin büyük bir kısmı limitedir veya anonim şirket olarak kurulmaktadır.

2.6.2 Adi ortaklıkları:

Adi ortaklıklara ilişkin hükümler 6098 sayılı Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Mezkûr Kanunun 620'inci maddesine göre; adi ortaklık sözleşmesi, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir. Ortak Vergi Mükellefiyeti tesis edilir. KDV ve Muhtasar Beyannameler ortak Vergi Kimlik numarası ile verilir. Yıllık ve Geçici vergiler Mükellefin Potansiyel Vergi kimlik numarası ile verilir. Bir adi ortaklığın sermaye şirketine dönüşmesi önceleri mümkün değilken, yeni 6102 Türk Ticaret Kanunu ile bu durum değişmiştir. Diğer bir ifadeyle, adi ortaklığın sermaye şirketine dönüşmesi yeni Türk Ticaret Kanunu ile mümkün hale gelmiştir. Bu süreçte, adi ortaklığın ortakları içinde kurumlar vergisi mükellefi olmasının dönüşmeye etkisi ise özellik arz etmektedir. Türk Ticaret Kanunu'nun "Ticari işletme ile ilgili birleşme ve tür değiştirme" kenar başlıklı 194'üncü maddesi uyarınca; bir ticari işletme, bir ticaret şirketiyle, onun tarafından devralınmak suretiyle birleşebilir. Burada ticari işletme kavramı ön plana çıkmaktadır. TTK' nün 11. Maddesine göre "Ticari işletme, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir (TTK., 2012:11).

Adi ortaklıkları Ticaret Kanununda değil Borçlar Kanununa bağlıdır. Yıllara sari inşaat ve onarım işi olması halinde geçici vergi mükellefiyeti söz konusu değildir. İş ortaklığı şeklinde kurulan ve belli bir süreye tabi olan adi ortaklıklar, işin bitimiyle birlikte sona erer.

2.6.3 İş Ortaklığı:

Kurumlar Vergisi Kanununun 2'nci maddesinin yedinci fıkrasında iş ortaklıkları, aynı maddenin diğer fıkralarında yazılı kurumların kendi aralarında veya şahıs ortaklıkları ya da gerçek kişilerle, bir işin yapılmasını için ortaklaşa işin yapılmasını sağlamak ve kazancını paylaşmak amacıyla aralarında yapmış oldukları ortaklık sözleşmesiyle Mükellefiyet tesis edilmesini talep eden ortaklıklardır. Bu kurumlar, hâsılat paylaşımı amacıyla kurulan ortaklıklar olup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda iş ortaklıkları, Kurumlar Vergisi Mükellefleri arasında sayılmıştır (KVK:2).

Kurulacak olan iş ortaklığının Adi ortaklıktan ayrına durum Kurumlar Vergisi mükellefiyetinin kurulmasıdır. Kurumlar vergisi mükellefi sayılabilmesi için en az aşağıdaki unsurları taşıması gerekir.

- Ortaklardan en az birinin kurumlar vergisi mükellefi olması,
- Ortaklığın belli bir işi sonuçlandırmak üzere yazılı bir sözleşmeyle kurulması,
- İş ortaklığı konusunun belli bir iş olması,
- Birlikte yapılacak olan işin belli bir süre içinde gerçekleştirilmesinin öngörülmesi,
- İş ortaklığı ile işveren arasında bir yüklenim sözleşmesinin olması,
- Tarafların, müştereken yüklenilen işin belli bir veya birden fazla bölümünden değil, tamamından işverene karşı sorumlu olmaları,
- İşin bitiminde kazancın paylaşılması,
- Birlikte yapılması öngörülen ve müştereken yüklenilen işin bitimi UK' de belirtilen mükellefiyetle ilgili ödevlerin tamamının yerine getirilmesiyle mükellefiyetin sona ermesi.

2.6.4 Konsorsiyum:

Konsorsiyum, tek bir kuruluşun üstlenemeyeceği bir işi, ortaklarının uzmanlıklarını bilgi ve Teknolojik olanaklarını birleştirmeleri sonucunda söz konusu işin gerektirdiği kapasiteye ulaşılabilmesi gayesi ile her ortağın uzmanlık alanında sorumlu olduğu yapılan bir ortaklıktır. Konsorsiyumlarda, her ortak işin belli bir bölümünü üstlenmektedir (Şahin, 2017:93).

.İşletmeler uluslararası kuruluşlar gibi belirli bir amacı gerçekleştirmek için birbirleriyle anlaşarak bir araya gelebilirler. Genellikle, Sermaye. Emek Teknolojik ve Uzmanlık ve Büyük organizasyon gerektiren işlerde köprü, baraj, elektrik santralı, otobanlar, demir-çelik tesisleri gibi büyük yatırım projelerinin yapımını gerçekleştirmek için. Aynı veya farklı ülkelerden bu konularda uzmanlaşmış ve güçlü işletmeler aralarında birleşerek işbirliğine giderler. Örneğin, ülkemizde İstanbul Marmara ray. Tüp geçidi, Metro. Yavuz sultan selim köprüsü ve yan yolları, Atatürk Barajının bazı üniteleri değişik yabancı

firmaların ve Türk firmaları ile oluşturduğu konsorsiyumlarla gerçekleştirilmiştir. Konsorsiyumlarda iki taraf vardır, bunlar emek ve sermayedir.

Özellikle büyük endüstriyel yatırım projelerinin gerçekleştirilmesinde yatırım bankaları IMF, Dünya Bankası ve Avrupa Yatırım Bankası gibi uluslararası finansal kuruluşların konsorsiyuma gittikleri görülür (Şahin, 2017: 95).

Konsorsiyum Sözleşmesi: Konsorsiyum iki veya daha fazla gerçek ve/veya tüzel kişinin bir araya gelerek kendi kişiliklerinde bir değişiklik olmaksızın her birinin diğerinden bağımsız olarak bir işin sadece bir bölümünü üstlenmeleri ve bu işi yaparken iş sahibine karşı müteselsil sorumluluk içine girmedikleri sözleşme sel bir oluşumdur (Şahin, 2017:96).

Şirketler de farklı uzmanlık isteyen bu yapı işlerini üstlenmek için bir sözleşme etrafında buluşarak bir iş birliğine girmektedirler. Bu iş birliği o kadar önemlidir ki; yapının bir alanındaki eksiklik, işin tamamlanamamasına yol açacak tarzdadır (Şahin, 2017:97).

Konsorsiyum, bir sözleşme sel ilişki olarak Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiş sadece Kamu İhale Kanunu'nda, Vergi Kanunu'nda ve Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği'nde görülmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 4. maddesinde ortak girişimin, ihaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumları ifade ettiğine ilişkin bir düzenleme söz konusudur. Yine aynı Kanun'un 14. maddesinde de şirketler birliği üyelerinin hak ve sorumluluklarını ayırarak işin kendi uzmanlık alanlarıyla ilgili kısımları yapmak üzere ortaklık yaptıklarından bahsedilmektedir. Sözleşmede de şirketler birliği sözleşmesi olarak gösterilmektedir (<http://www.masterymm.com.tr/>, Çevrim içi 25.10.2017).

2.7 İŖe Başlama ve Bitirme Zamanın Tespiti

2.7.1 İŖe Başlama Tarihinin Tespiti

İnşaat sözleşmelerinde iŖe başlama tarihi belirtilmiş ise belirtilen tarihte, yapılan sözleşmede yapılacak işin yer teslim tarihi ngrlmş ise, yer teslim edildiği tarihinde, yapılan sözleşmede yer teslimi tarihinin belirtilmemiş olması halinde ise sözleşmenin imzalandığı tarih olarak baz alınır. İŖe başlama tarihi olarak kabul edilir (Küçük, 2004: 63).

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 27.4.2006 tarih ve 31824 sayılı zelgesine göre; inşaat ve onarma işlerinde iŖe başlama tarihi taahhüde ilişkin sözleşmenin imza tarihidir. İhale ile teslim alınan işlerde ise iŖe iş yerinin teslimi ile başlanacağı için, işyeri teslim tutanağının düzenlendiği tarih iŖe başlama tarihi olarak kabul edilir.

Örneğin; sözleşme tarihi 10.01.2006, yer teslim tarihi 20.01.2006 olan inşaat işine bu tarihte başlanılması gerekirken, inşaat alanının iŖe başlamasına müsait olmadığı inşaat alanının plerle kaplı olması nedeniyle iŖe başlanılamamasının gerekçesi ilgili Müdürlüğe bildirilmesi zerine, Müdürlüğün 25.03.2006 gün ve 27422 sayılı yazılarında alanın inşaata uygun hale getirildiğinin bildirildiği anlaşılmış olup, 25.03.2006 tarihinin iŖe başlama tarihi olarak kabul edilmesi ve iş tamamlama süresi 250 gün olan söz konusu inşaat işinin yıllara sari inşaat ve onarım işi olarak kabul edilerek yapılacak istihkak demelerinden GVK'nın 94/3. maddesine göre tevkif at yapılması gerekir.

2.7.2 İşin Bitiş Tarihinin Tespiti:

GVK'nın 44. maddesinde İnşaat ve onarma işlerinde geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan hallerde geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarih olarak işin bitim tarihi kabul edilir. Söz konusu işlerde işin bitim tarihi kesin olarak bir hükme bağlanmıştır. GVK'nın 44. Maddesi ile diğer durumlarda ise işin tamamlandığı tarih bitim tarihi olarak kabul edilir.



3 İNŞAAT İŞLETMELERİNDE TEK DÜZEN MUHASEBE SİSTEMİ

3.1 Tek Düzen Hesap Planı Ve Hesap Sınıfları

Hesap planının Tanımı: işletmelerin varlık kaynak, gelir tablosu ve maliyet bilgilerinin önceden belirlenmiş analiz türleri ve tekniklerine göre ayrı ayrı gruplandırarak, aynı işletmelerde hep aynı hesapların kullanılması için hazırlanan kodlanmış hesap listesine hesap planı denir (Sağlam, 2007:18).

3.1.1 Tekdüzen Muhasebe Sistemi Hakkında Temel Bilgiler:

Maliye ve Gümrük Bakanlığı ‘‘213 Sayılı VUK nun 175 ve 257 Mad.nin Kendisine verdiği Yetkiye dayanarak muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği’ni 1994 ‘ten itibaren Ülke de kullanma zorunluluğunu getirmiştir. Ve 26.12.1992 tarih ve mükerrer 21447 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır’’

3.1.1.1 Tek Düzen Muhasebe Sistemi’nin Bölümleri (Sevilengül, 2007:25).

- ✓ Muhasebenin Temel kavramları
- ✓ Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- ✓ Mali Tablolar İlkeleri
- ✓ Mali Tabloların Düzenlenmesi ve sunumu
- ✓ Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve İşleyişi

1 Sıra Numaralı Muhasebe Uygulama Tebliği’ne göre bu düzenleme; Bilanço usulüne göre defter tutan gerçek ve tüzel kişileri ait teşebbüs ve işletmelerin faaliyetlerinin ve sonuçlarının sağlıklı ve doğru bir şekilde muhasebeleştirilmesi Mali tablolar aracılığı ile ilgililere verilen / sunulan bilgilerin doğru gerçeği yansıtan ve tutarlılık ve mukayese edilebilirlik niteliğini koruyarak işletmenin gerçek durumunu doğru ve Geçeği yansıtan bilgilerin olması ve Denetimin kolaylaştırılması amacıyla tek Düzen Hesap planı yapılmıştır.

Bu tebliğ hükümlerinin uygulamaya başlaması ile İşletmelerden değişik hesap planlarının kullanılmasına son verilmiştir. 1 Ocak 1994 tarihinde Yürürlüğe konmuştur Tek düzen hesap bu tarihten itibaren işletmelere(TDHP) uygulamak zorunluluğu getirilmiştir.

Hesap Planındaki kodları Yılların verdiği Tecrübe ve Deneyim sonucu Muhasebecilerin Kullanmış olduğu Hesap planlarının birleştirilmesi ve bazı hesap planlarının çıkarılması sonucu belli bir sisteme ve mantığa göre oluşturulmuştur

- ✓ Hesap kodunun ilk rakamı . Hesap Sınıfını Temsil eder
- ✓ Hesap kodunun ikinci rakamı :Hesap gurbu'nu Temsil eder
- ✓ Hesap kodunun üçüncü rakamı :Büyük defter hesabı

3.1 İnşaat İşletmelerinde Tek Düzen Muhasebe Sistemi

- ❖ İnşaat işletmelerin bir bölümü, başkalarına ait olup bir sözleşme ile ‘‘Senelere sirayet eden İnşaat ve onarım işleri’’ şeklinde karşımıza çıkmakta, bu inşaat işleri ‘‘HİZMET ÜRETİM’’ niteliğinde olmaları nedeniyle (TDHP) Muhasebe uygulamaları açısından HİZMET İŞLETMELERİ sayılır.
- ❖ Bir de yap-sat şeklinde karşımıza çıkan inşaat işleri vardır ki: bu işletmeler ‘‘ Bina, Daire, İşyeri vb’’ bölümlerin üretim ve satışını yaparlar. Bu ikinci grup işletmeler herhangi bir ‘‘ MAMUL ÜRETEN işletmelerden’’ farksızdır (Çankaya, 2003:33).
- ❖ Bir inşaat İşletmesi gerek taahhüt şeklinde hizmet üretim işi yapsın gerekse kendi nam ve hesabına bir inşaat yapıp (mamul üretilip) Satsın 1 No.lu Muhasebe Uygulama Tebliği’nde belirtilen esaslara uymak zorundadır.
- ❖ Bu esaslar paralelinde, inşaat işletmesi TAAHHÜT Şeklinde iş yapıyor ise maliyetlerini 740 Hizmet Üretim Maliyet Hesabında toplamalıdır. Taahhüt işi birden çok yıla sarkıyorsa ise 170 yıllara Yaygın İnşaat ve Maliyetleri Hesabında biriktirilir. Eğer inşaat işletmesi Yap-Sat şeklinde faaliyet gösteriyorsa maliyetlerini, tek düzen muhasebe

sistemine göre 71 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri (DİMMG) 720 Direkt İşçilik Giderler (DİG) ve 730 Genel Üretim Giderleri (GÜG) Hesaplarında biriktirmelidir. İş taahhüt işi olmadığından bu hesaplarda biriken giderler gelir tablosuna Aktarılarak dönemin Kar veya zararın hesaplanmasında kullanılır (Yıldırım, 2008:27).

Aktif Hesaplar: 1 Dönem Varlıklar

2 Sabit Varlıklar

Pasif Hesaplar: 3 Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

4 Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar

5 Öz Kaynaklar

Gelir Tablosu : 6 Sonuç Hesaplar

Geçici Hesaplar: 7 Maliyet Hesapları 8 Boş (serbest) 9 Nazım Hesaplar.



4 HESAP PLANI

4.1 Özel İnşaat

150-İlk Madde Malzeme

710-Direk İlk Madde ve Malzeme Giderleri (DMMG)

711-Direk İlk Madde ve Malzeme Yansıtman Hesabı

720-Direkt İşçilik Gideri (DİG)

721-Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma Hesabı (DİG)

730-Genel Üretim Giderleri (GÜG)

731-Genel Üretim Giderleri Yansıtma Hesabı

ÖZEL İNŞAATLAR :Kat Karşılığı veya Kendi arsası üzerinde mesken veya iş yeri yapanların yapmış oldukları inşatlardır İMALAT olarak Nitelendirilir .Özel inşaat işletmeleri birer üretim işletmesidir. Çünkü bu işletmeler, üretim girdilerini kendi nam ve hesaplarına temin ederek inşa ettikleri yapıları pazarlayacaklardır. Üretimin ve satışın tüm sorumluluğu, faaliyetin kar veya zarar türünden neticesi kendilerine aittir.

4.1.1 Hesap planı

150-İlk Madde ve Malzeme

710-Direk İlk Madde ve Malzeme Giderleri

711-Direk İlk Madde ve Malzeme Yansıtma Hesabı

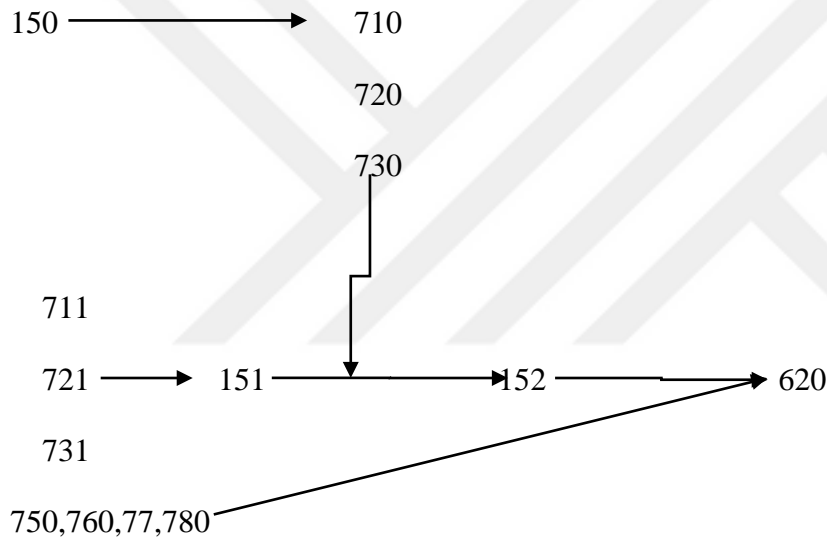
720-Direk İşçilik Giderleri

721-Direk İşçilik Giderleri Yansıtma Hesabı

730-Genel Üretim Giderleri

731-Genel Üretim Giderleri Yansıtma Hesabı

Hesap plan işleyişi



İnşaatların bir bölümü başkalarına ait olup ,belli bir sözleşme kapsamında ‘ yap sat ‘ şeklinde karşımıza çıkan inşaat işleri vardır ki ;bu işletmeler ‘ bina, daire, işyeri vb’ ,bölümlerin üretimi ve satışını .Bu ikinci grup işletmeler her hangi bir ‘mamul üreten işletmelerden farksızdır’

TAHHÜT ŞEKLİNDE İNŞAATLAR:

150-İlk Madde ve Malzeme

170-Yıllara yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri

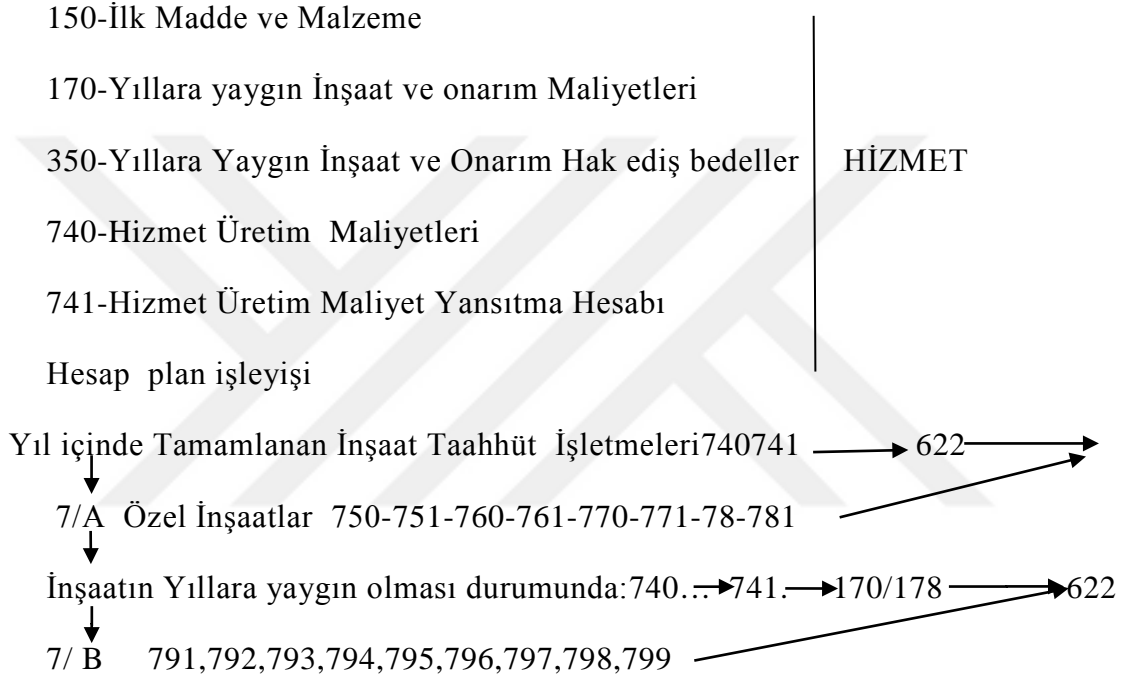
350-Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakkediş bedelleri

740-Hizmet Üretim Maliyeti

741- Hizmet Üretim Maliyeti Yansıtma Hesabı

İnşaat ve onarma işinin Taahhüde bağlı olarak yapılması ve işin bitiminde üründen pay alınmaması HİZMET olarak- Nitelendirilir Hesap planı150-170-350-740-741

TAAHHÜT ŞEKLİNDE İNŞAATLAR: İnşaat ve onarma işinin Taahhüde bağlı olarak yapılması ve işin bitiminde üründen pay alınması HİZMET olarak Nitelendirilir. İnşaat taahhüt işletmeleri her ne kadar faaliyetleri bir üretim faaliyeti olsa da esas itibariyle hizmet işletmesi sağlayacaklardır. Bu açıklamalardan sonra bu iki tür işletmesinin Tekdüzen Hesap Planında



İnşaatların bir bölümü başkalarına ait olup ,belli bir sözleşme kapsamında ‘yıllara yaygın inşaat ve onarım işleri’ şeklinde karşımıza çıkmakta :bu inşaat işleri ‘hizmet üretim ‘ sayılır.



5 SENELERE SİRAYET EDEN TAHHÜT (YILLARA YAYGIN) İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ

5.1 İnşaat ve onarım işlerinde özel Vergilendirme

İnşaat ve onarım işlerinden elde edilen kazançlar. Türkiye de gelir üzerinden alınan vergilerde inşaat taahhüt işleri için iki ayrı vergilendirme uygulandığı yapılmaktadır

Bir yandan gelirin yıllık olarak vergilendirilmesi uygulaması sürerken diğer taraftan da başkasına ait bir inşaat işinin yapılmasının taahhüt edilmesi şeklinde yapıp da bir yıldan fazla yıla yayılan işlerde işe ait ilişkin kazanç işin bittiği yıl tespit edilmekte ve vergilendirilmektedir (Yılmaz 2007) GVK. nun ‘‘Ticari Kazanç’’ hükümlerine göre vergilendirilir. ancak bu işlerin Senelere sirayet etmesi (Yıllara yaygın olması) halinde. taşıdığı İşin bitmemiş olması ve birim maliyetinin gerçek bir biçimde ölçülememesi üretilen mamulün fiyatı ve işletmenin karı veya zararının hesaplanamamasının bilinmemesi özellikleri nedeniyle genel hükümler dış da özel bir vergileme sistemi kabul edilmiştir.

Özel vergileme sadece birden fazla takvim yılına taşan inşaat ve onarım işleri için söz konusudur. Aynı yıl içinde başlayıp bitirilen inşaat ve onarım işlerinden ve özel inşaatlardan elde edilen kazançlar genel hükümlere göre vergilendirilir. aynı şekilde arsa karşılığı daire yapımında da özel vergilendirme söz konusu değil.

5.1.1 İnşaat ve onarım işinin. özel vergileme sistemine tabi tutulabilmesi için :

- ✓ Faaliyetin konusu nun inşaat ve onarım işi olması
- ✓ İnşaat ve onarım işinin taahhüde bağlı olarak yapılması.
- ✓ İnşaatı ve onarım işinin senelere sirayet olması gerekir.

5.2 Senelere Sirayet İnşaat Ve Onarıma İşlerinde Vergi Tevkifatı (Kesintisi)

Senelere sirayet eden İnşaat ve onarım işlerinde .kazanç işin bitiminde tesbit edilir ve vergilemede bundan sonra yapılır. Uzun süre belirli bir mükellefler grubundan vergi alınmaması verginin geç alınmasından dolayı vergi gecikmesinin olmaması ve işin bitiminde yapılacak toplu vergi ödemesi mükellefi zor duruma düşürmemesi için mali yükünü azaltmak amacıyla senelere sirayet eden inşaat ve onarım işlerinde vergi Tevkifati yapılması kabul edilmiştir

Gelir vergisi kanununun 94/4 maddesi uyarınca uyarınca vergi kesintisi yapmak mecburiyetinde olanlar GVK 42 Madde kapsamına giren işler dolayısıyla bu işleri yapanlara (Tüzel kişiler dahil) ödenen istihkak bedellerinden istihkak semailerinin

gelir vergilerine mahsuben (Avans olarak Ödenenler dahil) % 3 Vergi Tevkifatı (vergi Kesintisi) yapmakla yükümlüdürler. Fakat diğer yıla yayılmadan başladığı yılda bitirilen inşaatlar sırasında yapılan ödemelerden vergi kesilmez.

Ancak bazen sözleşme yapılırken işin yıl içinde bitmesi öngörülmesine karşın iş, değişik nedenlerle yıl içinde bitmeyip sonraki yıla sarkabilmektedir. Bu durumda da doğal olarak vergi kesintisi kapsamına girmektedir (Tunay, 2005: 67).

Sonradan yıllara yaygın duruma gelen işlerin hak edişlerinden ne zamandan itibaren kesinti yapılmaya başlanacağı konusunda değişik görüşler öne sürülmesine karşın, Maliye Bakanlığı işin yıllara yaygın inşaat durumuna geldiği yılı izleyen yılın başından itibaren vergi kesintisi yapılması gerektiği şeklinde uygulamaya yön vermiştir (Yılmaz, 2015:220).

Diğer yandan Aynı yıl bitirilmesi gereken İnşaat ve onarım işlerinde bazı nedenlerden dolayı senelere sirayet etmesi durumunda Dönemsellik gereği yılı aşan dönemlerde Hak edişlerde veya diğer ödemelerde Tevkifat yapılması gerekir.

Kesinti oranı %3 dir .kesilen vergiler, işin bitiminde verilecek beyannamede bildirilen kazanç üzerinde hesaplanacak gelir ve kurumlar vergisinden mahsup edilebilir.

94 üncü maddesinde, 42 nci madde kapsamına giren işler dolayısıyla bu işleri yapanlara (Kurumlar dahil) ödenen istihkak bedellerinden vergi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir. Buna göre

- ✓ 193 sayılı Kanununun 42 nci maddesi kapsamına giren işler dolayısıyla bu işleri yapanlara (Kurumlar dahil) ödenen istihkak bedellerinden, 94 üncü madde uyarınca belirlenen oranda gelir vergisi tevkifatı yapılacaktır.
- ✓ Sözleşmesine göre yılı içerisinde bitirilmesi gereken inşaat ve onarım işinin, her ne sebeple olursa olsun yılı içerisinde bitirilemeyerek, idarece ek süre verilmesi ve bu sürenin ertesi yıla taşması halinde;
- ✓ Ek süre ile ilgili kararın verildiği tarihten,
- ✓ Ek süre verilmemiş olmakla birlikte işin bitiminin ertesi yıla taşması halinde ise ertesi takvim yılı başından itibaren, ödenecek istihkak bedelleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.” (Muhasebat Genel Müdürlüğü, 18.No’lu sıra tebliği,

https://portal.muhasebat.gov.tr/mgmportal/faces/teblig?_afLoop=1838962709229129&_afWindowMode=0&_adf.ctrl-state=edol4avsn_49, Erişim (08.09.2017).

İdare tarafından temin olunan malzeme bedelleri müteahhidin istihkakına dahil olduğundan ne şekilde karşılanırsa karşılanırsın (ister avans.isterse istihkak bedelinden mahsup yolu ile) kesintiye tabidir.

İnşaat ve onarım işlerinin senelere sirayet edeceği; ihalelenin yapıldığı sırada belli olduğundan ödenen istihkak bedellerinden inşaatın başlangıcından itibaren vergi kesintisi yapılır İnşaat ve onarım işinin aynı takvim yılında biteceği öngörülmüşse ödenen istihkak bedellerinden vergi tevkifatı yapılmaz.

Ancak birden fazla takvim yılına sirayet etmeyen inşaat ve onarım işinin herhangi bir nedenle tamamlanmayarak ertesi yıla sirayet etmesi halinde.bu konuda taraflar arasında yeniden düzenlenen sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren ödenecek istihaklardan gelir vegisi Tevkifat yapılması gerekir.



6 İNŞAAT MALİYETLERİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA

6.1 Genel olarak inşaat maliyetine girecek olan unsurlar şunlardır.

- İnşaat Malzemesi
- İşçilik
- Amortisman Giderleri
- Müşterek Genel Giderler payı
- İşçi ücretleri
- Taşoranolara yaptırılan işler
- Araçların Bakım ve onarım Giderleri
- İlgili inşaatla Kullanılan araç ve gereçlerin mazot.yağ .vb gideri.
- Nakliye Giderleri.

6.2 Senelere Sirayet Eden Taahhüt Şeklinde İnşaatlarda İşin Bitimi Ve Vergiyi Doğuran Olay

6.2.1 Gelir Vergisi Kanunu'nun 44.Maddesine göre inşaat onarım işlerinde:

6.2.1.1 Genel olarak

- ✓ Geçici ve kesin kabulde tabi olan işlerde geçici kabulün yapıldığı,
- ✓ Geçici ve kesin kabul usulüne tabi olmayan işlerde işin fiilen tamamlandığı yıl,İşin bittiği tarih olarak kabul edilir.

Geçici ve Kesin kabul usulü,Bayındırlık Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri hakkındaki kanunlar uyarınca bu Bakanlığın kontrol ve idaresi altında yapılan inşaat işlerinde sözkonusu olur.Bayındırlık Bakanlığı Şartnamesinde tabi olan inşaat ve Onarım işlerinde uygulanır.

Bunun dışında kalan hallerde de taraflar dilerlerse geçici ve kesin kabulü öngörülebilirler .Yahut,başka bir usul tayin edebilirler.

6.2.2 B Geçici Kabulde Esas Alınacak Tarih:

Müteahhit Sözleşme Sözleşmeye uygun olarak işin tamamlandığını idareye bildirmektedir.

Bunun üzerine, kontrol teşkilatı ile muayenesini yapmakta kabulün yapılmasında bir sakınca bulunmadığını tespit ettiğinde ,kabul komisyonunca yapılacak muayene sonunda uygun görüldüğü takdirde geçici kabul yapılmakta ve durum bir tutanakla tespit edilmektedir.

Geçici kabulün geçerliliği, idarenin tasdikinden sonra takammül etmektedir.

Böylece geçici kabulü ilgili olarak üç ayrı tarih ortaya çıkmakta bunlar

- Geçici kabulün itibar tarihi
- Geçici Kabul tutanağının düzenlendiği tarih
- Geçici Kabul tutanağının idarece onayladığı tarih.

Bunlardan her üçünü aynı takvim yılına rastlandığı hallerde, gelir vergisi uygulaması açısından sorun yoktur. Farklı yıllara isabet etmesi halinde ise, geçici kabulün; tutanak düzenlenmesi tarihinde yapılmış sayılacağı, vergi idaresince öteden beri kabul edilmektedir.

Geçici ve Kesin Kabul Usulüne Tabi olmayan İşlerde.İşin Bitimi

Bayındırlık İşleri Genel şartnamesi kapsamına girmeyen inşaat onarım işlerinde, işin bitimi geçici kabule değil, işin fiili tamamlanması ölçüsüne göre tespit edilir.

Bu hallerde fiili bir ölçü söz konusudur. Her olay, kendine ait özellikler taşıyabilir. Genel planda önem taşıyan unsur inşası tamamlanan yapıyı,sahibinin istifade ve tasarrufa sunulmuş olmasıdır.

Ayrıca bu hallerde Borçlar Kanunu'na göre yapılan bir sözleşmenin ifası sözkonusudur.Bu açıdan şu özellikler üzerinde durulabilir.

Borçlar kanunu'na göre yapılan sözleşmelerde esas sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi, yani ifasıdır. İstisna akitlerinde de yapılan şeyin sarahaten ve zimmen kabulüne müteakip sözleşme sona erer ve müteahhit her türlü mesuliyetten kurtulmuş olur. İmal olunan şeyin tesliminden sonra, iş sahibi işlerin mutad ceryanına göre bunları ilk fırsatta muayene etmeye ve kusurları varsa bunları müteahhide bildirmeye mecburdur.

6.2.2.1 Buna göre işin ifa edilerek son bulması için aşağıdaki şartların birlikte bulunması gereklidir.

- ✓ İşin yapılmış olması.
- ✓ Yapılan işin teslim edilmiş olması (Teslim fiilen veya hükmen olabilir)
- ✓ Yapılan işin kabul edilmiş olması, Kabul tek taraflı bir irade beyanı ile serahaten yapabileceği gibi, kusurların varsa sözleşmede öngörülen süre içinde yoksa, ilk fırsatta bildirilmemesi süretiyle zimmende yapılabilir.
Kabul sözleşme sona erer

Belirtilen bu şartlardan her üçünün de gerçekleşmesi .geçici ve kesin kabule tabi işlerdeki kesin kabule takabül eder. Geçici kabule takabül eden safha yapılan işin fiilen veya hükmen ilgiliye teslim edilmiş olmasıdır. Bu nedenle Borçlar Kanununa göre yapılacak değerlemede de ,inşası taahhüt edilen işin, sahibine teslim edildiği anda işin bittiği kabul edilir.Bu safhadan sonra yapılacak harcamalar ve alınacak istihkaklar, geçici ve kesin kabul usulüne tabi işlerde, geçici ve kesin kabul arasındaki gider ve istihkaklar gibi değerlendirilir.

6.3 Taahhüt Şeklindeki İnşaatlarda İnşaat Onarım İşlerinde Vergi İle İlgili Bazı Sorunlar Ve Özellikler.

Gelir Vergisi Kanununun 42 .Madde kapsamına giren inşaat onarım işleri ile ilgili kazanç tespiti ve vergileme yönünden , uygulamada tereddüt ve anlaşmazlıklara yol açan değişik nitelikte çeşitli sorunlar bulunmaktadır. aşağıda bunlarla ilgili açıklamalar yapılacaktır.

- ❖ **İşin devri** :Bazı müteahhitler resmi kuruluşlara karşı üstlendikleri taahhüdü işe fiilen başlamadan başka birine devrederler
- ❖ **Müteahhit İdare Arasındaki Anlaşmazlıklar**: Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin 33 Maddesine göre tanzim edilen istihkak raporlarının muameleye konması için işin başında bulunan müteahhit veya yetkili vekili tarafında imzalanması gereklidir İstihkak raporu hangi nedenle olursa olsun, müteahhit veya yetkili vekilince imzalanmadıkça tahakkuk etmiş bir istihkaktan bahsedilemez.

❖ **Fiat farkı:** Özellikle uzun sürede gerçekleştirilen inşaatlarda, inşaat malzemeleri ve işçilik tutarlarındaki artış nedeni ile ihale sırasında öngörülenden daha yüksek birim fiyatları üzerinden istihkak talep edilep alınması durumu ile karşılaşılabilir.

❖ **Tahakkuk Ettiği Halde Tahsil Edilmemiş İstihkaklardan Yapılan Vergi Kesintisi:**

Taahhüt şeklinde ve yıllara sirayet eden inşaat onarım işleri dolayısı ile müteahhide yapılan ödemelerden vergi kesintisi yapılır. Böylece kazanç tesbiti ve vergilemedeki gecikme telafi edilmiş olur.

İstihkaklardan kesilen vergiler işin sonunda tesbit ve beyan edilecek kazanç üzerinden hesaplanacak Gelir veya Kurumlar Vergisi'nden mahsup edilir. ancak Mahsup için, verginin kesilip ilgili vergi dairesine yatırılmış olması şarttır. Oysa bazı hallerde ,tahakkuk esasına göre hasılat yazılıp kazancın teşekkülünü etkilediği halde, ödenmediği için henüz vergi kesintisine tabi tutulmamış istihkaklar olabilir.

Örnek: 51998 Yılında başlayan inşaat 2004 yılında tamamlanmış geçici kabul 21.12.2004 tarihinde yapılmıştır. inşaatın, toplam istihkakı 9 milyar. Bunun 700.Milyon TL 'lik kısmı 2.12.2004 tarihinde düzenlenen ve müteahhit tarafından da imzalanmış olan istihkak raporu ile tahakkuk etmiş, fakat tahsilat 6.08 2005 tarihinde yapılmıştır.

Bu durumda inşaat kazancı 2004 yılı sonunda tesbit edilip 2005 Nisan ayında beyan edilecektir. Kazancın tespitinde henüz tahsil edilmemiş olmasına rağmen, tahakkuk etmiş 700,milyon TL 'lik istihkak bedeli de hasılat olarak nazara alınacaktır. Yıllık beyan esasında hesaplanacak vergiden istihkaklardan kesilmiş olan verginin mahsubu yapılacaktır. Ancak 700.milyon.TL üzerinden henüz vergi kesilmemiş olduğundan mahsup mümkün değildir. 6.08.2005 tarihinde 600 milyon .TL üzerinden Vergi kesileceğinden bu fazladan kesilmiş bir vergi olacaktır.

Bunu önlemek için mükellefin vergi dairesinden alacağı bir yazıyı ilgili saymanlığa ibraz etmek suretiyle 600.milyon TL'nin ödenmesi sırasında vergi kesintisi yaptırmaması gerekir. Vergi dairesinden yazı almakla saymanlığın vergi kesintisi yapmasını önlemek mümkündür.

6.4 Tek Düzen Muhasebe Sisteminin İnşaat Taahhüt İşlerinde Uygulanması

Örnek-6FİNA İnşaat taahhüt Ltd. şirketi dönem başında açılış kaydını yapmaktadır

- FİNA İnşaat taahhüt Ltd.Şirketi resmi daireler tarafından açılan ihalelere **05-01-2016 ÜMRANIYE** ve **20. 01.2016 ÜSKÜDAR** belirtilen tarihlerde girerek iki ayrı taahhüt işi almıştır .Bunlar ‘‘ÜMRANIYE’’ ve ‘‘ÜSKÜDAR’’ inşaatlardır. Taahhüt İşletmesi yeni başladığı ‘‘ÜSKÜDAR’’ inşaatı için 70.000.00.TL avans almıştır. Avans Çek olarak alınmıştır.
- FİNA ‘‘inşaat taahhüt Ltd. Şirketi her iki inşaatında da kullanmak üzere merkez anbarına aşağıdaki malzemeleri almış ve faturalara bedeline çek tanzim edip vermiştir.

✓ Demir	65.000.00.TL
✓ Çimento	55.000.00.TL
✓ Kum	45.000.00.TL
✓ Çakıl	<u>35.000.00.TL</u>
Toplam	200.000.00.TL

- Bu Malzemelerden ‘‘ÜMRANIYE’’ ve ‘‘ÜSKÜDAR’’ İnşaatlarına,bu inşaatlarda kullanılmak üzere aşağıda belirtilen tutarlarda malzemeler sevk edilmiştir.

	<u>ÜMRANIYE İnşaatı</u>	<u>ÜSKÜDAR İnşaatı</u>
Demir	45.000.00.TL	-----
Çimento	35.000.00.TL	31.000.00.TL
Kum	11.000.00.TL	19.000.00.TL
Çakıl	<u>9.000.00.TL</u>	<u>10.000.00.TL</u>
Toplam	100.000.00.TL	60.000.00.TL

- FİNA inşaat Taahhüt .Ltd .Şirketi ‘‘ÜSKÜDAR’’ inşaatının hafriyat işlerini devrettiği taşoran firma.’’ BAKIROĞLU. YAPILTD ŞTİ.’’ bu işlerle ilgili olmak üzere 21.000.000.TL brüt avansın netini nakden ödüyor.- (Gelir vergisi Tevkifatı ve Damga vergisi)

- ÜSKÜDAR İnşaatı için yapılan sözleşmeye ilişkin 4.900.000.TL lik gider ile birlikte 500.000.TL KDV nakden ödenmiştir.
- Çek vermek suretiyle ödenen elektirik,su ve telefon gider bedelleri aşağıdaki gibidir.

Çizelge 6.1:Ortak Giderler Çizelgesi

HİZMET	ELEKTİRİK	SU	TELEFON	TOPLAM
YERİ	GİDERLERİ	GİDERLERİ	GİDERLERİ	
Yönetim Yeri	950.00.TL	550.00.TL	750.00.TL	2.250.00.TL
ÜMRANİYE inşaatı	4.950.00.TL	3.050.00.TL	550.00.TL	8.550.00.TL
ÜSKÜDAR inşaatı	2.250.00.TL	850.00.TL	450.00.TL	3.550.00.TL
TOPLAM	8.150.00.TL	4.450.00.TL	1.750.00.TL	14.350.00.TL

- “ÜMRANİYE” inşaatı ile ilgili olarak sağlanan teknik danışmanlık hizmeti bedeli brüt 11.000.000.TL’nin net kısmı ilgiliye serbest meslek makbuzu karşılığında nakden ödeniyor.
- ÜMRANİYE inşaatında 2 usta 3 işçi çalışmaktadır. Ustalardan her birinin günlük brüt ücreti 400.00.TL işçilerin her birinin günlük brüt ücreti 250,00.TL dir.

NOT: Usta ve İşçiler ay içinde 30 gün çalışmışlardır. Sosyal Sigorta kurumu işveren payı % 21,50’dir.

“ÜMRANİYE” inşaatında çalışan işçilerin ücretleri bu bilgiler ışığında tahakkuk ettirilmiştir.

- FİNA inşaat Taahhüt .Ltd .Şirketi merkez binasında çalışan aylıklı 3 personelin her birinin brüt Ücreti 17.000,00.TL olup x (3=51.000.00.)TL..Bu personelin ücret tahakkuk ettirilmektedir.
- “ÜSKÜDAR” inşaat işinin taşoranluğunu üstlenen BAKIROĞLU YAPI .LTD. ŞTİ . Firması tarafından düzenlenmiş bulunan brüt 60.000.TL lik hakedişten kanuni kesintiler yapıp avans düşüldükten sonraki tutar taşoran firmaya çek tanzim edilmek suretiyle ödendi (kdv % 18)

FİNA inşaat Taahhüt .Ltd .Şirketi'nin yapımı üstlendiği "ÜMRANIYE" ve "ÜSKÜDAR" inşaat işlerinin hakedişlerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.Şirket Kesintilerinden sonraki hakediş bedelini çek olarak tahsil etmiştir. (KDV % 18).

"ÜMRANIYE " İnşaat Hak ediş Bedeli	=	245.000.00.TL
KDV % 18	=	<u>44.100.00.TL</u>
Toplam		289.100.00.TL

G.V. (Kesintisi Tevkifat)

$$245.000.00.TL * \%3 = 7.350.00.TL$$

Fon Payı

$$7.350.00.TL * \%10 = 735.00.TL$$

"ÜSKÜDAR" İnşaat Hakediş Bedeli	=	310.000.00.TL
KDV % 18 =		<u>55.800.00.TL</u>
= Toplam		365.800.00.TL

$$\text{Ceza Kesintisi} = 5.000.00.TL$$

Gelir Vergisi Kesintisi

(ceza)

$$310.000.00.-5000.00 = 305.000.00.TL$$

$$305.000.00 * \%3 = 9.150.00.TL$$

(Avans)

$$9.150.00. -2.150.00. = 7.000.00.TL$$

Fon Payı

$$9.150.00.\%10 = 915.00.TL$$

(Avans)

$$915.00-215.00 = 700,00.TL$$

$$\text{Damga Vergisi 01-} = 1,656,00$$

$$\text{Damgavergisi 02-} = 1,744,00. = 1.744,50$$

Avans Kesintisi = 60.000.00.TL

%10 Teminat Kesintisi = 31.000,00.TL

(310,000.00.* 10)

Toplam Kesinti (-) 98.159.50.TL

Kalan Çek Bedeli (Alınacak) 267.640.50.TL

- Dönem sonunda ‘‘ÜMRANIYE’’ ve ‘‘ÜSKÜDAR ‘’ İnşaatlarına gönderilen tüm stokların tüketilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- ‘‘ÜMRANIYE ve ‘‘ÜSKÜDAR’’ İnşaatında ortak kullanılan kamyon amortismanı 7.250.00.TL .dir
- Dönem sonunda üretim maliyetleri hesabında toplanan tutarlar, genel yönetim giderleri (GYG) ilgili varlık hesaplarına aktarılmaktadır. Genel yönetim giderleri (GYG) yer alan kamyon amortismanı kamyonun her işte kullanıldığı gün sayısına göre ;amortisman dışındakiler ise hakediş bedellerinin birbirine olan oranları dahilinde dağıtılmıştır. Genel yönetim giderleri (GYG) nin dağıtımı ile ilgili hesaplama işlemleri ve bu işlemleri sonucunda oluşan değerler bir dağıtım tablosu yardımıyla aşağıda gözetilmiştir.

‘‘ÜMRANIYE’’ İnşaat Hakediş Bedeli = 245.000.00.TL

‘‘ÜSKÜDAR’’ İnşaat Hakediş Bedeli = 310.000.00.TL

Toplam Hak Edişler 555.000.00.TL

Toplam Hakedişler içinde ‘‘ÜMRANIYE İ NŞAAT’’ = 245.000.00.TL

= 0,44

✓ İnşaatının Hak ediş oranı

555.000.00.TL ‘‘ÜMRANIYE’’ inşaatının Düşen Memur Ücret Gideri

Gider Payı

=0,44*27.337,50.=12.028.50.TL

‘‘ÜMRANIYE’’ inşaatına Düşen Dışardan Sağ. Fayda .Gider Payı =

0,44*2.200.00. =

968.00.TL

Toplam Hakedişler içinde ‘‘ÜSKÜDAR’’ = 310.000.00.TL

$$\begin{aligned} \text{İnşaatın Hakediş Oranı} &= 0.56 \\ &= 555.000.00.\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{“ÜSKÜDAR” inşaatına Düşen Memur Ücret ve Giderleri Gider Payı} &= 0.56 * \\ 27.337,50 &= 15.309.00.\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{“ÜSKÜDAR” inşaatına Düşen Dışardan Sağ.Fayda.Gider Payı} &= 0.56 * 2.200.00 \\ &= 1.232.00.\text{TL} \end{aligned}$$

- i. 7.250.00.TL lik taşıt amortismanı kamyon 290 gün çalışması neticesinde oluşmuştur.

Kamyonnun 290 günlük çalışmasının 130 günü “ÜMRANIYE” inşaatında 160 günü ise “ÜSKÜDR” inşaatında gerçekleşmiştir.

$$7.250.00.\text{TL} / 290 = 25.00.\text{TL} / \text{günlük amortisman tutarı}$$

$$\begin{aligned} \text{“ÜMRANIYE” İnşaatına Düşen Amortisman Payı} &= 25.00\text{TL} / \text{gün} * 130 = \\ 3.250.00.\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{“ÜSKÜDAR” inşaatına Düşen Amortisman Payı} &= 25.00.\text{TL} / \text{gün} * 160 = \\ 4.000.00.\text{TL} \end{aligned}$$

Çizelge 6.2: İnşaatlar Arası Malzeme Dağıtım Çizelgesi

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (GYG)	ÜMRANIYE İNŞAATI. TL	ÜSKÜDAR İNŞAATI. TL	TOPLAM. TL
Memur Ücret ve Giderleri	12.028,50	15.309,00	27.337,50
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	968,00	1.232,00	2.200,00
Taşıt Amortismanı	3.250,00	4.000,00	7.250,00
Toplam	16.246,50	20.541,00	36.787,50

- “ÜMRANIYE “ inşaat Taahhüt işinin geçici kabulü yapılmıştır. Bu nedenle 170 nolu hesap 622 nolu hesaba nakledilmektedir.
- Geçici kabulü yapılan “ÜMRANIYE” inşaatı hakediş bedellerinin yurtiçi satışlar hesabına nakli gerçekleştirilmektedir.

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

150,00,002,004.Çakıl	10.000,00		
	(DMMG) MERKEZ		
150, İLK MADDE VE MALZEME	AMBARI		160.000,
150,10.Merkez Ambarı			
150,10,001.Demir	45.000,00		
150,10,002.Çimento	66.000,00		
150,10,003.Kum	30.000,00		
150,10,004.Çakıl	19.000,00		
Malzemelerin ilgili inşaatların sevkine ilişkin kayıt			

5

179 TAŞORANLARA VERİLEN AVANSLAR		20.000,00	
179,00,02 ÜSKÜDAR İnşaat			
100-KASA			18.780,00
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR			1.220,00
360,00 Gelir Vergisi %5	1.000,00		
360,01.Damga Vergisi	120,00		
360,02 Fon Payı %10	100,00		
Taşorana avans ödemesi kaydı			

6

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		7.168,00	
740.002 "ÜSKÜDAR"	6.668,00		
İndirilecek KDV	500,00		
100 KASA			7.168,00
Sözleşme Giderlerinin ödenme kaydı			

7

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		12.100,00	
740,001 Ümraniye İnşaat			
740,001.101 Elektrik.Gid.	4.950,00		
740,001,102 Su Gideri	3.050,00		
740,001,103 Telefon Gid.	550,00		
740,002 Üsküdar İnşaatı			
740,002,201 Elektrik Gid.	2.250,00		
740,002,202 Su Gideri	850,00		
740,002,203.Telefon Gid.	450,00		
770, GENEL YÖNETİM GİDERİ		2.250,00	
770,003. GYG			
770,003,301.Elektrik Gid.	950,00		
770,003,302 Su Gideri	550,00		
770,003,303.Telefon Gid.	750,00		
191,01 İndirilecek KDV % 18		2.100,00	
103 VERİLEN ÇEKLER ÖDEME EMİRLERİ			16.450,00
Çeşitli Giderlerin ödenmesi kaydı			

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

8

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		10.000,00	
740.001 Ümraniye İnşaat			
740,001,05 Tenik Danış Gid			
191,001,018 İnd.KDV %18		1.800,00	
100 KASA			9.600,00
360 ÖDENECEK VERGİ VE FON			2.200,00
360,00 Gelir vergisi %20	2.000,00		
360,00,02.Fon Payı %10	200,00		
Teknik Danışmanlık Hizmet Bedelinin Ödenmesi kaydı			

9

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		56.497,50	
740,001 Ümraniye İnşaat			
740,00,010 Esas İşçilik	46.500,00		
740,00,012.SSK İşv Prim	9.997,50		
335.001 Personel Borçlar			32.780,34
335 001, Ümraniye İnşaat			
360,00 Gelir vergisi %	6391,71		6.744,66
360,01 Damga Vergisi	352,95		
361, Ödenecek SSK Primleri			16.972,50
361,00 SSK Prim İşçi Prim	6.975,00		
361,02 İşveren Primi	9.997,50		
ÜMRANIYE inşaatında çalışan usta ve işçilere ücret tahakkuk kaydı			

10

770. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (GYG)		61.965,00	
770.00,009 GYG. Ortak yer			
770,00,009 020 Memurlar	51.000,00		
770,00.009 ssk işveren P.	10.965,00		
335 PERSONELE BORÇLAR			33.325,20
360.00 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR			10.534,80
360.00 Gelir Vergisi	10.290,00		
360,01 Damga Vergisi	244,80		

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

361 ÖDENECEK SSK PRİMLERİ		18.105,00
361,00,ssk Prim	7.140,00	
361,02 işveren Primi	10.965,00	
Yönetim yerinde çalışan personelin ücret Tahakkuku Kaydır		
11		
740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		60.000,00
740,002 Üsküdar İnşaat	60.000,00	
191,002,001 İndirilecek KDV		9.000,00
103 Verieln Çekler Öd Emirleri		46.800,00
179,001Taşorarlara Verilen Avanslar		20.000,00
360 ödenecek Vergi ve fonlar		2.200,00
360,00 Gelir Vergisi	2.000,00	
360,02 Fon payı	200,00	
Taşoran Hakedişlerinin Ödemesi kaydı		
12		
101 ALINAN ÇEKLER		511.449,50
226.00 VERİLEN DEPOZİT VETEMİNAT		30.500,00
226,00 002 ÜSKÜDAR İnşaat	30.500,00	
295 PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR		26.400,00
295 .000 Mahsup edilecek Gelir Vergisi		
295.001,001 ÜMRANİYE inşaat	12.000,00	
295,002,002 ÜSKÜDAR.İnşaat	12.000,00	
295 Mahsup edilecek Fon Payı		
295,001,001 ÜMRANİYE İnşaat	1.200,00	
295,002,002 ÜSKÜDAR.İnşaat	1.200,00	
340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLAARI		60.000,00
340,002,002 ÜSKÜDAR İnşaatı	60.000,00	
689.DİĞER OLGANDIŞI GİD.VE ZAR.		5.000,00
740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		
74,001,Damga vergisi	1.656,00	
740,00,02 Damga vergisi	1.744,00	3.400,50
350.001,001. YIL.YAYG. ÜMR.İnş HAK .BED.		245.000,00
350.001,001. YIL.YAYG. ÜSK .İnş HAK .BED.		310.000,00
391 001 HESAPLANAN KDV		81.750,00
Hakediş Bedelerinin tahsili Kaydı		

13

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		160.000,00	
740,001 ÜMRANIYE İnşaat			
740,001 001 Demir	45.000,00		
740,001,002.Çimento	35.000,00		
740,001,003.Kum	20.000,00		
740,001,004 Çakıl			
740,002 ÜSKÜDAR İNŞAAT			
740,002,002 .Çimento	31.000,00		
740,002,003 Kum	19.000,00		
740,002,003 Çakıl	10.000,00		
150 İLK MADDE MALZEME			160.000,00
150,001,001 ÜMRAANIYE İnşaat			
150,001,001 Demir	65.000,00		
150,001,002 çimento	66.000,00		
150,001,003.Kum	19.000,00		
150,001,004.Çakıl	10.000,00		
Tüketilen Malzemelerin İnşaat Maliyetine aktarılması kaydı			

14

740 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		7.250,00	
770,054 001 Taşıt Amortisman			
257,00,001 BİRİKMİŞ AMORTİSMAN			7.250,00
Amortismanların giderlere atılması kaydı			

15

170 YILLARA YAYGIN " ÜMRANIYE İNŞAATLI.İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ		207.886,10	
170,000 İlk Madde ve Malz.Gid.	100.000,00		
170,00,010 Direkt İşçilik Ücret ve Gid.	56.497,50		
170,002 Ortak Memur Üc. ve Gid.	27.264,60		
170.003 Direkt Dış Sağ Fay	18.500,00		
170,003 Dış Sağ.Fay ve Hiz	968,00		
170,005 Vergi Resim ve Harç	1.656,00		
170,006 Amortisman Tüken Pay			
170,0061 Ortak Amortis.Gideri	3.250,00		
171. YILLARA YAYGIN " ÜSKÜDAR İNŞAATLI.İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ		170.336,90	
171,000 İlk Madde ve Malz.Gid.	60.000,00		
171,002 Ortak Memur Üc. ve Gid.	34.700,40		
171,03,010 Direkt İşçilik Ücret ve Gid.	63.300,00		

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

171,003.004 Ortak Dış Sağ.Fay ve Hiz	1.232,00		
171 005 Çeşitli Gider	5.000,00		
171.005 Vergi Resim ve Harçlar	2.104,50		
171,006 Amortisman Tüken Pay	4.000,00		
171,0061 Ortak Amortis.Gideri			
741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI		308.026,00	
771 GENEL YÖNETİM GİDERİ YANSITMA		70.197,00	
Üretim Maliyeti İle Yönt.Gid.nin ilg.hes.yans.kaydı			
1			
6			
622 SATILAN MAIN MALİYETİ		207.886,10	
622,001 ÜMRANİYE İNŞAAT			
170 001 YIL.YAYG.ÜMRANİYE İNŞAAT			207.886,10
Geçici Kabul nedeniyle ÜMRANİYE inşaat maliyetlerinin Satılan Hizmet Mliyeti hesabına nakil kaydı			
1			
7			
350,00 YIL YAYG.İNŞ.ONARIM HAK EDİŞ BEDELİ		245.000,00	
350,00,001 ÜMRANİYE İNŞAATI			245.000,00
600 01 YURT İÇİ SATIŞLAR			
Geçici Kabul nedeniyle ÜMRANİYE İnşaatına ait hak ediş bedelinin satışlar hesabına nakil kaydı			
1			
8			
741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI		308.026,00	
771 GENEL YÖNETİM GİDERİ YANSITMA		70.197,00	
740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ			308.026,00
770 GENEL YÖNETİM GİDERİ			70.197,00
Yansıtma hesaplarının kapatılması			
1			
9			
193 PEŞİN ÖDENEN VERGİLERİ		13.200,00	
193,000 Mahsup edilecek Gelir Vergisi	12.000,00		
193,001,001 ÜMRANİYE İNŞAATI			
193,001,002 Mahsup edil.fon payı	1.200,00		
193,001,001 ÜMRANİYE İNŞAATI			
295 PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FON			13.200,00
295,001,001 Mah ed.Gelir vergisi	12.000,00		

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

	295,001,001 ÜMRANIYE İNŞAATI		
	295,001,002 Mahsup edil.fon payı 1.200,00		
	Uzun vadeli ve fonların kısa vadeli vergi ve fonlara aktarılması		
20	690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI SATILAN HİZMET MALİYETİ.ümr. inşaatı 207.886,10 689 Diğer.olğ.dış gider veya zarar 5.000,00 SATILAN HİZMET MALİYETİ Maliyet ve Gider hesaplarının Dönem Karı veya Zararı hesabına İntikali	212.886,10	212.886,10
21	600 01 YURTIÇİ SATIŞLAR 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI Yurtiçi satışların dönem karı veya zararı hesabına intikali	245.000,00	245.000,00
22	391,01 HESAPLANAN KDV 191 İNDİRİLENEK KDV 360 ÖDENECEK KDV 360,05 Ödenencek KDv Öden KDV Tespit Kaydı	81.750,00	49.400,00 32.350,00
23	690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI 691,01 DÖNEM KÂRI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜM. KARŞLIĞI (-) 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI Dönem Karı veya zararının Dönem net Karı veya Zararına İntikali	32.113,90	6.422,78 25.691,12
24	692 01 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI 590,01 2016 YILI NET KARI Dönem net karının tespit Kaydı	25.691,12	25.691,12
25	691,01 DÖNEM KÂRI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜM. KARŞLIĞI (-) 370 ,01,DÖNEM KÂRI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI	6.422,78	6.422,78
26			

Çizelge 6.3: (devam)7a Seçeneğine Göre Hesap Planı

371 DÖNEM KÂRININ PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ (-)	4.817,09	
193 PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR		4.817,09
Geçici Vergi 1,2, ve 3 cü Dönemde Peşin Ödenen vergi Yansıtma hs alınması		
Toplam	3.719.093,59	3.719.093,59

Çizelge 6.4:Defter-İ Kebir Kayıtları

<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>100- KASA HESABI</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>40.000,00</td> <td>18.780,00</td> <td>(5)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>7.168,00</td> <td>(6)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>9.600,00</td> <td>(8)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>40.000,00</td> <td>35.548,00</td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>100- KASA HESABI</u>		A	(3)	40.000,00	18.780,00	(5)			7.168,00	(6)			9.600,00	(8)		40.000,00	35.548,00		<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>102 BANKA HESABI</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(1)</td> <td>310.000,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>310.000,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>102 BANKA HESABI</u>		A	(1)	310.000,00				310.000,00			<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>101-ALINAN ÇEKLER</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>56.340,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(12)</td> <td>511.449,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>567.789,50</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>101-ALINAN ÇEKLER</u>		A	(2)	56.340,00			(12)	511.449,50				567.789,50														
B	<u>100- KASA HESABI</u>		A																																																														
(3)	40.000,00	18.780,00	(5)																																																														
		7.168,00	(6)																																																														
		9.600,00	(8)																																																														
	40.000,00	35.548,00																																																															
B	<u>102 BANKA HESABI</u>		A																																																														
(1)	310.000,00																																																																
	310.000,00																																																																
B	<u>101-ALINAN ÇEKLER</u>		A																																																														
(2)	56.340,00																																																																
(12)	511.449,50																																																																
	567.789,50																																																																
<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>B-254 TAŞITLAR HESBI A</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>35.000,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>35000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>B-254 TAŞITLAR HESBI A</u>		A	(3)	35.000,00				35000			<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>B-257BRIKMİŞ AMORTİSMAN-A</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(1)</td> <td>21.000,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(14)</td> <td>7250</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>28.250,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>B-257BRIKMİŞ AMORTİSMAN-A</u>		A	(1)	21.000,00			(14)	7250				28.250,00			<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>103VERİLEN ÇEK. VE ÖD.EMRİ</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td></td> <td>236.000,00</td> <td>(3)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>16.450,00</td> <td>(7)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>46.800,00</td> <td>(11)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>299.250,00</td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>103VERİLEN ÇEK. VE ÖD.EMRİ</u>		A	(3)		236.000,00	(3)			16.450,00	(7)			46.800,00	(11)			299.250,00													
B	<u>B-254 TAŞITLAR HESBI A</u>		A																																																														
(3)	35.000,00																																																																
	35000																																																																
B	<u>B-257BRIKMİŞ AMORTİSMAN-A</u>		A																																																														
(1)	21.000,00																																																																
(14)	7250																																																																
	28.250,00																																																																
B	<u>103VERİLEN ÇEK. VE ÖD.EMRİ</u>		A																																																														
(3)		236.000,00	(3)																																																														
		16.450,00	(7)																																																														
		46.800,00	(11)																																																														
		299.250,00																																																															
<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>171 YILLARA YAG. ÜMR.İNŞ VE ONA</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(15)</td> <td>170.336,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>170.336,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>171 YILLARA YAG. ÜMR.İNŞ VE ONA</u>		A	(15)	170.336,00				170.336,00			<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>179 TAŞORANLARA VER.AVANS</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(5)</td> <td>20.000,00</td> <td>20.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.000,00</td> <td>20.000,00</td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>179 TAŞORANLARA VER.AVANS</u>		A	(5)	20.000,00	20.000,00			20.000,00	20.000,00		<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>191 İNDİRİLECEK KDV</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>36.000,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(6)</td> <td>500,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(7)</td> <td>2.100,00</td> <td>49.400,00</td> <td>(22)</td> </tr> <tr> <td>(8)</td> <td>1.800,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(11)</td> <td>9.000,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>49.400,00</td> <td>49.400,00</td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>191 İNDİRİLECEK KDV</u>		A	(3)	36.000,00			(6)	500,00			(7)	2.100,00	49.400,00	(22)	(8)	1.800,00			(11)	9.000,00				49.400,00	49.400,00									
B	<u>171 YILLARA YAG. ÜMR.İNŞ VE ONA</u>		A																																																														
(15)	170.336,00																																																																
	170.336,00																																																																
B	<u>179 TAŞORANLARA VER.AVANS</u>		A																																																														
(5)	20.000,00	20.000,00																																																															
	20.000,00	20.000,00																																																															
B	<u>191 İNDİRİLECEK KDV</u>		A																																																														
(3)	36.000,00																																																																
(6)	500,00																																																																
(7)	2.100,00	49.400,00	(22)																																																														
(8)	1.800,00																																																																
(11)	9.000,00																																																																
	49.400,00	49.400,00																																																															
<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>360 ÖDENECEK VERGİLER VE FONLAR</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.220,00</td> <td></td> <td>(5)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.200,00</td> <td></td> <td>(8)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6.744,66</td> <td></td> <td>(9)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10.534,80</td> <td></td> <td>(10)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.200,00</td> <td></td> <td>(11)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>32.350,00</td> <td></td> <td>(22)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>55.249,46</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>360 ÖDENECEK VERGİLER VE FONLAR</u>		A		1.220,00		(5)		2.200,00		(8)		6.744,66		(9)		10.534,80		(10)		2.200,00		(11)		32.350,00		(22)		55.249,46			<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>361 ÖDENECEK VERGİLER VE FON</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.972,50</td> <td></td> <td>(9)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>18.105,00</td> <td></td> <td>(10)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35.077,50</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>361 ÖDENECEK VERGİLER VE FON</u>		A		16.972,50		(9)		18.105,00		(10)		35.077,50			<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>391.00 HESAPLANAN KDV</u></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(22)</td> <td>81.750,00</td> <td>81.750,00</td> <td>(12)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>81.750,00</td> <td>81.750,00</td> <td></td> </tr> </table>		B	<u>391.00 HESAPLANAN KDV</u>		A	(22)	81.750,00	81.750,00	(12)		81.750,00	81.750,00	
B	<u>360 ÖDENECEK VERGİLER VE FONLAR</u>		A																																																														
	1.220,00		(5)																																																														
	2.200,00		(8)																																																														
	6.744,66		(9)																																																														
	10.534,80		(10)																																																														
	2.200,00		(11)																																																														
	32.350,00		(22)																																																														
	55.249,46																																																																
B	<u>361 ÖDENECEK VERGİLER VE FON</u>		A																																																														
	16.972,50		(9)																																																														
	18.105,00		(10)																																																														
	35.077,50																																																																
B	<u>391.00 HESAPLANAN KDV</u>		A																																																														
(22)	81.750,00	81.750,00	(12)																																																														
	81.750,00	81.750,00																																																															
<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>340 ,002 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI</u></td> <td>A</td> </tr> </table>		B	<u>340 ,002 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI</u>		A	<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>350,0001 HAKEDİŞ ÜMRANIYE.İNŞ</u></td> <td>A</td> </tr> </table>		B	<u>350,0001 HAKEDİŞ ÜMRANIYE.İNŞ</u>		A	<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td colspan="2"><u>351,00,002 HAKEDİŞ ÜSKÜDAR.İNŞ</u></td> <td>A</td> </tr> </table>		B	<u>351,00,002 HAKEDİŞ ÜSKÜDAR.İNŞ</u>		A																																																
B	<u>340 ,002 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI</u>		A																																																														
B	<u>350,0001 HAKEDİŞ ÜMRANIYE.İNŞ</u>		A																																																														
B	<u>351,00,002 HAKEDİŞ ÜSKÜDAR.İNŞ</u>		A																																																														

Çizelge 6.4: (devam) Defter-İ Kebir Kayıtları

(12)	60.000,00	60.000,00	(2)	(17)	245.000,00	245.000,00	(12)		310.000,00	(12)	
	60.000,00	60.000,00			245.000,00	245.000,00			310.000,00		
B	<u>B-500-SERMAYE HESABI-A</u>		A	B	<u>590,01 DÖNEM NET KARI</u>		A	B	<u>600.YURTIÇİ SATIŞLAR</u>		A
		364.000,00	(1)			25.691,12	(24)	(21)	245.000,00	245.000,00	(17)
		364.000,00				25.691,12			245.000,00	245.000,00	
B	<u>622 SATILAN HİZMET MALİYETİ</u>		A	B	<u>689 001 OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR</u>		A	B	<u>690,01 DÖNEM KARI VEYA ZAR.</u>		A
(16)	207.886,10	207.886,10	(20)	(12)	5.000,00	5.000,00	(20)	(20)	212.886,10	245.000,00	(21)
	207.886,10	207.886,10			5.000,00	5.000,00		(23)	32.113,90		
	207.886,10	207.886,10			5.000,00	5.000,00			245.000,00	245.000,00	
B	<u>193,020 PEŞİN ÖDEN VERGİ FONU</u>		A	B	<u>226 VERİLEN DEOPZ.VE TEMİNAT</u>		A	B	<u>150,00,002 DMMG. .Merkez</u>		A
(19)	13.200,00			(12)	30.500,00			(3)	200.000,00	160.000,00	(4)
	13.200,00				30.500,00			(4)	160.000,00	160.000,00	(13)
	13.200,00				30.500,00				360.000,00	320.000,00	
B	<u>692,01 DÖNEM NET KARI</u>		A	B	<u>740 ÜRETİM MALİYETİ MERKEZ</u>		A	B	<u>741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ</u>		A
(24)	25.691,12	25.619,12	(23)	(2)	360,00	308.026,00	(18)	(18)	308.026,00	308.026,00	(15)
				(6)	5.668,00						
				(7)	12.100,00						
				(8)	10.000,00						
				(9)	56.497,50						
				(11)	60.000,00						
				(12)	3.400,50						
				(13)	160.000,00						
	25.691,12	25.619,12			308.026,00	308.026,00			308.026,00	308.026,00	
B	<u>295,020 PEŞİN ÖDEN VERGİ FONU</u>		A	B	<u>335,001,035.PERSONELE BORÇ</u>		A	B			A
(2)	3.300,00			(19)					32.780,34		(9)
(12)	26.400,00								33.325,20		(10)
	29.700,00								66.105,54		
B	<u>370 ,01,DÖNEM KÂRI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI</u>		A	B	<u>371 DÖNEM KÂRININ PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ (-)</u>		A	B			A
			(2)	(2)	6.422,78		(2)	(2)	4.817,09		
			(5)	(6)			(6)				
					6.422,78				4.817,09		
B	<u>770 GENEL YÖNETİM GİDERİ</u>		A	B	<u>771 GENEL YÖNETİM GİDERİ</u>		A	B	<u>170 YLLARA YAYGIN ÜMRANİYE İNŞAAT ONARIM</u>		A
(10)	70.197,00	70.197,00	(18)	(18)	70.197,00	70.197,00	(15)	(15)	207.886,10	207.886,10	(16)

Çizelge 6.4: (devam) Defter-İ Kebir Kayıtları

70.197,00	70.197,00	70.197,00	70.197,00	207.886,10	207.886,10
-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Fina Yapı İnşaat Taahhüt Ltd. Şirketi nin

Çizelge 6.5: Kesin Mizan

31 .12.2017 KESİN MİZAN		BAKİYE			
HESAP İSMİ		BORÇ	ALAÇAK	BORÇ KALAN	ALAÇAK KALAN
100	KASA	40.000,00	35.548,00	4.452,00	
101	ALINAN ÇEKLER	567.789,50	0,00	567.789,50	
102	BANKALAR	310.000,00	0,00	310.000,00	
103	VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ		303.404,78		303.404,78
150	İLK MADDE MALZEME	360.000,00	320.000,00	40.000,00	
170	YILLARA YAYGIN "ÜMRANIYE İNŞAAT " İNŞAAT VE ONARIM	207.886,10	207.886,10	0,00	
171	YILLARA YAYGIN "ÜSKÜDAR İNŞAAT " İNŞAAT VE ONARIM	170.336,90		170.336,90	
179	TAŞORANLARA VERİLEN AVANSLAR	20.000,00	20.000,00	0,00	
191	İNDİRİLECEK KDV	49.400,00	49.400,00	0,00	
193	PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR	13.200,00		13.200,00	
226	VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	30.500,00		30.500,00	
254	TAŞITLAR	35.000,00		35.000,00	

Çizelge 6.5: Kesin Mizan

257	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		28.250,00	0,00	28.250,00
295	PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR	29.700,00	13.200,00	16.500,00	0,00
335	PERSONELE BORÇLAR		66.105,54	0,00	66.105,54
340	ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	60.000,00	60.000,00	0,00	0,00
350	YILLARA YAYGIN "ÜMRANİYE İNŞAAT" İNŞAATI VE ONARIM	245.000,00	245.000,00	0,00	0,00
351	YILLARA YAYGIN "ÜMRANİYE İNŞAAT" İNŞAATI VE ONARIM		310.000,00	0,00	310.000,00
360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR		55.249,46	0,00	55.249,46
361	ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ		35.077,50	0,00	35.077,50
391	HESAPLANAN KDV	81.750,00	81.750,00	0,00	0,00
370	DÖNEM KÂRI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI		6422,78		6.422,78
371	DÖNEM KÂRININ PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ (-)	6422,78		6.422,78	
500	SERMAYE		364.000,00	0,00	364.000,00
590	DÖNEM NET KARI		25.691,12	0,00	25.691,12
600	YURTİÇİ SATIŞLAR	245.000,00	245.000,00	0,00	
622	STILAN HİZMET MALİYETİ	207.886,10	207.886,10	0,00	
689	DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR	5.000,00	5.000,00	0,00	
690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	212.886,10	212.886,10	0,00	
692	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	25.691,12	25.691,12	0,00	
740	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ	308.026,00	308.026,00	0,00	
741	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HS	308.026,00	308.026,00	0,00	
770	GENEL YÖNETİM GİDER . HS	70.197,00	70.197,00	0,00	
771	GENEL YÖNETİM GİDER YANSITMA HS	70.197,00	70.197,00	0,00	
TOPLAM		3.686.317,38	3.686.317,38	1.194.201,18	1.194.201,18

Fina Yapı İnşaat Taahhüt Ltd.Şirketi nin

Çizelge 6.6:Gelir Tablosu

İNŞAAT 1	(TL)		İNŞAAT-1	(TL)
GELİR TABLOSU KALEMLER	TL	2016	HESAPLAR DÖNEM İ KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ	
Brüt Satışlar	577.885,43	(A)	Ticari Bilanço Karı	50.704,27
Satış İndirimleri	0	(B)	Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	2.002,61
Net Satışlar	577.885,43	(C)	Zara Olsa Dahi İndirilecek İstisna ve indirimler	0
Satışların Maliyeti	503.151,55	(D)	Kar ve İlaveler Toplamı (D=B)	52.706,88
Brüt Satış kar	74.733,88	(E)	Cari Yıla Ait Zarar,istisna ve İndirimler Toplamı (E=A+C)	0
Faaliyet Giderleri	22.027,00	(F)	Kar (F=E-D)	52.706,88
Faaliyet Karı	52.706,88			
olağan Kar / Zararı	0			
Olağandışı Kar /Zararı	0			
Ticari Bilanço Karı	52.706,88			

6.5 İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Muhasebenin Önemi Ve Özellikleri

6.6 Maliyet Muhasebesi:

Maliyet Kavramları ve satışların Maliyeti

Maliyet Kavramı dar anlamda bir üretim işletmesinde üretim aşamasında tüketilen girdilerin değeri olarak ifade edilmektedir. Bu tanım göre üretim işletmelerinde üretim aşamasına aktarılan ve orad tüketilen işçilik, malzeme vb girdilerin tutarı maliyet olarak nitelendirilmektedir. En geniş anlamıyla maliyet kavramı ise: bir mal veya hizmet karşılığında veya onu elde etmek için katlanılan harcamalar toplamıdır.

Maliyet muhasebesi işletmelerin muhasebe sisteminin önemli bir parçası olarak muhasebesinin bilgi sağlama amacına hizmet etmesinin yanı sıra işletmede çeşitli amaçlar için yararlanılan bir muhasebe türüdür.

Genel olarak Maliyet muhasebesinin amaçlarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.

- ❖ Üretim yada hizmet işletmelerinde üretilen mal veya hizmetlerin birim maliyetini hesaplamak
- ❖ Yöneticilerin karar verme işlevlerinin yerini kolaylaştırmak (yönetim kararlarına destek olmak)
- ❖ Planlama ve kontrol işlevinin yerine getirilmesine destek olmak.

Çizelge 6.7: Maliyet Muhasebesinin Amaçları

Maliyet Muhasebesinin Amaçları
✓ Üretilen mal ve hizmetlerin toplam ve birim maliyetlerini hesaplamak
✓ Üretim ve hizmet işletmelerinin planlama çalışmalarına destek olmak
✓ Maliyetlerin kontrolünü sağlamak

Çizelge 6.7: (devam) Maliyet Muhasebesinin Amaçları

✓ Yöneticilerin karar vermelerini kolaylaştıracak etkinlikte maliyet bilgisi üretmek
✓ Maliyetlerle ilgili zamanında gerekli detayda etkili veri akışı sağlamak

6.6.1 Maliyet ve Gider Kavramları

İşletme varlıklarının elde edilmesi için yapılan ya da yapılacak olan her türlü kaynak kullanımları maliyet olarak tanımlanırken ,varlıkların mal ve hizmet üretimi için tüketilmesi ise gider olarak tanımlanmaktadır. Maliyet varlık elde etmek için varlık kullanılması iken gider varlıkların gelir yaratmak amacıyla tüketilmesi olarak özetlenebilmektedir.

İşletmelerde üretilen mamul ya da hizmetlerin maliyetlerinin belirlenmesi, maliyet unsurlarının kontrolü, Maliyet analizleri ve satış fiyatının belirlenmesi maliyet Muhasebesinin konusunu oluşturur.

Üretim İşletmelerinde Finansal ve Maliyet Muhasebesi olması zorunludur. Mamul üretmek için gerekli girdiler maliyet çeşitlerini oluşturur

Bunlar;

- Direkt İlk Madde ve Malzeme Girdileri (Hammadde) (DMMG)
- Direkt İşçilik Giderleri (DİG)
- Genel Üretim Giderleri (GÜG)

MALİYET YERLERİ: Maliyet Çeşitlerinin bir araya geldiği işletme Bölümleridir.

- ❖ Esas Üretim Maliyet yeri → (Atölye)
- ❖ Yardımcı Üretim Maliyet Yeri → (Depo, Teknik Servis Yemekhane, Enerji Dairesi)

MALİYET TAŞIYICILARI: Maliyet Çeşitlerinin yüklendiği üretim çıktılarıdır.

- ✓ Mamul Üretim sonucunda Üretimi Tamamlanan Mal, Satılabilir Mal)

- ✓ Yarı Mamul (üretim dönemi sonuna geldiği halde tamamlanamayan fakat maliyetten pay alan Mamullerdir.)
- ✓ Satılan Mamul Maliyeti (Üretim döneminde tamamlanmış ve satılmış olan mamullerdir)

◆ MALİYET SİSTEMİ

◆ Kayıt

◆ Ölçme (hesaplama) olmak üzere 2 alt sistemden oluşur

İlgili oldukları mamul ya da hizmet cinsleri bakımından belirlenmesi ve izlenmesine olanak sağlayan bir hesap ve kayıt sistemidir.

Maliyet muhasebesi, işletmenin daha çok içyapısını ilgilendiren üretim eylemleriyle ilgili olduğundan, bu muhasebe dalına Analitik Muhasebe ya da İşletme Muhasebesi adı verilmektedir. Maliyet muhasebesinin amaçları aşağıdaki gibidir (Çetiner, 2004:9).

Mamullerin maliyetini saptamak; üretilen mamullerin maliyetinin hesaplanmasına imkân sağlamaktadır. Satın alınan hammadde ve malzemelerin kayıtlanması, sınıflandırılması ve üretilen mamul için kullanılan miktarların hesaplanmasında maliyet muhasebesinden yararlanılmaktadır. Ayrıca üretilen mamul maliyetinin hesaplanması ve bu hesaba göre mamul satış fiyatının belirlenmesinde de maliyet muhasebesi verilerinden faydalanılmaktadır.

Maliyet kontrolüne yardımcı olmak; maliyetlerin ve üretimin sınıflandırılması ile her bir bölüm için maliyet hesaplaması yapılarak, üretim sonucunda ortaya çıkan aşırı ve anormal maliyetlerin karşılaştırılması yapılarak maliyet farklılıklarının kaynağının hangi üretim girdisinden ve hangi bölümden kaynaklandığı tespit edilerek, bu maliyetlerin kontrol altına alınması sağlanmaktadır.

Planlamaya yardımcı olmak; maliyet muhasebesi geçmişteki verilerden yararlanarak, işletme yöneticilerinin ileriye dönük hesaplama ve planlama yapmasına yardımcı olmaktadır. İşletme bütçelerinin hazırlanmasında ve bu bütçe rakamlarından dönemsel veya aylık sapmaların veya bütçe rakamlarının tutturulup, tutturulmadığının karşılaştırılmasında da maliyet muhasebesinden yararlanılmaktadır.

Özel yönetim kararlarına yardımcı olmak; işletme yöneticileri eğer, üretimlerinde ürün çeşitliliğine gidecekse veya yeni bir ürün üretecekse bunların maliyetlerinin hesaplanmasında yine maliyet muhasebesinden yararlanacaklardır. Yeni bir üretim hattının kurulması veya kurulmaması konusunda karar verilirken maliyet muhasebesi verilerinden faydalanılmaktadır.

Çarpılması sonucu bulunan değerlerdir. İşin yıllık tamamlanma oranı, her yıl yapılan iş miktarları ile standart birim maliyetlerinin çarpılması sonucu bulunan değerler toplamının, tüm inşaatla ilgili iş miktarlarının, yine standart birim maliyetlerle çarpımı sonucu bulunan değerler toplamına bölünmesiyle hesaplanabilmektedir (Şenlik, 2010:72).

Sözleşmeler varlığın inşasından çevre düzenlenmesinin yapılmasına kadar işin bütün aşamalarını içerir.

6.7 Sözleşme Gelir Ve Maliyetleri

İnşaat sözleşmeleri gelirin vergilendirilmesine ilişkin mevzuatta yer alan düzenleme

Bir başkası hesabına ve taahhüde bağlı olarak yapılan ve bir yıldan fazla süren inşaat ve onarım işlerinde kazancın tespiti GVK'nin 42,43 ve 44 maddelerinde farklı esaslara bağlanmıştır. İşin birden fazla yıl sürmesi, işin başlama tarihi ile bitim tarihinin ayrı vergilendirme dönemlerine (yıllara)rastlamasını ifade eder. Bir işin toplam yapım süresinin bir yılın altında olması, işin başlama tarihi ile bitim tarihi ayrı yıllara isabet ediyorsa yıllara yaygın iş olmasını engellemeyecektir. GVK'nin anılan 42.maddede bu işlerin tanımı yapılmış.43 maddesinde müşterek genel giderler ve amortismanların dağıtımını düzenlenmiş,44.maddesinde ise bu işlerin bitimi düzenlenmiştir. Bir inşaat ve onarım işinin yıllara yaygın inşaat ve onarım işi olarak nitelendirilmesi için: İşin, özel veya kamu kesimi ile yapılan bir taahhüde bağlı olarak gerçekleştirilmesi, İşin, inşaat ve taahhüt işi (dekupaj işleri dahil)olması İşin, başlama ve bitim tarihinin ayrı vergilendirme dönemlerine rastlaması gerekmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca devam eden yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinin tahsil edilen istihkak bedelleri ve yapılan maliyetler ayrı hesaplarda izlenir ve bilançoda gösterilir. Bu işlerde kazanç, işin bittiği yıl

tespit edilir ve bu yılın kazancı olarak vergilendirilir. İşin bittiği yıl itibariyle, alınan ve alacaklarıyla istihkak belleri ile yapılan ve borçlanılan harcamalar toplamı karşılaştırılarak kar/zarar durumu tespit edilir.

Birden fazla yıl devam etse de özel inşaatlarda kazanç ticari kazançta olduğu gibi tespit edilmektedir. Özel inşaatlarda yapılan iş bir üretdir. Üretilen daire veya iş yerleri bir ürün mahiyetinde olup bilançoda ticari mallar arasında gösterilecektir. bu işlerde hasılat, söz konusu ürünün satışı sonucu elde edilir ve maliyetle karşılaştırılarak bu tarihte satış kar/zarar bulunur Henüz birim toplam maliyeti oluşmadan yapılan satışlarda kazanç satışın yapıldığı tarih itibariyle tespit edilecek birim maliyetine göre hesaplanır. Bir satış vaadinin söz konusu olması halinde ise kar tespiti için kesin satışın beklenmesi gerekmektedir. Bu durumda alınan para avans (borç) olarak değerlendirilecektir.

Kat Karşılığı inşaatlarda arsa sahibine verilen dairelerin oluşması maliyetinin, müteahhide ait olacak dairelerin maliyetine eklenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda yapılacak maliyet dağıtımında daire birim metrekareleri dikkate alınır.

Ek ödeme talepleri ise yüklenicinin müşteriden veya bir başka taraftan tahsil etmeyi talep ettiği sözleşme fiyatına dahil edilmemiş maliyetlerdir. Bu ek ödeme talepleri: müzakerelerin, müşterinin bu talebi kabul etmesini muhtemel kılan olumlu bir aşamaya ulaşması ve müşteri tarafından kabul edilmesi muhtemel olan tutarın güvenilir biçimde ölçülebilmesi halinde sözleşme geliri olarak değerlendirilir.

Teşvik ödemeleri, belirlenmiş başarı standartlarına ulaşması veya aşılması durumunda yükleniciye ödenen ek tutarlardır. Bunlar, sözleşmeye konu işin belirlenmiş başarı standartlarına ulaşılmasını veya aşılmasını muhtemel kılacak düzeyde ilerlemiş olması ve teşvik ödemesi tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi halinde sözleşme gelirine dahil edilir.

6.7.1.1 Sözleşme Maliyetleri

İnşaat sözleşmesi maliyetleri aşağıdakilerden oluşur. Bu maliyetler ;sözleşme gelirine dahil edilmemiş Örneğin artık malzeme satışı ve sözleşmeye konu işin bitiminde tesis ve teçhizatın elden çıkarılmasıyla sağlanan gelirler gibi arazi gelirlerle azaltıla bilinir.

Belli bir sözleşmeyle doğrudan ilişkili. standardın 17.paragrafında sayılan (ilk madde malzeme, işçilik, amortisman, makine kirası, hizmet bedeli) gibi maliyetler.

Genel olarak sözleşmeye konu işle ilişkili, kurulabilen ve sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetler (bu tür maliyetler, benzeri özelliklere sahip tüm maliyetlere tutarlı bir şekilde uygulanmak üzere, makul ve sistematik yöntemler kullanılarak dağıtılır, dağıtım inşaat işinin tamamlanma düzeyi esas alınarak yapılır) Sözleşme hükümlerine göre özellikle müşteriye yüklenebilecek olan diğer maliyetler.

Sözleşme maliyetleri, bir sözleşme taraf olunmasından sözleşmenin nihai olarak tamamlanmasına kadar geçen sürede o sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetleri içerir. Ancak bir sözleşmeyle doğrudan ilişkilendirilebilen ve sözleşmenin yapılabilmesi için katlanılmış maliyetler, sözleşmenin yapılmasının yapılabilmesinin muhtemel olması bu maliyetlerin bağımsız olarak belirlenip, bedelinin güvenilir şekilde ölçülebilmelidir.

7 İNŞAAT İŞLEMLERİNDE MUHASEBE UYGULAMALARI

7.1 Özel (Yap Sat) İnşaatlarda Muhasebe Uygulamaları

Yap sat inşaat işlemlerinin amacı her üretim işletmesinde olduğu gibi ürettiği ürünü satıp kar elde etmektedir. Dolayısıyla maliyetler ne kadar düşük olursa karı o kadar yüksek olabilecektir. Bu işletmelerde en büyük maliyet unsuru arsadır. Yüksek maliyetle alınacak arsa inşaatın maliyetini ciddi ölçüde yükseltecek ve dolayısıyla elde edilecek karın düşmesine sebep olacaktır. Bu sebepten dolayı arsayı almadan yeterli araştırma yapılması çok önemlidir. İşletmeler üzerine üretim yapacakları arsaları ya satın alır ya da kat karşılığı yolunda temin eder.

Arsayı satın alarak üzerine inşaat yapanlar işletmelerde arsanın maliyeti satın alınırken verilen paradır ve bu doğrudan ilgili inşaatın hesabına eklenir. İnşaat tamamlandıktan sonra hesaplanan toplam inşaat maliyeti arsa bedeline de içermektedir. Hesaplanan maliyet, ortak kullanılan yerleri de hesaba katarak bağımsız bölümlerin metrekarelerine bölünür. Çıkan sonuç ile her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilir (Öcal,Erden,Işıklılar, 2003:269-270).

Özel (Yap-sat) İnşaat işlemlerinde Maliyetlerin Muhasebeleştirilmesi İlk Madde Malzeme Alışları

Özel bina inşaatları ile ilgili ilk madde ve malzeme giderleri 71 direkt ilk madde ve Malzeme giderleri hesabı altında alt hesap açılarak izlenir Üretimde kullanılmak için alınan ilk madde ve malzemeler, ilk olarak stok hesaplarına kaydedilir. İnşaatı kullanımı gerçekleştikçe inşaatın maliyetine aktarılır yada direkt kullanılan inşaatın maliyetine eklenerek takip edilebilir.

Örnek,7 Bir inşaat işletmesi 310.000,TL lik demir ve 410.000 TL 'lik beton alımı yapmıştır. KDV yüzde 18'dir.Alım yaptıktan sonra demirin 310.000 TL ve beton 'un 410.000 TL değerinde olan kısımlarını inşaat yapımına sevk edilmiştir.

Çizelge 7.1:Malzeme Alım Yevmiye Örnek Kayıtları

150 İLK MADDE VE MALZEME HS	720.000
150.01 Demir 310.000	
150.02 Beton 410.000	
191 İNDİRİLECEK KDV HS,	129.60
320.01 ARIN TİC.A. Ş.	849,60 TL
Demir ve Beton Alımı	

710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS	720.000
710.01 Demir 410.000	
710.02 Beton 310.000	
150 İLK MAD VE MALZEME	720.000
150.01 Demir 410.000	
150.02 Beton 310.000	
Üretime giren malzemenin stoktan çıkarılması	

İlk Madde ve Malzeme olarak Arsanın Muhasebe Kaydı

Arsa alımında KDV konusu arsanın elde ediliş şekline göre değişmektedir. Arsa işletmenin aktifinde kayıtlıysa veya arsa alım satım ile devamlı olarak uğraşılıyorsa katma değer vergisinin hesaplanması gerekmektedir. Ancak bir şahsa ait herhangi bir işletme aktifine kayıtlı olmayan ticari değil de arazi olarak satışı yapılan arsanın temin edilmesi durumunda katma değer vergisi hesaplanmayacaktır

(<http://archive.ismmmo.org.tr/docs/seminernotları/28122013/28122013.pdf,2014,s26>, 01.10.2017 Çevrim içi).

Örnek:8 Arın Ticaret şirketi ADB Şirketinden 210.000 TL değerinde bir arsa üzerine bir bina inşa etmek için arsa alımı yapmıştır. Arsada bulunan eski binanın yıkım işlemleri için de ekstradan 50.000 TL harcama yapmıştır (<http://www.mhasebedersleri.com/insaat-muhasebesi/insaat-isletmelerinde-muhasebe.html,para.9>, 01.10.2017 Çevrim içi). arsanın maliyeti (210.000.00 TL+50.000.00.TL) = 260.000.00 TL olarak kayıtlara alınacaktır.

7.1.1 Muhasebe Standart/ Vergi Mevzuat uyumu

Standart ta yer alan; sözleşmenin unsurları, sözleşme maliyet, sözleşmenin geliri konusundaki belirlemeler birebir vergi mevzuatında karşılığını bulması da içerik olarak vergi mevzuatının bu işlere ilişkin kazanç tespiti ve vergileme ilkeleriyle çok fazla çelişmez. Esasen vergi mevzuatı sözleşmenin içeriğiyle, taahhüt işi sözleşmesi olup olmadığı hususu dışında pek ilgilenmez. Diğer taraftan vergi mevzuatı sözleşme maliyetleri ve sözleşme hasılatının ne olduğu konusunda, mevzuata aykırı bir düzenleme olmadıkça sözleşme hükümlerini esas alır.

Vergi uygulamasında gider ve gelirin tahakkuk etmesinde VUK hükümlerinin esas alınacağı açıktır. Bu konuda muhasebe standardı/ vergi mevzuatı karşılaştırmasında sözleşme geliri ve giderinin ne olduğundan öte ne zaman ortaya çıktığı hususunda farklılık ortaya çıkabilir. Örneğin diğer muhasebe standartlarında da sıkça kullanılan ‘gerçeğe uygun değer’ ölçüsünün kullanımı, tutarın güvenilir biçimde tespiti gibi değerlemeye ilişkin esnek ölçü ve uygulamalar vergi mevzuatında dikkate alınmaz (Küçük, 2016:115). Vergi mevzuatı değerlemede VUK ile belirlenen asgari ve kesin ölçüleri kullanır. Değerleme konusundaki farklılığı bir tarafa bırakırsak inşaat taahhüt işlerine ilişkin kazancın tespit edileceği ve mali tablolara yansıtılacağı dönem konusunda ortaya çıkmaktadır.

Vergi mevzuatı sözleşmeye bağlı taahhüt işlerine ilişkin kazancın, ilgili işin mevzuata göre bittiğinin kabul edildiği dönemde tespit edilmesi ve vergileme uygulamasını esas almıştır.11 numaralı TMS ise, bu işlere ilişkin kazançların ilgili dönemin son günü itibariyle tespit olunacak tamamlanma oranları esas alınarak her dönem için ayrı olacak şekilde belirlenmesi uygulamasını benimsemiştir. Standartta benimsenen uygulama muhasebenin dönemsellik, tam açıklama ve özün önceliği ilkelerine daha uygundur.

Taahhüt işi kazancının tespitine ilişkin mevzuatta yer alan özel düzenlemede kazanç yine ticari kazanç hükümlerine göre tespit edilmekte beraber. GVK'n un 42-44 Maddesi gereği işin bitimi aşamasına kadar kazancın tespiti vergilemesi yapılmamaktadır. Yani bu işlere ilişkin kar veya zarar işin tamamlandığı yıl tespit edilmektedir. Özellikle uzun yıllar devam eden işlerde kazanç tespiti

yapılmıyor olması, işletme finansal tablolarının gerçek durumu yansıtmama fonksiyonunu (özellikle karlılık açısından) önemli ölçüde yararlanmaktadır. Bu durum, halihazırdaki vergi mevzuatında benimsenen uygulamanın muhasebe standardınca benimsenemeyeceğinin önemli bir gerekçesidir. Konuya ilişkin vergi mevzuatıyla muhasebe standardı uygulamasının uyumlaştırılmaz bir noktada olduğunu belirtmeliyim. Bu konudaki uyumlaştırma ancak bir tarafın vazgeçmesiyle olabilecektir. Bunun da vergi uygulamalarının Muhasebe Standartlarına uyumlaştırılmasıyla geçiğe uygun olur kanaatindeyim.

Kazanç Tespiti yapıp bilançoya kar olarak aktarılmaya dahi, taahhüt işi maliyetlerinin bilanço aktifinde hasılatlarının ise bilanço pasifinde izleniyor olması nedeniyle söz konusu işlere ilişkin karın dolaylı bir şekilde bilançoda yer aldığı iddia olunabilir. Vergi uygulanmasında da ki, henüz tamamlanmamış işlere ilişkin bilanço aktifine (17 nolu hesap grubu) kaydol Unan maliyet ve bilanço pasifine (35 nolu hesap grubu) kaydol Unan hasılatın, ilgili olduğu taahhüt işinin eşit tamamlanma oranlarını ifade ediyor olması temin edilmedikçe, bu iddia gerçek durumdan bir şey ifade etmeyecek hatta yanıltıcı olacaktır.

Diğer taraftan muhasebe standardında tamamlanma Yüzde yöntemi uyarınca her dönemin kar/zararının finansal tablolara yansıtılması uygulaması benimsendiğinden bu yöntem gereği olarak tahmin esnasında ortaya çıkan gelir ve gider eşitlikleri hiçbir şekilde vergi mevzuatı uygulaması ile örtüşmez.

Mevcut her iki uygulama çerçevesinde ortaya çıkacak finansal tablolar ve bu tablolarda söz konusu işlerin yer alışı birbirinden oldukça farklılık gösterecektir. Standartta yer alan düzenlemeler doğrultusunda işletme finansal tabloların hazırlanması durumunda vergilemeye esas alınacak ve Maliye İdaresine sunulacak finansal tablolarda, hâlihazırdaki mali mevzuat uygulamasını temin edecek detaylı düzeltmelerin yapılması gerekmektedir.

8 DAMGA VERGİSİ KANUNU'NDA YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM FAALİYETLERİ

8.1 Genel Bilgi:

Vergi sistemlerini oluşturan vergilerden bir kısmı Devlete önemli miktarda gelir sağlamalarına karşılık, diğer vergi kanunlarının bu niteliği bir hayli düşüktür. Ülkelerin vergi sistemleri mali açıdan irili ufaklı bir sürü vergilerden oluşur. Devletler gelirleri düşük vergilerden de vazgeçmemektedirler. Bu durum esas itibariyle Devletlerin gelir ihtiyacından meydana gelmektedir.

8.2 Damga Vergisinin Uygulama alanı

Damga vergisi üretimden tüketime kadar uzayan süreç içerisinde mal, hizmet ve servetlerin el değiştirmesi nedeniyle yapılan işlemlere resmi bir hüviyet kazandırmak amacı ile. Örneğin Yapılması planlanan bir işlemi kanıtlamak için düzenlenen evraklar ya da kağıtlar üzerine konulmuş bir tüketim vergisidir.

Günümüzde kişiler arasındaki ekonomik ve sosyal ilişkiler bir hayli artmış, çeşitlenmiş, milli sınırları dahi aşmıştır. Ticari ilişkilerde ise milli sınırlar hariç bir engel teşkil etmemektedir. Bu özelliği nedeniyle damga vergisi geniş bir uygulama alanına sahiptir. Diğer bütün vergi türlerinin mükelleflerini ilgilendirdiği gibi, hiçbir vergi mükellefiyeti olmayanların dahi bazı hallerde bu vergiyle karşı karşıya geldiği görülür.

8.3 Damga Vergisinin Özellikleri

Damga Vergisinin Genellikler ticari ve medeni işlemlerde düzenlenen bir kısım kağıtlar üzerine oturtulmuş bir tüketim vergisidir .Dolayısıyla damga vergisinin özellikleri, daha çok kağıdın taşıdığı özelliklerle şekillenmektedir. Damga Vergisi uygulamasının bel kemiği bizatihi kağıtlar olduğundan kağıdın özelliklerinin iyice tespit edilmesinde fayda vardır.

Damga vergisinin konusu İşlemler değil kağıtlardır:

Damga vergisinin konusu belirli işlemler olmayıp, bu işlemler dolayısıyla düzenlenen kağıtlardır. Soyut işlemler olmayıp, bu işlemlerin görünür şekli olan somut belgelerdir. Şu halde kişiler arasında kanunda yazılı bir kağıdın kapsamına giren bir işlem yapıldığı halde ,kağıt düzenlenmediği takdirde , herhangi bir vergi söz konusu olmayacaktır .buna karşılık kağıt düzenlendikten sonra ,damga vergisi tahsil edilecek ve bundan sonra bu kağıdın hiçbir yerde kullanılması söz konusu olmazsa ve hatta iptal edilse bile alınan vergi iade edilmeyecektir. Muamelelerin icrası için, birden fazla kağıt düzenlemesi halinde, içlerinden yalnız bir tanesini vergilendirip, diğerlerinin vergilerinden vazgeçmesi de mümkün değildir. Her biri kanunda öngörülen miktar veya nispette ayrı ayrı vergiye tabi tutulacaktır.

Örneğin: bir sermaye şirketinin bir malı satın almak için açtığı ihale nedeniyle aldığı ihale kararı ve yaptıkları mukavele aynı işlem için düzenlendiği halde, ayrı ayrı vergiye tabidir.

8.3.1 . Sözleşmeler

488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 1. Maddesi uyarınca, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar damga vergisine tabidir. Bu kanundaki kağıtlar terimi; yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilecek olan belgeleri ifade etmektedir. Anılan Kanuna ekli (1) sayılı tablonun 1-Akitlerle ilgili kağıtlar bölümünün, 1/a fıkrasında belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin 2017 yılı için %0948 damga vergisine tabidir (Değer 2008:11).

4-5 ÖRNEK -1.

DÜZENLEME ŞEKLİNDE

GAYRİ MENKUL SATIŞ VAADİ VE

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

1- Taraflar

MAL SAHİBİ

..... **Sitesi A1 Blok No :11H - 6**

..... / **İSTANBUL**

Bu sözleşmede kısaca “**MAL SAHİBİ**” olarak alınacaktır.

MÜTEAHHİT : **HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ**

- **Caddesi No : 44/2 ÜMRANIYE /**

İSTANBUL

Bu sözleşmede kısaca “**MÜTEAHHİT**” olarak alınacaktır.

2- İşin Konusu

15.05.2015 tarihinde,..... **Belediye Başkanlığının 379 sayılı ruhsatlarına tabi, Velibaba Mahallesi, Mine Sokak No : 31 ve Pafta No :F22D25C2D, Ada No :481, Parsel No : 31 sayılı arsa üzerinde tamamı mesken -9-dokuz bağımsız bölümden oluşacak temelden bina inşaatı işinin, işbu sözleşme şartlarına ve Yapı Ruhsatına haiz yapı projelerine bağlı kalınarak MÜTEAHHİT tarafından aşağıda belirtilen maddelerin belirlediği sınırlar dahilinde, zamanı içerisinde ve eksiksiz olarak anahtar teslimi yapıлып teslim edilmesidir**

3- İşin Bedelini Ödeme Şekli

-12- on adet bağımsız bölümden oluşacak temelden bina inşaatı, kat karşılığı olarak yapılacaktır. Mal Sahibi, ekli bina krokisinde belirtilen **3.,7,8 ve 10.** bağımsız bölümlerin her türlü tasarruf haklarını kendi uhdelerinde tutacaklardır. **1,2,4,5.6, ve 9** bağımsız bölümlerin her türlü tasarruf hakkı Müteahhide bırakılacaktır. Müteahhit, anahtar teslimine kadarki dönemde oluşacak maliyet ve finansman için mal sahibinden hiçbir hak talebinde bulunmayacaktır.

4- Özel Şartlar

4.a) Mal Sahibi ve Mütahhede ait bağımsız bölümlerin imalatı sırasında daireler plan ve projelerinde belirtilen nitelik ve kalitede olacaktır. Mütahhit ve Mal sahibine ait daireler standart inşaat malzemesi kalitesinde malzemeler ile imalatını yapılacaktır. Daireler arasında farklılık olmayacağını taraflar kabul ve taahhüt ederler.

4.b) Temelden bina inşaatı su basman seviyesine kadar tamamlandığında Mütahhede ait bağımsız bölümlerin arsa tapu devirleri yapılacaktır. Mütahhit, daha önceden arsa tapu devri talebinde bulunamaz.

5- Mütahhit'in Yükümlülükleri

5.a) İnşaatın yapımı esnasında kullanılacak malzemeleri temin etmek, inşaat alanına sevk etmek, istiflemek, muhafaza etmek ve sair bilimum işlerini, işbu sözleşme hükümlerine uygun ve eksiksiz olarak yerine getirmek.

5.b) Vergi dairelerinde mükellefiyet tesisi ile Sosyal Güvenlik Kurumundaki işyeri tescillerini zamanında yapmak. Bu yükümlülüklerin zamanında yerine getirilmemesi halinde meydana gelecek sorumluluklardan mal sahibi sorumlu tutulmayacaktır.

5.c) İnşaat şantiyesinde ve iş mahallinde her türlü emniyet tedbirini almak, her türlü kaza ve iş kazası ile ilgili maddi ve manevi sorumlulukları üstlenmek, çalıştırılan şantiye elemanlarının stopaj gelir vergilerini ve sigorta primlerini tahakkuk edecek yasal oran miktarında eksiksiz yatırmak, işçilik oranının eksik ve zamanında yatırılmamasından doğacak cezaları ödemek

5.d) İnşaatın başlangıcından bitimine kadar gerekli teknik eleman, kullanılacak makine, alet ve diğer elemanları temin etmek, bunların anlaşma ve ödemelerini yapmak, kiralanacak araçların arıza, kaza ve tamir masraflarını ödemek

5.e) İşbu Sözleşmenin imzalanmasını müteakip anahtar teslimine kadar geçen süre içerisinde ilgili kurumlardan alınacak yasal izinleri almak.

5.f) Temelden bina inşaatını süresi içinde tamamlamak.

6- Mal Sahibi'nin Yükümlülükleri

6.a) İnşaatın tüm yapım aşamalarında Müteahhidin işlerini aksatmadan yürütebilmesi için İlgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda gerekli olacak yasal vekaletname vermek.

6.b) İnşaatın plan ve projesine uygun yapılması için gerekli plan ve projelerin Müteahhide en kısa zamanda teslimini sağlamak.

6.c) Bu sözleşmenin imzasını müteakip, işin tamamlanıp anahtar teslimine kadar geçecek süre içinde herhangi bir sebeple yeni şartlar belirleyemez ve iş bu sözleşmenin konusu olan iş için her ne suretle olursa olsun üçüncü şahıslara müteahhitlik ve taşeronluk veremez.

6.d) Müteahhit iş bu sözleşmedeki yükümlülükleri yerine getirdiği sürece, Mal Sahibi kısmen dahi olsa işin yapımı girişiminde bulunamaz. Böyle bir girişim tazminat sebebi sayılır.

7- MALZEME TEMİNİ

7.a) İnşaatın temel kazısından itibaren yapım aşamasında kullanılacak her türlü malzeme, işçilik ve ekipmanların tümü Müteahhit tarafından karşılanacaktır.

7.b) İnşaatın anahtar tesliminde elde kalabilecek her türlü ekipman ve malzemenin tasarrufu müteahhide ait olacaktır.

- İşin Süresi Ve Kontrolü

8.a) İşin süresi 05.01.2016 başlangıç bitiş 20.10.2016 tarihi olarak Yapı Ruhsatında Planlanan yasal süredir. Mal Sahibinin kusurlarından ve doğal afetlerden kaynaklanmadıkça Müteahhit süre uzatımı isteyemeyecektir.

8.b) İşbu Sözleşmenin imzasını müteakip, en geç onbeş gün içinde Müteahhit detaylı iş programını hazırlayacak ve şantiyede fiilen işe başlayacaktır.

8.c) Mal Sahibi işin aylık süratini ve yapılışını kontrol edebilecek, bu kontrollerde görülen aksamalardan dolayı Müteahhide ikazlarda bulunabilecek ve tutanak tanzim edebilecektir.

8.d) İnşaatın teknik ve yapısal denetimi inşaat ruhsatında belirtildiği halde Yarkın Yapı Denetim AŞ tarafından yapılacaktır. Aksi halde mal sahibi bilgilendirilecektir.

9- Teminat Ve Sigorta (All Risk)

9.a) İnşaat süresi boyunca anahtar teslimine kadar geçen süredeki, yapılması gerekli olacak bütün ALL RISK sigortaları Müteahhit tarafından yaptırılacak ve masrafları ödenecektir.

10- Sözleşmenin Feshi

Taraflar mutabakat çerçevesinde bu iş akdinden vazgeçilemeyeceğini peşinen kabul etmişlerdir. Ancak taraflardan birisi sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmez veya sözleşme dışında bazı eylemlerle sözleşmenin feshine sebep olurlarsa, diğer tarafın maddi zararlarını yasal faizi ve süresi içinde ödemeyi peşinen kabul eder. Bu maddede doğal afetler istisna olarak ayrı tutulmuştur.

11- Tebligat Adresleri

Mal Sahibi ve Müteahhit sözleşmedeki adreslerini yasal ikametgâh olarak kabul eder. Bu adres değişikliklerini yazılı olarak karşılıklı bildirmediğiçe, yapılacak tebligatlar taraflara yapılmış sayılır ve tarafları bağlar.

12- Cezai Şartlar

Taraflardan herhangi birisi sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmez ise, karşı tarafın uğramış olacağı zararların telafisi için, Yapı Ruhsatında belirtilen Arsa Dahil Yapının Yaklaşık Maliyeti bedelinin%5 (yüzde beş)'i oranında tazminat ödemeyi kabul eder.

13- Yetkili Mahkeme Ve İcra Daireleri

İşin yürütülmesinde Mal Sahibi ile Müteahhit aralarında çıkacak itilafalara önce sözleşmede yazılan anlaşmalar dikkate alınarak çözüme bağlanır.

Çözümlememiş anlaşmazlıklar nihai olarak **Ümraniye Mahkeme ve İcra Daireleri** tarafından halledilecektir.

Anlaşmazlıkların hallinde uygulanacak hükümler sırasıyla, sözleşme ve ekleri, buralarda hüküm bulunmaması halinde Borçlar Kanunu, Medeni Kanun, Türk Ticaret Kanunu ve diğer Türk Yasal mevzuatı olacaktır.

14- Son Madde

İşbu sözleşme, üç (3) sayfadan ve on dört (14) maddeden ibaret olup taraflarca **15.06.2016** tarihinde BEŞ (5) nüsha olarak düzenlenerek okunup kabul ve imza edilmiştir.

SATIŞ VADİNDE BULUNAN

SATIŞ VAADİNİ KABUL EDEN

MÜTEAHHİT

ARSA SAHİPLERİ

.....

(İmza)

(İmza)





9 15-ÖZEL İNŞAATLARDA ÜRETİLEN TAŞINMAZLARIN MALİYETİNİN TESPİTİ

9.1 Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Taşınmazın Maliyeti

9.1.1 Kat karşılığı işlerinin borçlar kanunu ve KDV uygulamaları yönünden yasal niteliği

Kat karşılığı inşaat deyimi Aslında KDV mevzuatımızda yer alan adı ‘‘ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT’’ tır.

Kat karşılığı İnşaat işlerinde yüklenici ile arsa sahibi arasında yapılan sözleşmenin yasal niteliği 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’nun 282 ve izleyen maddelerinde diğer yer alan ‘‘Mal Değişimi sözleşmesi’’ ile 470 ve izleyen maddelerinde yer alan ‘‘Eser Sözleşmesi’nin bir arada yapılması biçimidir. ‘‘Mal değişim sözleşmesi’’, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir.’’(6098 Sayılı borçlar Kanunu Mad 282) ‘‘Satis Sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır: buna göre ‘‘taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından **Satıcı** kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından **Alıcı** durumundadır’’(Doğan, 2016: 44). (6098 Sayılı Borçlar Kanunu Mad 283) ‘‘ Eser sözleşmesi’’.

Aynı yasada ‘‘ yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme’’ olarak tanımlanmaktadır.

Bu hükümler karşısında kat karşılığı inşaat işinin niteliği iki biçimde yorumlanabilir

1 Arsa sahibi, sahibi bulunduğu arazinin taraflar arasında karşılaştırılan orandaki kısmının mülkiyetini müteahhide satmakta, yüklenici de mülkiyetini satın aldığı bu arazinin bedelini, arazinin sahibinde kalan kısmı üzerine karşılaştırılan oran ve nitelikte bir bina inşa ederek ödemektedir.

2-Sözleşmelerde arsa sahibinin arsasının tümünü ortaya koyduğu, yapılan inşaatın bir bütün olarak ele alınarak yapıldığı göz önünde bulundurulacak olursa, arsa sahibinin arsasının tümünü inşaatı tahsis ederek elde çıkarttığı, müteahhidinde arsanın tümü üzerinde karşılaştırılan nitelikte inşaat yaptığı görülür. Arsa inşaatı tümü ile tahsis edilerek arsa sahibinin elinden çıkmaktadır. Müteahhit, inşaat bittikten sonra meydana gelen mamul taşınmazdan sözleşmede karşılaştırılan orandaki kısmını arsa ile birlikte arsa sahibine devrederek, arsa bedelini ödemektedir. Her ne kadar arsanın tümünün mülkiyeti tapuda müteahhide devredilmemekte ise de, inşaat süresince arsanın tümünün zilyetliği müteahhidin elinde bulunmaktadır. Arsanın bir kısmının arsa sahibinin mülkiyetinde kalması işlemlerin pratiğini sağlamak içindir (Doğan, 2016:46).

Bu konuda 26.04.2014 Gün ve 28983 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan KDVGUT'nın I-B-8 Maddesi Aşağıdaki gibidir.

10 ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİ

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğ'nin 1/B -8 Bölümünde arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi: ikincisi ise yüklenici tarafından arsa arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir. Karşılıklı olarak gerçekleşen bu teslimlerin her birinin KDV karşısındaki durumu aşağıda açıklanmıştır.

10.1 Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi

Arsanın işletmeyen TDHP;250 Arsa ve Ariziler hesabında kayıtlı olması veya Arsa Sahibinin arsa alım Satımının sürekli bir organizasyon halinde yapması halinde Arsa Teslimleri KDV ye Tabidir. Arsa Sahibi Arsa Faturasını Müteahhide kesmek zorundadır. Müteahhide Mesken veya İşyeri Teslimi Karşılığında Arsa Teslimleri KDV li olacaktır.

Arsa Sahibinin Mükellefiyetini gerektirmeyecek durumlarda Arzi olarak yapılan Faaliyet Olarak değerlendirilen durumlarda Arsasını Daire veya İşyeri karşılığında Müteahhide tesliminde Vergi uygulanmaz.

10.2 Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine konut veya İşyeri Teslimi

Müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan teslimlerde Emsal bedel üzerinden KDV uygulanır.

Dolayısıyla Arsa Sahibine Müteahhit tarafında düzenlenecek faturanın tutarı ,teslimi yapılan konutun Emsal bedeli olacaktır emsal bedelin tesliminde Vergi Usul Kanunu'nun 267 maddesinde hükme bağlanan esaslara göre hareket edilecektir. Kesin bir Maliyet ölçüsü bilinmiyorsa ikinci sıra Maliyet bedeli Esası uygulayarak . Teslimi yapılan Gayrimenkül emsal bedeli teslim edilecektir Maliyet bedelinin tespitinde ise, toplam maliyet arsa sahibi ve müteahhidin payına düşen gayri menkullerin m2 leri oranında dağıtılacaktır

.Bu hesaplamada ortak alan m2 leri ,bunlar ayrı birer bağımsız bölüm olarak değerlendirilmeyeceğinden hesaba dahil edilmeyecektir. Söz konusu ortak alanlara isabet eden maliyet unsurları böylelikle arsa sahibinin ve müteahhidin payına düşen bağımsız bölümlerin maliyetinin içinde dikkete alınmış olacaktır. Ortak alanların Arsa Sahibi ve Müteahhit tarafından satışa konu edilmeyecektir, bağımsız bölüm niteliğinde olmayan ve tapuda ayrıca tescil edilmeyecek park, yeşil alan, sahanlık gibi alanlar olması halinde uygulanabilecektir.

Örnek: Maliyet bölüşümüne dahil edilecek bağımsız alan toplamı İnşaat ortak alan hariç olacaktır (Müteahhit payı 790 m2 arsa sahibi 1115 m2)= 1905 m2 ;birim inşaat Maliyeti İse (650,000.00.TL / 1905)= 341,21.TL m2 olarak hesaplanacaktır. Arsa Sahibine düşen bağımsız bölümlerinin maliyeti (341,20 X 1115) =380.446.23. TL Müteahhide Düşen bağımsız bölümlerin maliyeti 341,20 X 790) = 269.553,77. TL Arsa Sahibine teslim edilen bağımsız bölümlerin emsal bedelinin tespitinde dikkate alınacak maliyet bedeli 380.446.23.TL dir. Önemli nokta emsal bedel tespitinde Vergi Usul Kanunu 'nun 267 Maddesinde birinci Sıra esaslı uygulanabiliyorsa emsal bedel tespitinin öncelikli olarak yapılması gerekir. konutların Fatura Tutarları (Maliyet esaslı) olacaktır .

Aşağıdaki Örneklerimizde Özel İnşaatlarda yukarıdaki işlemlere göre Asgari işçilik ile maliyet tespiti ve Fatura Düzenlemesi yapılacaktır.

Asgari İşçilik Uygulamasına

1987 Yılında Sosyal Sigortalar Kurumu mevzuatında yer alan ve iş verenleri çalıştırdıkları sigortalıları Sosyal Sigortalar Kurumu' na bildirmeye zorlayan ölçümleme müessesini kaldırılması neticesinde; özellikle İnşaat sektöründe sigortasız (kaçak sigortalı)işçi çalıştırmak yaygınlaşmıştır .Özel bina inşaatları iş hanları ,fabrika inşaatları vb. büyük yapılar artık bir kişi ile ve çok kısa bir zamanda yapılı hale gelmiştir. Örnek Ankara'nın göbeği sayılan Kızılay'da 12 katlı .6.000.m2' lik bir iş hanı 6 ay gibi kısa bir sürede bir sigortalı (çalışan) ile bitirilmeye başlanmıştır. Çok kısa sürelerde ve çok az çalışan ile koskoca inşaatların bitiriliyordu. 1987 yılında ölçümlemenin kaldırılarak işverenin beyanına güvenilmesi uygulamasına göstermiştir ki; işverenler uygulamayı kötü yöne çekmişler kurumu zarara uğratmışlardır.

İnşaatlardaki ve diğer alanlarda çeşitli nedenlerden dolayı sigortasız çalıştırmanın yaygınlaşması yeni bir yasal düzenlemeyi zorunlu kılmıştır. Kurum aleyhine olan bu durumu ortadan kaldırmak amacıyla 08.12.1993 tarih ve 3917 sayılı Yasa ile ‘‘asgari işçilik uygulaması ‘‘ müessesesi getirilmiştir. 4792 sayılı Yasa ile değiştirilerek çalışanları bildirme inisiyatifi sadece işverenlere bırakılmamaya çalışılmış, caydırıcılık egemen kılmaya çalışılmıştır (Tezel, 2004:16).

Asgari İşçilik Uygulamasında Yaklaşık Maliyet Bedelinin Hesaplanması

A) Kuruma bildirilmesi gereken asgari işçilik tutarının hesaplanması için :

- a) İnşaatın Yapı Ruhsatnamesinde yazılı alanın(m²) (yüzölçümü)
- b) Birim Maliyet bedelinin (m²)
- c) İşçilik Ücret oranının (%)
- d) İnşaatın başlama tarihinin
- e) İnşaat bitiş Tarihinin
- f) İnşaatın niteliğinin

Bilinmesi gerekir

İşin Başlangıç ve bitiş tarihlerinin esas alınması

Bu Kanunun 83 üncü maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşlar tarafından ihale yoluyla yaptırılan her türlü işler gerçek ve tüzel kişilerce yapılan inşaatlardan dolayı yeterli işçilik bildirmiş olup olmadığı Kurumca Araştırılır (506/79) (4958 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu 37).

İşverenin Kuruma ,emsaline, yapılan işin nitelik, kapsam ve kapasitesine göre işin yürütülmesi için gerekli olan sigortalı sayısının ,çalışma süresinin veya prime esas kazanç tutarının altında bildirimde bulunduğu kurumca saptanması halinde ,işin yürütülmesi için gerekli olan asgari işçilik miktarı, yapılan işin niteliği, bünyesinde kullanılan teknoloji, işyerinin büyüklüğü ,benzeri işletmelerde çalıştırılan işçi sayısı ,ilgili meslek veya kam kuruluşu görüşü gibi unsurları dikkate alarak sigorta müfettişi tarafından tespit edilir.(506/130) (4958 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu, 49).

Asgari işçilik oranları. Kurum bünyesinde oluşturulan Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca belirlenir ve bu oranlar tebliğ ile Resmi Gazetede yayımlanır

İhaleli işin birden fazla konuyu kapsıyor olması ve her bir işin asgari işçilik oranının bilinmesi halinde ,işverenin yazılı isteği üzerine araştırma ,bu işlerin en yükseğine ilişkin asgari işçilik oranı dikkate alınarak yapılabilir

Gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan özel bina inşaat işyerleri hakkında ünitece yapılacak araştırma, bina maliyetine Kurumca yayımlanan tebliğ ile belirlenen asgari işçilik oranının % 25 eksiği uygulanmak suretiyle yapılır .

Bina Maliyeti ,İnşaatın Ruhsatnamesinde yazılı bulunan yüzölçümü ile birim maliyet bedelinin çarpımı suretiyle hesaplanır.

Örnek: İnşaat -1 toplam m2 Alanı 917.02 m2 yüzölçümü Maliyeti 700.TL İle Çarptığımızda 641,914,00.TL eder. Kurumun belirlediği asgari işçilik %9 olduğuna göre % 25 eksiği 6.75 i Toplam maliyet 641.914.00.TL ile çarptığımızda bize 43.329.20.TL Bildirilmesi gereken asgari işçiliği buluruz bulduğumuz tutarın SSK Primlerin Toplamı olan % 37.50 İle Çarpınca $43.329,20.TL \times \%37,50 = 16.248,45.TL$ SGK Prim Ödenmesini verir Örnek 2- ve 3 te tablolar Ayrıntılı olarak Gösterilmiştir.

Çizelge 10.1:İnşaat 1 Asgari İşçilik Hesaplama Çizelgesi (İcmali

<u>Malzeme TL</u>	<u>İşçilik TL</u>	<u>G:Y.G TL</u>	<u>Toplam Maliyet TL</u>	<u>Daire m2</u>	<u>Orak Alan</u>	<u>Toplam m2</u>	<u>Toplam Maliyet TL</u>	<u>m2 Birim Maliyeti. TL</u>
<u>446.107.75.</u>	<u>50.169.86.</u>	<u>6.873.94.</u>	<u>503.151.55.</u>	<u>784.32</u>	<u>132.7</u>	<u>917.02</u>	<u>503.151.55</u>	<u>548.68</u>

Çizelge 10 2: İnşaat-1 Sosyal Sigortalar Ödeyeceğimiz Sigorta Prim Hesaplama Tablosu

İnşaat Alan Toplamı M2 (1)	M2 Maliyeti (2)	Toplam İnşaat birim Maliyeti (3) 1X2	Asgari İşçilik 9-%25 Eksiği oranı (4) 3X4	Bildirilmesi gereken Asgari İşçilik Tutarı	Ödenmesi Gereken Ssk Prim oranı	Ödenmesi Gereken asgari Toplam SSK Primi
917,02	700,00 TL	641.914,00 TL	6,75%	43.329,20 TL	37,50%	16.248,45 TL
N	Açıklama	Prime esas kazanç Tutarı	Prim Oranı %	Prim Tutarı		
1	Kısa Vadeli Sigorta kolları primi	43.329,20	2,00	866,58		
2	Malüllük Yaşlılık ve Ölüm Sig Primi	43.329,20	20,00	8.665,84		
3	Genel Sağlık Sigorta Primi	43.329,20	12,50	5.416,15		
4	İşsizlik Sigortası Primi	43.329,20	3,00	1.299,88		
		<u>Toplam Oran</u>	<u>37,50</u>	<u>16.248,45</u>		
		<u>%</u>				



11 ÜRETİLECEK MAMULLERİN BİRİM MALİYETİNİN HESAPLANMASI

11.1 Mikail İNŞAAT-1

Örnek-1–Yukarıdaki sözleşmeye göre Duran Varlık (Daire nın) üretimini birim maliyetini (inşaatın m2) maliyetinin çıkartılarak muhasebeleştirilmesi yapılım

Mikail İnşaat Şirketi 10 Daireli inşaat yapımı işini kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile % 60 Müteahhit %40 Arsa sahibine N... ile Anlaşmışlardır. İnşaatın Toplam Maliyeti:503.151.55.TL Olduğuna göre bir dairenin maliyeti. Hesaplanması. Dairelerin m2 kareleri Müteahhitte kalan: 569,42. M2: Arsa Sahibi N... Kalan:347,60 m² dir.

Çizelge 11.1: İnşaat 1 De Üretilen Mamullerin (Daire) M2 Birim Maliyeti

<u>Toplam Maliyet</u>	<u>503.151.55.TL</u>	<u>548.68.TL</u>	<u>BirimM2 TL</u>
<u>Topla M2</u>	<u>917,02.M2</u>		

Çizelge 11.2: Arsa Sahibine Düşen Dairelerin M2 İnşaat Maliyeti Hesap Özeti

<u>Arsa Sahibi ARSA MALİYETİ</u>	<u>İnşaat-1</u>
<u>M2</u>	<u>347,60</u>
<u>Birim Maliyet. TL</u>	<u>548,68</u>
<u>Toplam. TL</u>	<u>190.721.84.TL</u>

Çizelge 11.3:Toplam İnşaat Maliyeti Müteahhit Ve Arsa Sahiplerinin İnşaat Maliyetinde Aldıkları M2 Başına Oranlar Tablosu

Toplam maliyetin Dağılımı			Toplam Maliyet	m2 si %
N.Alkoç		190.721,84.TL	503.151,55.TL	0,38
Müteahhit		312.429,71.TL	503.151,55.TL	0,62
Toplam Maliyet		503.151,55.TL		1,00

Çizelge 11.4:Müteahhide Kalan Dairelerin Arsa Ve İnşaatın = Toplamı M2 Birim Maliyetini Gösteren Hesap Özeti

Müteahhit İNŞAAT MALİYET	İnşaat-1	A1+ A2 Toplam
M2	569,42	917,02
Birim Maliyet	548,68.TL	883.62
Toplam	312.429.71.TL	503.151.55.TL

Arsa Sahibine Konut Teslimi ve Maliyet Tespiti

Müteahhitlerce Arsa Sahibine daire teslimlerinde en önemli konu KDV matrahının tespiti. Kat karşılığı inşa edilen birimlerin tesliminde de KDV matrahı, emsal bedel olmalıdır. **VUK 267** Maddesinde Maliyet bedeli esasına göre; benzer bedeli muayyen edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlarda % 5 Perakende satışlar için % 10 ilave etmek suretiyle emsal bedeli bizzat beli eder.

Arsa sahibine teslim edilen konutların maliyeti, inşaatın toplam maliyetinin toplam inşaat m2sine bölünmesi ve bulunan değer arsa sahibine teslim edilen dairelerin toplam m2sine çarpımı ile maliyet tespiti yapılacaktır.

Gelir idaresinin 06,06 2007 tarihli özelgesinde (Sayı: B 07,1.G.İB.0.40/1006-51523)...2013 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 2nci Maddesinde, maliyet bedeli iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferrik bilumum giderlerin toplamı olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanununun 269 uncu maddesinde iktisadi işletmelere dâhil bilumum gayri menkullerin maliyet bedelleri ile değeri 270 inci maddesinde, gayri menkullerde maliyet bedeline satın alma bedelinden başka makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden mütevellit giderlerin girdiği ve mükelleflerin noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte serbest oldukları,271 inci maddesinde ise, İsa edilen binaların inşa ve imal giderlerinin satın alma bedeli yerine geçeceği hükme bağlanmıştır.

Bu çerçevede, kat karşılığı başkalarının arsasına yapılan inşaatlarda toplam maliyet arsa maliyeti ile inşaat maliyetinin toplanması suretiyle hesaplanmakta olup her bir kat, dükkân veya dairenin maliyeti ise, her kat, daire veya dükkân belirli ölçü ve esaslara göre binanın tüm maliyetinden pay verilmek suretiyle tespit edilecektir.

Toplam inşaat maliyeti, inşaatı yapanlar tarafından arsa sahibine verilen dairelerin inşası için yapılan harcamalar ile kendilerine ait daireler için yapılan harcamalardan oluşmakta, inşaatın toplam maliyetinin **arsa sahibine verilen dairelere isabet eden kısmı ile arsa sahibine yapılan nakit ödemelerin toplam arsa maliyetini** (Müteahhidin kendisine ait dairelerin arsa maliyeti) vermektedir.

Çizelge 11.5:Arsa Sahibi Teslim edilen Daireler İNŞAAT-1 Maliyet Hesaplama Tablosu

Kat- (1)	Daire No- (2)	m2- (3)	m2.T L - (4)	Toplam (5)	KDVK Mad 27/4 Mamull e düşen GYG. Hissesi m2 Düşen (6)	KDVK Mad 27/4 Mamull e düşen GYG. Hissesi Toplam (7) 3x6 TL	Daire Maliyet Toplam (8) 5+7 TL	Kesilece k Fatura Toplam (9)
1.Normal	3	77,21	541,19	41.785,28	7,50	579,08	42.364,36	42.364,36
3.Normal	7	77,21	541,19	41.785,28	7,50,	579,08	42.364,36	42.364,36
3.Normal	8	77,21	541,19	41.785,28	7,50	579,08	42.364,36	42.364,36
4.Dublek	10	115,97	541,19	62.761,80	7,50	869,78	63.631,58	63.631,12
Toplam		347,60		188.114,82		2.607,02	190.724,66	190.724,66

Arsa Sahibinin Müteahhit de Arsa Devri ve KDV Açısından durum tespiti

Arsanın bir iktisadi işletmeye ait olması KDV'ye tabidir. Arsayı kurumlar iki tam yıl süreyle aktiflerinde bulundurduğu takdirde KDV 'ye tabi tutulmayacaktır. Fakat gayrimenkullerin ticaretini yapanların bu istisnadan yararlanmaları söz konusu değildir (Saraçoğlu, Erol, 2011:239).

Çizelge 11.6: Müteahhide Kalan Daireler İNŞAAT-1

Kat- (1)	Daire No- (2)	m2- (3)	m2.TL - (4)	Toplam (5) 3X4	KDVK Mad 27/4 Mamulle düşen GYG. Hissesi m2 Düşen (6)	KDVK Mad 27/4 Mamulle düşen GYG. Hissesi Toplam (7) 3X6	Daire Maliyet Toplam (8) 5+7
Zemin Kat	1	110,91	541,19	60.022,85	7,50	831,08	60.853,93
Zemin Kat	2	110,91	541,19	60.022,85	7,50	831,08	60.853,93
1.Normal	4	77,21	541,19	41.784,91	7,50	580,61	42.365,52
2.Normal	5	77,21	541,19	41.784,91	7,50	580,61	42.365,52
2.Normal	6	77,21	541,19	41.784,91	7,50	580,61	42.365,52
4.Dubleks	9	115,96	541,19	62.755,83	7,50	869,43	63.625,26
Toplam		569,42	541,19	308.156,29		4.273,42	312.429,71

Yukarıdaki Dağıtım tablolarında görüleceği üzere Arsa maliyetin bulmak için önce m2 ile toplam maliyetin bölünmesi gerekir sonra çıkan rakam ile Arsa sahibine verilen dairelerin m2 bulunur bulunan m2 ile birim m2 tutarı ile çarpılır bir dairenin toplam Maliyetini buluruz sonra Arsa Sahibine Kaç daire verilmiş ise her dairelerin m2 leri eşit olmaya bilir bu nedenle dairelerin m2 leri ile ayrı ayrı çarpılması sonucu her dairen ye düşen maliyet hesaplanmalıdır yukarıdaki tabloda Arsa maliyeti ve Müteahhit için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Arsa sahibine verilen birimlere düşen KDV 27 /4 gereği GYG Mamule verilen pay. Toplam Genel Yönetim Gideri 6.873,94. / 917,02 ye böldüğümüzde m2 ye 7,50 ₺ pay düşüyor Arsa inşaat Maliyeti 541,18 + GYG 7,50 = 548,68 ₺ m2 ye düşen Toplam inşaat maliyeti buluruz 503.151.55 de 917,02 m2 ye böldüğümüzde aynı sonucu verir

60'nolu KDV Sirkülerinde arsa sahibinin arızı olarak arsasını müteahhide tesliminde KDV uygulanmayacağını belirtilmiştir. Kat karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay müteahhidin arsa sahibine bağımsız bölümlerin teslimi ile gerçekleşmektedir. Dolayısıyla da arsa sahibi açısından da vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir. 60 nolu KDV sirkülerinde arsa faturası ile müteahhidin arsa

sahibine keseceği bağımsız b3l3m faturalarının eř zamanlı olarak d3zenleneceğini belirtilmiştir (Çatıkkaş,Ekinci, 2012:173).

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını s3rekli bir faaliyet olarak s3rd3rmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, m3teahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle d3zenlenecek faturada bağımsız b3l3mlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) 3zerinden gelen oranda KDV hesaplanması gerekecektir.

Arsa sahibinin, gerçek usulde m3kellefiyetini gerektirmeyecek şekilde arızı (s3rekli olmayan) faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında m3teahhide tesliminde KDV uygulanmayacak.

İnşaat-1:Aras Sahibine D3şen Arsa Payı 347,60 m² olduğuna g3re 548,68 x 347,60 =190.721.84 inşaat birim Maliyet bulmak için arsanın maliyetini M3teahhit 'in arsa m² si ile b3l3n3r 334,94 Aras Birim Maliyetini buluruz. Arsa İle İnşaat Maliyetini toplamı 548,68+334,94=883,62. TL Birim maliyetine ulaşırız bulduğumuz 883,62 TL birim m² ile M3teahhit 'in Arsa payı ile çarpılınca bize inşaat maliyetini veririz 883,62 X 569,42 = 503.151.55.TL maliyeti bulunur. Aşağıdaki Tabloda İkinci dağıtım yapılarak İnşaatın arsa d3hil maliyeti çıkarılmıştır.

Çizelge 11.7:Müteahhit... İnşaat-1 Satışa Hazır Daire Maliyet Tablosu (Arsa Maliyetleri Dahil)

İnşaat 1 (1)	Daire No	Toplam Daire M2 si (2)	Arsa Hariç Birim Maliyeti m2/TL (3)	Arsa Hariç Toplam Daire İNŞAAT Maliyeti TL (4) 2x3	Arsa Maliyeti M2Birim fiyatı. TL (5)	Arsa Maliyeti Bir Daireye Düşen TL (6) 2x5	Arsa + İnşaat Birim m2 Maliyet TL (7).3+5	İnşaat +Arsa Dahil Bir Dairenin Maliyeti. TL(8).2x5	VUK 267 Madde Gereği% 5 ilave m2 ye düşen TL (9)	VUK 267 Madde Gereği % 5 ilave Toplam Tutar TL (10) 8X9	Toplam Maliyet (Minimum) Faturanın Kesileceği Tutar. TL (11) 8+10
1		110,91	548,68	60.853,9	334,94	37.148,11	883,62	98.002,0	0,05	4.900,1	102.902,1
2		110,91	548,68	60.853,9	334,94	37.148,11	883,62	98.002,0	0,05	4.900,1	102.902,1
4		77,21	548,68	42.365,5	334,94	25.861,92	883,62	68.227,4	0,05	3.411,3	71.638,81
5	77,21	548,68	42.365,52	334,94	25.861,92	883,62	68.227,44	0,05	3.411,37	71.638,81	
6	77,21	548,68	42.365,52	334,94	25.861,92	883,62	68.227,44	0,05	3.411,37	71.638,81	
9		115,96	548,68	63.625,27	334,94	38.839,87	883,62	102.465,13	0,05	5.123,26	107.588,4
Toplam		569,42		312.429,71		190.721,8		503.151.55.		25.157,59	528.309,1

Çizelge 11.8:Arsa Sahibine Verilen Dairelerin Kesilecek Fatura Tutarının M2 Birim Maliyetlerinin Belirlenmesi

Arsa Sahibine konut Teslimi			KDV. Açısında
4.Adet konut	190.724,66	9.536,23	
VUK 267/2 %5	9.536,23		
KDV % 1 Matrahı	200.260,87	2.002,61 ₺	
% 1 Hesaplanan KDV	2.002,61 ₺		
Toplam	202.263,50 ₺	Kesilecek fatura tutarı	
İşbu Fatura 30 seri nolu KDV Genel Tebliği gereği sadece KDV açısından düzenlenmiştir			

Çizelge 11.9:Arsa Sahibine Teslim Edilecek daire Toplam Fiyatı

Arsa sahibine Teslim edilecek Konut Teslimleri KDV K/27/4 VE 267/2 % 5 TL İlavelerle birlikte arsa birim maliyeti m2 Aşağıdaki gibi olacak arsa sahibine Fatura bu Tutar üzerinde kesilecektir.				M2 ye Düşen Birim Maliyet
İsim Arsa Sahibi	Daire No (1)	m2 (2)	Daire Maliyeti.TL (3)	Toplam Maliyet (4) 2/3
Normal Daire	3	77,21	44.482,57	576.12
Normal Daire	7	77,21	44.482.57	576.12
Normal Daire	8	77,21	44.448.57	576.12
Normal Daire	10	115,97	66.813.16	576.12
Toplam		347,60.m2	200.260.87.TL	

Çizelge 11.10: Birim Maliyet Hesaplaması

Arsa Sahibi			N...							
Kat- (1)	Daire No- (2)	m2- (3)	Birim m2.T L - (4)	Toplam İnşaat Maliyeti (5).TL	KDVK Mad 27/4 Mamulle düşen GYG. Hissesi m2 Düşen Pay (6) TL	KDVK Mad 27/4 Mamull e düşen GYG. Hissesi Toplam (7) 3X6. TL	Daire Maliyet Toplam (8). 5+7 TL	VUK 267 Madde Gereği % 5 ilave m2 ye düşen Pay (9) TL 8x%5	VUK 267 Madde Gereği% 5 ilave Toplam (10) 8+9 TL	Kesilece k Fatura Matrahı Toplam (11).TL
1.Norma 1	3	77,21	541,1 9	41.785,2 8	7,50	579,08	42.364,3 5	2.118,2 2	44.482,57	44.482,5 7
3.Normal	7	77,21	541,1 9	41.785,28	7,50	579,08	42.364,35	2.118,2 2	44.482,57	44.482,57
3.Normal	8	77,21	541,1 9	41.785,28	7,50	579,08	42.364,35	2.118,2 2	44.482,57	44.482,57
4.Dubleks	1 0	115,9 7	541,1 9	62.761,80	7,50	869,78	63.631,58	3.181,5 8	66.813,16	66.813,16
Toplam		347,6 0		188.117,64	30,0 0	2.607,0 0	190.724,6 4	9.536,2 3	200.260,8 7	200.260,87

11.2 Yevmiye Kayıtları

Arsa Sahibi'nin arsa teslimi, gerçek usulde mükellefiyet gerektirmeyecek şekilde "arzi nitelik" taşıyor ise daire yada işyeri karşılığı verilen arsa nedeniyle KDV hesaplanması gerekmemektedir.(KDVGT-30 seri nolu) Bu nedenle arsa tesliminde KDV hesaplanmamıştır.

1-----/-----

710.01.001 İnşaat -1 Direkt İlk Madde Malzeme Giderleri Hs. 223.716.27

710.01.001 Tuğla 10.279.00

710,01, 002 Hazır Beton 50.718.14

710.01.003 İnşaat Demiri	33.483,05	
710.01.004 PWC Doğrama	29.236,08	
710.01,005 Parke limant	31.275,18	
710.01.006 Seramik Fayans	41.724,82	
710.01.007 Su tesisat Malzeme	27.000,00	
150.01.001 İlk Madde Malzeme Hs.		223.716,27

150.01.001 İnşaat-1

İnşaat -1 're İlk Madde Malzemelerin fiili Giderlerin Oluşumu

2----- /-----

720.01.001 İnşaat-1 Direkt İşçilik Giderleri	Hs.	50.169,86
İnşaat-1 Sevilen AP...	50.169,86	
381.01.001 İnşaat -1 Gider Tahakkuku	Hs.	50.169,86
381.01.001 İnşaat-1 Sevilen Apt...	50.169,86	
...İnşaat –in fiili Giderlerin Oluşumu (.Direkt işçilik Giderlerinin Tahakkuku)...		

3----- /-----

730.01.001 Genel Üretim Giderleri	Hs.	222.391,48
730.01.001 iş sağlığı ve Güvenlik.....	1.600,00	
730.01.002 Harita Müh. ve Mim... ..	7.673,44	
730.01.003 Yapı Denetim Gideri.....	17.290,95	
730,01,004Kmbi Tesisat ve Proje Gid... ..	82.142,59	
730.01.005 Bina ısı yalıtım	30.490,17	
730.01.006 Belediye harçları.....	58.708,52	
730.01.007 inşaat hafriyat ve Nakliye gid.....	15.845,00	
730.01.008 inşaat İSKİ Su Giderleri.....	5.078,27	
730.01.009 Tapu harçları.....	2.246,95	
730.01.010 Noter Giderleri.....	1.230,83	

730.01.011 Vergi ve Harçlar..... 84.76

381, 01,001 Gider Tahakkukları 222.391,48

381.01.001 İnşaat -1 222.391.48

İNŞAAT -1 in fiili Giderlerin Oluşumu(Genel Üretim Giderlerinin Tahakkuku...)

4----- / -----

770.01.001 Genel Yönetim Giderleri 6.783.94

770.01.001 İnşaat-1. 6.873,94

381.01.001 Gider Tahakkuku 6.783.94

381.01.001 İnşaat-1

İNŞAAT-1in Tamamlana Mamullere Genel Yönetim Giderinden pay verilen giderin tahakkuku fiili Giderlerin Oluşumu

5----- / -----

151.01.001 Yar Mamuller hs. 503.151.55

151.01.001 inşaat-1

711.01.001 İnşaat-1 DMMG Yansıtma Hs. 223.716.27

721.01.001 İnşaat -1 DİG Yansıtma Hs. 50.169.86

731.0.001 inşaat -1 GÜG Yansıtma Hs. 222.391.48

771.01.001 İnşaat-1 GYG Yansıtma 6.873.94

İNŞAAT-1 Tahmini Üretim Giderlerinin Kaydı

6----- / -----

152.01.001 inşaat-1 Mamuller Hesabı Hs. 503.151.55

152.01.0011. N...Daire = 98.002.05

152.01.001. 2. N...Daire = 98.002.05

152.01.001. 4.N...Daire = 68.227.44

152.01.001...5.N...Daire = 68.227.44

152.01.001...6.N...Daire = 68.227.44

152.01.001...9.N...Daire = 102.465.13

151.01,001YarıMamullerHs. 503.151.55

İnşaat-1Tamamlanan Üretim Hale Gelen Üretimin Mamullere Sevk

7-----/-----

120,01,001 Diğer Alışlar) 200.260,89

710.01.001 İnşaat -1 Arsa)

320.01.001 N.Alkoç 200.260,89

320.01.001 İnşaat-1

Arsanın Üretim Maliyetine Alınması (4.Adet Daire içi narsa Payı) Bedeli

8-----/-----

900,01,001 Taahhütten Borçlar Hs 200.260.89

900,01,001 İnşaat-1 Sözleşme Taahhüt

950,01,001 Taahhütten Alacaklar 200.260.89

950,01,001 inşaat -1 Sözleşme Taahhüdü

İnşaat-1 3,8,ve10 Nolu Daire Karşılığı Arsa Alım Sözleşmesi

9-----/-----

120.01.001.Diğer Alıcılar İnşaat-1(Arsa Sahipleri) 202.263.50

320.01.001 inşaat-1 N.Alkoç

600.01.001 Diğer satışlar 200,26089

391.01.001 %1 Hesaplanan KDV 2.002.61

İş bu Fatura 30 Seri nolu KDV Genel Tebliği Gereği Sadece KDV açısından düzenlenmiştir.

Arsa Sahiplerine Dairelerin Teslimi:

Veya

9-----/-----

120.01.001 Alıcılar (Arsa Sahipleri)	200.260.89
689 01,001 İnşaat-1KDV	2.002.61
320,01,001Arsa Sahiplerinde Alınmayan KDV	
600.01.001. Diğer Satışlar	200.260,89
391.01.001 Hesaplanan KDV % 1	2.002.61

Arsa Sahibine Daire Teslimi: İş bu Fatura 30 Seri nolu KDV Genel Tebliği Gereği

Sadece KDV açısından düzenlenmiştir: Arsa Sahiplerine Daire Teslimi:

10-----/-----

900.01,001 İnşaat-2 KKEG Matraha İlave edilecek	2.002.61
901.01.001 1 İnşaat- 1 KKEG Karşılığı	2.002.61

İnşaat-1 Arsa Sahibi/ edilen Dairelerden Ödenemeyen KDV KDV KKEG
Karşılık ayrılması

11-----/-----

950,01,001 Taahhütten Alacaklar	200.260.89
950,01,001 inşaat -1 Sözleşme Taahhüdü	
900,01,001 Taahhütten Borçlar Hs	200.260.89
900,01,001 İnşaat-1 Sözleşme Taahhüt	

İnşaat-1 Daire Karşılığı Arsa .Sözleşmesinden doğan Dairelerin Teslimi

12-----/-----

620.01.001 Satılan Mamullerin Maliyeti	200.260,89
620.01.001 inşaat-1	
152.01.001 Mamuller Hs.	200.260,89
152.01.001 İnşaat-1	

İnşaat -1 Arsa Sahibi Daire Tesliminin Maliyet kaydı

----- / -----

11.3 Müteahhidin Yevmiye kayıtları

13----- / -----

120 01.Alicılar İnşaat-1 110.000.00

120,01,A01 Aydın DAP Daire 1 110.000.00

600.01 Yurtiçi Satışlar 108.910.89

391,01. %1 Hesaplanan KDV 1.089,11

İnşaat 1 de 10.10.2016 Tarihinde 1No'lu Normal Zemin kat

Ters Dupleks Daire nın Aydın DAP'a satışı

14----- / -----

620.01.001 Satılan Mamullerin Maliyeti 98.002.05

120.01. A01 Aydın DAP Daire 1

152.01.001 Mamuller Hs. 98.002.05

152.01.001 İnşaat-1

Satılan Mamullerin Maliyetinin 620 Hesaba Devri

(İnşaat 1 de 10,10,2016 Tarihinde 1No'lu Normal Zemin kat

Ters Dupleks Daire nın Aydın DAP'a satışı maliyet kaydı)

15----- / -----

120,01 Alicılar İnşaat 1 110.000.00

120,01,K01 Kemal ÇİÇEK Daire 2

600.01 Yurtiçi Satışlar 108.910.89

391,01,% 1 Hesaplanan KDV 1.089.11

İnşaat 1 den 2No'luDaire nın Kemal Çiçek' Satış Kaydı

16----- / -----

620.01.001 Satılan Mamullerin Maliyeti 98.002.05

120.01.K01 Kemal ÇİÇEK Daire 2

152.01.001 Mamuller Hs.

98.002.05

152.01.001 İnşaat-1

İnşaat 1 den Satılan Mamullerin Maliyetinin 620 Hesaba Devri

(2 No'lu Daire nın Kemal Çiçek' Satışın Maliyet Kaydı)

17----- / -----

120,01.Alıcılar İnşaat-1 75.000.00

120.01.A01 Ayhan Öztürk

600.01 yurtiçi Satışlar 74.257.43

391.01.%1 Hesaplanan KDV 742,57

İnşaat 1 den 4No'lu Daire nın Ayhan ÖZTÜRK 'a Satış Kaydı

18----- / -----

620,01,001 Satılan Mamullerin Maliyeti 68.227.44

120.01.A02 Ayhan ÖZTÜRK Daire-4

152,01,001 Mamuller Hs.

68.227.44

152.01.001 İnşaat-1

Satılan Mamullerin Maliyetinin 620 Hesaba Devri

(İnşaat-1 den 4 No'luDarenin Ayhan ÖZTÜRK'e Satışının Maliyet kaydı)

19----- / -----

120.01.Alıcılar İnşaat-1 80.000.00

120.01. B01 Bilal Çağlayan Daire 5

600.01.Yurt İçi Satışlar

79.207,92

391,01,%1 Hesaplanan KDV 792,08

İnşaat-1 den 5 No'luDareninBilalÇAĞLAYAN'na Satış kaydı

20----- / -----

620,01,001 Satılan Mamullerin Maliyeti 68.227.44

120.01.B01Bilal ÇAĞLAYAN Daire-5

152,01,001 Mamuller Hs.

68.227.44

152.01.001 İnşaat-1

Satılan Mamullerin Maliyetinin 620 Hesaba Devri

(İnşaat-1 den 5 No'luDarenin Bilal ÇAĞLAYAN'na Satışının Maliyet kaydı)

21 ----- / -----

120.01.Alicılar İnşaat-1 100.000.00

120.01.F01 Firigen UZUNOĞLU

600.01 Yurtiçi Satışlar 99.009.90

391,01,%1 Hesaplanan KDV 990.10

İnşaat-1 den 6 No'luDarenin Firigen UZUNOĞLU'na Satış kaydı

22----- / -----

620,01,001 Satılan Mamullerin Maliyeti 68.227.44

120.01.F01 Firigen UZUNOĞLU Daire-6

152,01,001 Mamuller Hs.

68.227.44

152.01.001 İnşaat-1

Dönem sonu İşlemi Olarak Maliyetlerin Kapanışı

(İnşaat-1 den 6 No'luDarenin Firigen UZUNOĞLU'na Satışın Maliyet kaydı)

23----- / -----

120.01.İnşaat- Alicılar 108.664.28

120.01.M01 Mühittin ÇAĞLAYAN

600.01 Yurtiçi Satışlar 107.588.40

391.01.% 1 Hesaplanan KDV 1.075.88

İnşaat-1 den 9 No'luDareninMühittinÇAĞLAYAN'a Satış kaydı

24----- / -----

620,01,001 Satılan Mamullerin Maliyeti 102.465.13

620.01. Mo1 MühittinÇağlayan Daire 9

152,01,001 Mamuller Hs.

102.465.13

152.01.001 İnşaat-1

Satılan Mamullerin Maliyetinin 620 Hesaba Devri

(İnşaat 1 den 9No'lu Daire nınMühittin ÇAĞLAYAN Satışının Maliyet Kaydı)

25----- / -----

102,01,001 Türkiye Finans 110.000.00

120.01,A01 Aydın Dap 110.000.00

İnşaat -1 AydınDap1 Nolu Normal Zemin kat için gelen eft kaydı

26----- / -----

102,01,001 Türkiye Finans 110.000.00

120,01,K01 Kemal ÇİÇEK 110.000.00

İnşaat 1 den 2No'lu Daire için Kemal Çiçek' den gelen EFT kaydı

27----- / -----

102,01,001 Türkiye Finans 75.000.00

120.01.A01 Ayhan Öztürk 75.000.00

İnşaat 1 den 2No'lu Daire için Kemal Çiçek' den gelen EFT kaydı

28----- / -----

102,01,001 Türkiye Finans 80.000.00

120.01.B01.Bilal ÇAĞLAYAN 80.000.00

İnşaat-1 den 5 Nolu Daire için Bilal ÇAĞLAYAN'dan gelen eft kaydı

29----- / -----

102,01,001 Türkiye Finans 100.000.00

120.01.F01 Firigen UZUNOĞLU 100.000.00

İnşaat-1 den 6 Nolu Daire nın için Firigen UZUNOĞLU'dangelen eft kaydı

30----- / -----

102,01,001 Türkiye Finans	108.664.28
120.01.M01 Mühittin ÇAĞLAYAN	108.664.28
İnşaat-1 den 9 Nolu Daire nin Mühittin ÇAĞLAYAN'a Satış kaydı	
31-----31-122016/-----	
600,01 Yurtiçi Satışlar	577.885.43
600,01,001 İnşaat-1	
690 01,01 Dönem Karı veya Zararı	577.885.43
691,01,001 İnşaat-1	
2016 yılın İnşaat – 1 Gelir Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali	
32-----31-12-2016-----	
771,01,001 Genel Yönetim Giderleri Yansıtma hs.10.790.00	
771.01,001 İnşaat-1	
770,01,001 Genel Yönetim Giderleri	10.790.00
GYG yansıtma fişi Dönem sonu İşlemi Olarak Maliyetlerin Kapanışı	
33-----31.12.2016-----	
761,01,001 Paz.Satış. Dağıtım Yansıtma Hs.	11.237.00
761,01,001 İnşaat -1	
760,01,001Paz. Satış.Dağ. Giderler Hs	11.237.00
760,01,001 İnşaat-1	
Dönem sonu İşlemi Olarak Maliyetlerin Kapanışı Paz. Sat. Dağ. Gider. Yansıtma Fişi	
34-----31-12-2016-----	
631.01,001 Paz. Satış Dağ. Giderleri Hs	11.237.00
631,01,001 İnşaat-1	
761,01,001 Paz. Satış. Dağıtım Yansıtma Hs.	11.237.00
761,01,001 İnşaat -1	

Paz.Sat.Dağ.Giderleri nin.Dönem Karı veya Zarar hesabına alınması

35-----31.12.2016-----

632.01.001 Genel Yönetim Giderleri 10.790.00

632.01.001 İnşaat-1

771.01.001 Genel Yönetim Giderleri Yansıtma has 10.790.00

771.01,001 İnşaat-1

Genel Yönetim Giderlerinin. Dönem Karı veya Zarar hesabına alınması

36----- 31-12-2016/ -----

690.01.01 Dönem Karı veya Zararı 577.885.43

690.01.001 İnşaat-1

620.01.001 Satılan Mamullerin Maliyeti 525.178.55

690,01 Dönem Karı veya Zararı 52.706,88

2016 Yılıın İnşaat-1 Gider Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali

37-----31-12-2016 / -----

691,01 Dönem Karı Vergi ve yasal Yükümlülük Karşılığı 10.541.38

691.01.001 İnşaat -1

370,01 Dönem Karı Yasal Yük. Kars. 10.541.38

370,01, İnşaat -1

Dönem Karı veya Zararı Vergi Yükümlülük karşılığının Ayrılması

38-----31-12-2016-----

690.01.01 Dönem Karı veya Zararı 52.706.88

690.01.001 İnşaat-1

691,01 Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülük Karış. 10.541.38

692,01Dönem Net Karı 42.165.50

692,01, İnşaat-1

2016 yılı İnşaat -1 Dönem Karı veya Zararı 'nın Kapatılışı

39-----31-12-2016-----

692.01.01 Dönem Karı veya Zararı 42.165.50

692.01.001 İnşaat-1

590,01Dönem Net Karı 42.165.50

.....590,01,01, İnşaat-1

2016 yılı İnşaat -1 Dönem Karı veya Zararı 'nın Kapatılışı

-----31-12-2016-----

11.4 Düşük Oranda KDV 'ye Tabi işlemlerin Maliyeti Dolayısıyla indirilmeyen KDV nın İadesi

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 29 'uncu Maddesinin 2 numaralı fıkrası 4369 sayılı Yasa nın 61 inci maddesiyle yapılan değişiklikle Bakanlar Kurulu tarafından vergi oranı, indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup yıl içinde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar kurulunca tespit edilecek sınırı aşan verginin iade edileceği uygulamaya ilişkin usul ve esasları Maliye Banaklığının belirleyeceği hükmü getirilmiştir.

Anlan hükme istinaden 19/04 /2006 tarihli 2006/10379 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile indirimli vergi oranına tabi teslim ve hizmetlerde iade uygulaması ilgili sınır 2006 yılında gerçekleşecek işlemler için geçerli olmak üzere 10.000.TL olarak belirlenmiş söz konusu Bakanlar Kurulu kararında yer alan hesaplama ya göre; indirimli orana tabi işlemler nedeniyle yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen KDV tutarının iade konusu yapılmayacak Kısımla ilgili sınırları gösteren çizelge aşağıda gösterildiği gibi Şekil 6

Çizelge 11.11:2006 Yılından itibaren İade sınırlamasının tutarlarını gösteren tablo

İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Uygulaması Sınırı 2006 yıl itibarıyla belirlenen sınırlar						
Yıl	2006	2007	2008	2009	2010	2011
KDV sınırı	10.000,00	10.800,00	11.600,00	13.000,00	13.300,00	14.300,00
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2016
KDV sınırı	15.800,00	17.000,00	17.700,00	19.500,00	20.600,00	21.400,00
2017	10.000,00					

27.12.2016 tarih 29931 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 9 Seri No’lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğinin “İndirimli orana tabi işlemlerde iade uygulaması “ Başlıklı (III/B-3.) bölümünün “Bu kapsamda yapılan hesaplama göre , indirimli orana tabi işlemler nedeniyle yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen KDV tutarının iade konusu yapılmayacak kısmı 2016 yılı için 20.600.TL olarak belirlenmiştir “şeklindeki 3.cü paragrafında 20.600 TL cümlesinden sonra gelmek üzere “2016 yılı için buran 21.400.TL ibaresi eklenmiştir.

3 Şubat 2017 tarihli ve 2998 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 207/9759 sayılı BKK ‘da 3 Şubat 2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere KDV Kanunu’nun 29 uncu maddesinin (2) numaralı fıkrasına göre, 2017 yılında gerçekleştirilen ve Bakanlar Kurulunca indirimli vergi oranına tabi tutulan teslim ve hizmetler dolayısıyla yüklenilen ve indirim yoluyla telafi edilemeyen KDV 10.000.TL ‘yi aşan kısmı, yıl içinde iade edileceği belirtilmiştir. Bu açıklamaya göre 2016 tarihinde belirtilen 21.400.TL lik sınır 3 Şubat 2017 tarihinden itibaren 2017 için 10,000.TL ye kadar olanlar alınmayacak üstünde olan KDV iade alınabilecektir.

Ve izleyen yıllarda VUK hükümleri uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırmak suretiyle uygulanacağı.

Teslimi Düşük Oranlı KDV 'ye tabi olan mallarla ilgili olan ve indirilemeyen KDV'nin iade edilebilmesi için

- İndirilemeyen KDV 'nın teslimi düşük oranlı KDV ye Tabi mallarla ilgili olması,
- Yıl içinde indirilmemiş olması
- Bakanlar kurulu tarafından belirlenmiş olan tutarı aşması gerekmektedir

İnşaat işleri ile konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı Büyükşehir belediyesi olan yerlerde lüks ve birinci sınıf inşa edilen konut teslimlerinde arsa değerine göre %8 ve %18 olabilirken 29.07.1998 tarihinden sonra alınan inşaatlar için yapılan inşaat ve taahhüt işleri ile 150 m2 yi aşmayan konutlar için yapılan inşaat taahhüt işlerinde uygulanacak KDV oranı % 1 Olarak belirlenmiştir.

İnşaat -1 den Alınacak KDV İade Tutarı Aşağıdaki Tablodaki gibidir

Çizelge 11.12:Kdv İade Tablosu

İnşaat -1 de KDV İade Tablosu				
	İsim	Tutar-1	%18 KDV 3 x2/100	(2+3)Toplam 4
1	İş Güvenliği	1.600,00 TL	288.00	1.888.00
2	Harita Müh. ve Mimarlık	7.673,44 TL	1381,22	9.054.66
3	Denetim	17.290,95 TL	3112,37	20.403.32
4	Tuğla	10.279,00 TL	1.850,22	12.129.22
5	Hazır Beton	50.718,14 TL	9.129.27	59.847.41
6	Nalbur Malzemesi	129.236,08 TL	23.262.49	152.498.57
7	Kombi ve Tesat Düşeme ve proje	82.142,59	14.785.67	96928.26

Çizelge 11.12: (devam) Kdv İade Tablosu

8	Bina ısı Yalıtım PWC Doğrama	30.490,17	5.488.23	35.978.40
9	Belediye Harcı	58.708,52		58.708,52
10	İnşaat Demiri	33.483,05	6.026.95	39.510.00
11	İnşaat ve Nakliyat Hafriyat	15.845,00	2.852.10	19.697.10
12	İSKİ	5.078,27	914,09	5.992.36
13	Tapu Harcı	2.246,95		2.246,95
14	Noter	1.230,83	221.55	1.452.38
15	Vergi ve Harçlar	84,76		84,76
16	Asgari işçilik	50.169,86		50.169,86
17	Genel Yönetim Giderler (ortak)	6.873,94	1.237.31	8.111.31
Toplam		503.151,55	70.549.47	503.151,55

Çizelge 11.13:KDV Mahsubu

İndirilecek	KDV 191	5.778,85
Hesaplanan	KDV 391	70.549,47
İade Alınacak	KDV 192	64.770,62

37-----31.12.2016-----

391-01,001 Hesaplanan KDV	7.781,46
391.01.001 İnşaat-1	
192.01.001 Diğer KDV İade Alınacak	52.006.22
192,01,001Sultanbeylei Vergi Dairesi	
191.01.001 İndirilecek KDV	59.787.68

191.01.001 İnşaat-1

İNŞAAT -1 KDV Mahsubu İade Alınacak KDV

38-----31.12.2016 -----

136.01.001 Sultanbeyli Vergi Dairesi 52.006.22

136.01.001 İnşaat-1 İade Alınacak KDV

192.01.001 İnşaat -1 KDV Mahsubu İade Alınacak KDV 52.006.22

39-----31.12.2016-----

Çizelge 11.14: İnşaat 1 Defteri Kebir Hesapları

B 152 Mamuller A				B 151 Yarı Mamuller A			
6	503.151,55	98.002,05	14	5-a	223.716,27	503.151,55	6
		98.002,05	16	5-b	50.169,86		
		68.227,44	18	5-c	222.391,48		
		68.227,44	20	5-d	6.873,94		
		68.227,44	22				
		102.465,13	24				
	503.151,55	503.151,55			503.151,55	503.151,55	
B 191 İndirilecek KDV A				B 150 İlk Madde ve Malzeme A			
	59.787,68	59.787,68	38		223.716,27	223.716,27	1
B 361 .Öde. SGK Kesintileri İnşaat-1				B 320 Satıcılar Arsa Sahipleri			
		16.248,45	2	8	202.260,51	200.257,93	7
						2.002,58	9
					202.260,51	202.260,51	
B 710.Direkt İlk Mad ve Amalz Gid				B 391 Hesaplanan KDV			
B	223.716,27	223.716,27	A			7.781,46	A
1			6				37
B 720.Direkt işçilik Gideri				B 711.Direkt ilk Mad Ve malz Gid Yans.			
2	50.169,86	50.169,86	6	6	223.716,27	223.716,27	5- a
B 730. Genel Üretim Giderleri A				B 721. Direkt işçilik Gider yans.			
3	222.391,48	222.873,94	6	6	50.169,86	50.169,86	5-b
B 770. Genel Yönetim Giderleri A				B 731. Genel Üretim Giderleri yans			
4	6.873,94	6.873,94	6	6	222.873,94	222.873,94	5-c
B 120,001 Aydın DAP				B 771 Genel Yönetim Giderleri Yans			
(11)	110.000,00	110.000,00	(23)	6	6.873,94	6.873,94	5-d
B 120,002 Kemal ÇİÇEK				B 120,005 Bilal CAĞLAYAN			
			A	(17)	80.000,00	80000	(26)
B 120,006 Firigen UZUNOĞLU				B 120,006 Firigen UZUNOĞLU			
			A				A

Çizelge 11.14: (devam) İnşaat I Defteri Kebir Hesapları

(13)	110.000,00	110.000,00	(24)	(19)	100.000,00	100000	(27)
B	120, 004 Ayhan ÖZTÜRK		A	B	120, 009 Mühittin ÇAĞLAYAN		A
(15)	75.000,00	75000	(25)	(21)	108.664,28	108.664,28	(28)
B 620. Diğer Satılan Mamul Maliyeti (Arsa Sahipleri A							
B			A	600 Diğer Satışlar(Arsa Sahipleri)		A	
		200.260,89	12			200.260,89	7
B 381 Gider Tahakkukları A							
		50.169,86	2	689 Diğer Olağan Dışı Gider ve Zararlar		A	
		222.391,48	3			2.002,58	9
		6.873,94	4	B 690 Dönem Karı veya Zararı A			
B	600.01 Yurtiçi Satışlar		A	B	690 Dönem Karı veya Zararı		A
29.a	108.910,89	108.910,89	11	36	525.178,55	108.910,89	29.a
29.b	108.910,89	108.910,89	13	38.a	10.541,38	108.910,89	29.b
29.c	74.257,43	74.257,43	15	38.b	42.165,50	74.257,43	29.c
29.d	79.207,92	79.207,92	17			79.207,92	29.d
29.e	99.009,90	99.009,90	19			99.009,90	29.e
29.f	107.588,40	107.584,40	21			107.584,40	29.f
	577.8865,43	558.079,46					
					525.178,55	558.079,46	
B	770,01 Genel Yönetim Gideri		A	B	771,01 Genel Yöne.Gideri Yansıtma		A
	10.790,00	10790	30	30	10.790,00	10790	33
B	760,01 Paz.Satış Dağ.Gideri		A	B	761,01Paz.Satış Dağ.Gideri Yansıtma		A
	11.237,00	11.237,00	31	31	11.237,00	11.237,00	32
B	631 Paz.Satış Dağ.Gideri		A	B	632.Genel Yönetim Gideri		A
32	11.237,00	11.237,00	34.g	33	10.790,00	10.790,00	34.ğ
B	370,01 Dönem karı Yasal Yükü Karş		A	B	691,01,Dönem Karı Vergi Yas.Yük.Karş		A
		6.154,33	35	37	10.541,38	10.541,38	38.a
B	692,01,Dönem Net Karı		A	B	360 Ödenecek vergi ve Fonlar		A
39	42.165,50	42.165,50	38.i				
B	192 DİĞER KDV		A	B 136,01,01 Tuzla Vergi Dairesi KDV İadesi			
37	52.006,22	52.006,22	38	38	52.006,22		
B	590 DİĞER KDV		A	B 360 Ödenecek vergi ve Fonlar			
		42.165,50	39	38			

İNŞAAT -1 01-31-12-31 2016 KESİN MİZAN

HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TOPLAMI	ALACAK TOPLAMI	BORÇ KALANI	ALACAK KALANI
102	BANKALAR	648.434,90	595.728,02	52.706,88	
120	ALICILAR	783.925,17	783.925,17		
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	64.770,62	64.770,62		
150	İLK MADDE VE MALZEME	223.716,27	223.716,27		
151	YARI MAMULLER - ÜRETİM	503.151,55	503.151,55		
152	MAMULLER	503.151,55	503.151,55		
190	DEVREDEN KDV	64.770,62	64.770,62		
191	İNDİRİLECEK KDV	70.549,47	70.549,47		
192	DİĞER KDV	64.770,62	64.770,62		
320	SATICILAR	464.246,09	464.246,09		
335	PESONELE BORÇLAR	4.061,27	4.061,27		
360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	6.851,61	6.851,61		
361	ÖDENECEK SOS. GÜV. KESİNTİLERİ	16.177,19	16.177,19		
370	DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK.KARŞ.		10.541,38		10.541,38
381	GİDER TAHAKKUKLARI	281.427,31	281.427,31		
391	HESAPLANAN KDV	5.778,85	5.778,85		
590	DÖNEM NET KARI		42.165,50		42.165,50
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	577.885,43	577.885,43		
620	SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	503.151,55	503.151,55		
631	PAZAR.SAT.VE DAĞ GİDERLERİ (-)	11.237,00	11.237,00		
632	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	10.790,00	10.790,00		
690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	577.885,43	577.885,43		
691	D.K.VER.VE DİĞ.YAS.YÜK.KAR.(-)	10.541,38	10.541,38		
692	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	42.165,50	42.165,50		
710	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GD	223.716,27	223.716,27		
711	DİREKT İLK MAD.VE MAL.YANS.	223.716,27	223.716,27		
720	DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	53.021,40	53.021,40		
721	DİREKT İŞÇİLİK GİD.YANSIT.HES.	50.169,86	50.169,86		
730	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	222.391,48	222.391,48		
731	GENEL ÜRETİM GİD.YANSITMA HES.	222.391,48	222.391,48		
760	PAZAR.SAT.VE DAĞ GİDERLERİ	10.237,00	10.237,00		
761	PAZAR.SAT.VE DAĞ GİDERLERİ YANSI	10.237,00	10.237,00		
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	17.663,94	17.663,94		
771	GEN.YÖN.GİD.YANSITMA HESABI	17.663,94	17.663,94		
		6.490.648,02	6.490.648,02	52.706,88	52.706,88

Cizelge 11.15:İnşaat 1 Üretim Şeması

YAPI RUHSATI TARİHİ :		00.01.1900	MESKEN	İŞYERİ	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	ARSA PAYI	MÜT. PAYI	MİKAIL CEBİR			Sefa Mah Ahi Sk No:20 Yenidoğan			
İŞE BAŞLAMA TARİHİ:		00.01.1900	784,32	0,00	132,70	917,02	347,60	569,42	İNŞAAT MALİYETİ :	0,00	503.151,55	503.151,55	MESKEN BİRİM MALİYET	548,68	
İNŞAAT BİTİM TARİHİ:		20.10.2016	RUHSAT NET ALAN TOPLAMI:		784,32	ORTAK ALAN DAĞILIM HESABI			ARSA MALİYETİ.....:	0,00	190.721,84	190.721,84	İŞYERİ BİRİM MALİYET	#SAYI/0!	
MESKEN ORAN VE ALANLARI..:		100,00%	917,02	İŞYERİ ORAN VE ALANLARI.....:		0,00%	0,00	İŞYERİ MALİYET ORANI	0,00%	0,00	MESKEN MALİYET :	503.151,55	ARSA BİRİM MALİYET	334,94	
S. NO	KOD	TÜRÜ	MALİKİ	KATI	BĞMSZ BÖLÜM	NET ALAN	ORTAK ALAN	TOPL. ALAN	ORTAK ALAN PAYI	ARSA (MALİYET)	İNŞAAT (MALİYETİ)	TOPLAM MALİYET	% 05 VUK 267.MD	KDV ORANI %	SATIŞ TUTARI KDV DAHİL
1	1	KONUT	MİKAIL CEBİR	ZEMİN	1	94,86	16,05	110,91	12,09	37.148,11	60.853,93	98.002,05	102.902,15	1%	103.931,17
2	1	KONUT	MİKAIL CEBİR	ZEMİN	2	94,86	16,05	110,91	12,09	37.148,11	60.853,93	98.002,05	102.902,15	1%	103.931,17
3	1	KONUT	MİKAIL CEBİR	1.NORMAL	4	66,04	11,17	77,21	8,42	25.861,92	42.365,52	68.227,44	71.638,81	1%	72.355,20
4	1	KONUT	MİKAIL CEBİR	2.NORMAL	5	66,04	11,17	77,21	8,42	25.861,92	42.365,52	68.227,44	71.638,81	1%	72.355,20
5	1	KONUT	MİKAIL CEBİR	2.NORMAL	6	66,04	11,17	77,21	8,42	25.861,92	42.365,52	68.227,44	71.638,81	1%	72.355,20
6	1	KONUT	MİKAIL CEBİR	4.DUBLEKS	9	99,18	16,78	115,96	12,65	38.839,87	63.625,27	102.465,14	107.588,39	1%	108.664,28
TOPLAM I * MÜTEAHHİT						487,02	82,40	569,42	62,09	190.721,84	312.429,71	503.151,55	528.309,13		533.592,22
ARSA SAHİPLERİ VE PAYLARI															
S. NO	KOD	TÜRÜ	MALİKİ	KATI	BĞMSZ BÖLÜM	NET ALAN	ORTAK ALAN	TOPL. ALAN	ORTAK ALAN PAYI	ARSA MALİYETİ	ARSA MALİYET KDV ORANI %	HESAPLANAN ARSA KDV	FATURA TARİHİ	FATURA NO	KAYIT FATURA TUTARI
1	1	KONUT	N. Alkoç	1.NORMAL	3	66,04	11,17	77,21	8,42	42.365,52	1%	423,66	10.10.16	A-26	423,66
2	1	KONUT	N. Alkoç	3.NORMAL	7	66,04	11,17	77,21	8,42	42.365,52	1%	423,66	10.10.16	A-26	423,66
3	1	KONUT	N. Alkoç	3.NORMAL	8	66,04	11,17	77,21	8,42	42.365,52	1%	423,66	10.10.16	A-26	423,66
4	1	KONUT	N. Alkoç	4.DUBLEKS	10	99,18	16,78	115,96	12,65	63.625,27	1%	636,25	10.10.16	A-26	636,25
TOPLAM II * ARSA SAHİPLERİ						297,30	50,30	347,60	37,91	190.721,84		1.907,22			1.907,22
MÜTEAHHİT SATIŞA SUNULACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER															
S. NO	BĞMSZ BÖLÜM	TÜRÜ	YENİ MALİKİ	TAPU SATIŞ TARİHİ	TAPU DEĞERİ	KDV ORANI	SATIŞ TUTARI GERÇEK	HES. KDV	FATURA TUTARI	TOPLAM MALİYET	G.SAFİ KAR	G.SAFİ KAR %	FATURA TARİHİ	FATURA NO	TC NO VEYA VERGİ NO :
1	1	KONUT	Aydın DAPA	10.10.16	85.000,00	1%	108.910,89	1.078,33	107.832,56	98.002,05	9.830,52	10,03	10.10.16	A-25	4754 558 4046
2	2	KONUT	Kemal Çiçek	10.10.16	110.000,00	1%	108.910,89	1.078,33	107.832,56	98.002,05	9.830,52	10,03	10.10.16	A-31	1421 405 1536
3	4	KONUT	Ayahan ve Fatma Öztürk	30.12.16	75.000,00	1%	74.257,43	735,22	73.522,21	68.227,44	5.294,77	7,76	30.12.16	A-29	4222 945 9030
4	5	KONUT	Bilal ÇAĞLAĞAN	11.10.16	80.000,00	1%	79.207,92	784,24	78.423,68	68.227,44	10.196,24	14,94	11.10.16	A-28	2744 026 4762
5	6	KONUT	Firigan ve Evren uzunoğlu	31.12.16	85.000,00	1%	99.009,90	980,30	98.029,60	68.227,44	29.802,16	43,68	31.12.16	A-30	3874 961 4608
6	9	KONUT	Mühittin ÇAĞLAĞAN	11.10.16	85.000,00	1%	107.588,40	1.065,23	106.523,17	102.465,14	4.058,03	3,96	11.10.16	A-27	2744 626 4544
	GÜNÜN TARİHİ	10.02.2017	GÜNCELLEME TARİHİ.....:	14.11.2016			577.885,43	5.721,64	572.163,79	503.151,55	69.012,24				



12 İNŞAAT 2 ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLAMA

Örnek: 2 İnşaat -2 Toplam m2 Alanı 623,97 m2 yüzölçümü Maliyeti 585,00.TL İle Çarptığımızda 365.022.45.TL eder. Kurumun belirlediği asgari işçilik %9 olduğuna göre % 25 eksiği 6.75 i Toplam maliyet 365.022.45.TL ile Çarptığımızda bize 24.639.02TL Bildirilmesi gereken asgari işçiliği verir bulduğumuz tutarın SSK Primlerin Toplamı olan % 37.50 İle Çarpınca 24.639.02.TL X %37,50 = 9.486.02.TL SGK Prim Ödenmesini verir Örnek 4- ve 5 te tablolar Ayrıntılı olarak Gösterilmiştir

Çizelge 12.1:İnşaat 1in Asgari İşçilik Hesaplama Çizelgesi (icmali)

İnşaat Alan Toplamı M2	M2 Maliyeti	Toplam İnşaat birim Maliyeti	Asgari İşçilik oranı	Bildirilmesi gereken Asgari İşçilik Tutarı	Ödenmesi Gereken SSK Prim oranı	Ödenmesi Gereken Toplam SSK Primi
623,97	585,00 TL	365.022,45 TL	6,75%	24.639,02 TL	37,50%	9.486,02 TL

Çizelge 12.2:İnşaat-1'in Sosyal Sigortalar Ödeyeceğimiz Sigorta prim Hesaplama Tablosu

No	Açıklama	Prime Esas Kazanç Tutarı	Prim Oranı %	Prim Tutarı
1	Kısa Vadeli Sigorta Kolları Primi	24.639,02	2%	492,78
2	Malullük Yaşlılık ve Ölüm Sig Primi	24.639,02	20%	4.927,80
3	Genel Sağlık sigortalar Primi	24.639,02	12,50%	3.079,88
4	İşsizlik Sigortası Primi	24.639,02	3%	739,17
			37,50%	9.239,63

Çizelge 12.3:Gelir kalemleri

İNŞAAT 1	(TL)		İNŞAAT-1	(TL)
GELİR TABLOSU KALEMLER	TL	2016	HESAPLAR DÖNEM İ KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ	
Brüt Satışlar	577.885,43	(A)	Ticari Bilanço Karı	50.704,27
Satış İndirimleri	0	(B)	Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	2.002,61
Net Satışlar	577.885,43	(C)	Zara Olsa Dahi İndirilecek İstisna ve indirimler	0
Satışların Maliyeti	503.151,55	(D)	Kar ve İlaveler Toplamı (D=B)	52.706,88
Brüt Satış kar	74.733,88	(E)	Cari Yıla Ait Zarar,istisna ve İndirimler Toplamı (E=A+C)	0
Faaliyet Giderleri	22.027,00	(F)	Kar (F=E-D)	52.706,88
Faaliyet Karı	52.706,88			
olağan Kar / Zararı	0			
Olağandışı Kar /Zararı	0			
Ticari Bilanço Karı	52.706,88			

Örnek 2 İnşaat Mikail İnşaat Şirketi 4 Daireli ve 2 işyeri olmak üzere toplam 6 bağımsız bölüm inşaat yapımı işini kat karşılığı28 Şubat 2016 Tarihinde Yapılan inşaat sözleşmesi ile % 51,68 Müteahhit %48,32 Arsa sahibine F. Uzunoğlu ile Anlaşmışlardır. İnşaatın Toplam Maliyeti: 276.558,64 TL. Olduğuna göre bir dairenin maliyeti şu şekilde hesaplanması gerekir dairelerin m2 kareleri Müteahhitte kalan: 322,58. M2: Arsa Sahibi Uzunoğlu Kalan:301,49.M2.

Çizelge 12.4:İnşaat -2 Nin Toplam Alan Ve M2 Maliyet Bedeli Birim Tutarı

Toplam Maliyet	276.558,64 ₺	443,22 ₺	BirimM2 TL
Topla M2	623,97		

Çizelge 12.5: İnşaat 2 Arsa Sahibine Düşen Dairelerin Ve İşyerlerinin M2 Birim Maliyetleri

A-1 Arsa Sahibi	Uzunluğu	Daire	Dükkan	Toplam
M2	301,49	137,83.m2	163,66	301,49.m2
Birim Maliyet		490,50.TL	310,25	
Toplam	301,49 m2	67.605,62.TL	50.775,52.TL	118.381,14.TL

Çizelge 12.6: Arsa Sahiplerinin

Arsa Sahibinin yeri	m2 Toplam	301,49	
Bağımsız bölüm	Net Alan	Ortak Alan	Toplam
Normal Daire-2	124,00	13,83	137,83
Z.Kat Dükkan-5	73,62	8,21	81,83
Z.Kat Dükkan-6	73,62	8,21	81,83
Toplam	271,24	30,25	301,49

Çizelge 12.7: Müthaitte Kalan Dairelerin Birim Maliyeti

A-2 Müteahhit	Mikail
M2	322,48 M2
Birim Maliyet	490,50TL
Toplam	158.176,44. TL

Çizelge 12.8: Müteahhide Kalan Bağımsız Bölümlerin Net Alanları

Müteahhit 'in yeri	m2 Toplam	322,48	
Bağımsız bölüm	net Alan	Ortak alan	Toplam m2
Daire-1	124	13,83	137,83
Daire-3	83,06	9,26	92,32
Daire-4	83,07	9,26	92,33
Toplam	290,13	32,35	322,48

12.1 Dükkânların (İşyeri)birim maliyet hesaplanması

İşyerlerinin Daireler gibi Sütun ve Kapı Cam Çerçeve Bölümlerinin az olduğundan dolayı Dairlerin m2 maliyetlerinden %30 veya 40 daha düşük tür. Bundan dolayı daire maliyetleri hesaplanırken %30 veya %40 eksik maliyet hesaplanır bizim örneğimizde Tahmini %30 verilmiştir. Örneğin Toplam Üretim gideri 276.558.64.TL Gider yapılmış. Toplama İnşaat alanımız ortak alanlar dahil 623,97 m2 Gider ile İnşaat alanını böldüğümüzde bize bir m2 ye düşen maliyeti verir $276.558.64 / 623,97 = 443.22$. TL/m2 İşyerinin (Dükkan) Toplam Alanı 163,66 m2 X 443,22.TL 72.537.39.TL eder. Normalinde İşyerlerinin düz duvar olduğundan bu kadar maliyet. Olmaması gerekir. İşyerlerinin Maliyeti %30 eksik alınarak işyeri maliyetinin bulunması gerekir. Buda $443,22 \text{ TL/m}^2$ nın %30= 132,97 eksiği =310,25.TL/m2 ye düşen birim maliyetini verir

$163,66 \times 310.25 = 50.776. = 50.775.52$.TL olur Daireler ile eşit hesaplanırsa $75.537.39 - 50.775.52 = 21.761.88$.TL fazla hesaplanmış olur görüşüdeyiz. Bu durumda Dairelerin m2 birimi de değişecektir 443,22 den 490,50 ye çıkacaktır aradaki fark Dükkânlardan gelen m2 gider farkıdır $490,50 - 443,22 = 47,28$. TL Dükkânlardan Dairelere giden % 30. TL /m2 Pay dir.

Arsa Sahibine Teslim Edilen Toplam alan

Çizelge 12.9: İnşaat Daire Ve İşyerlerinin Ayrı Ayrı M2 Birim Maliyetleri

Toplam Harcamalar	276.558,64	Birim m2	Dükkanların % 70 Giderden pay aldığı
Toplam M2	623,97	443,22	310,25

Çizelge 12.10: İş yerlerinin Toplam M2 leri ve Toplam Maliyet hesap özeti

Dükkan 5	81,83	310,25	25.387,76
Dükkan 6	81,83	310,25	25.387,76
Toplam	163,66		50.775,52

Çizelge 12.11: Genel Toplam Hesap özeti

Toplam	Dükkan	Mesken (konut)	Bölü
623,97	163,66	460,31	623,97
276.558,64	50.775,52	225.783,12	490,50

Not: Dükkanların m2 birim Maliyetlerinde malzemeleri aynı olmakla birlikte Üretim birim maliyet hesaplamalarında Farklılıklar olduğu kuşkusuz dur bundan dolayı Dükkanlara % 60-70 civarında pay verilir bundan dolayı m2 maliyeti % 30 daha düşük olur.

12.1.1 Arsa sahibine Teslim edilecek Konut ve İş yeri teslimleri Alan

Toplamları 301,49 m2 dir

Çizelge 12.12: Arsa Sahibine Teslim Edilen İşyeri Ve Daire Toplam M2 Leri

F.Uzunluğu	Bağımsız	Net alan	Ortak alan	Toplam m,2	Maliyeti m2	Toplam Maliyet
Daireler	2	124	13,83	137,83	490,50	67.605,62
Dükkan	5	73,62	8,21	81,83	310,25	25.387,76
Dükkan	6	73,62	8,21	81,83	310,25	25.387,76
Toplam		271,24	30,25	301,49		118.381.14.TL

Çizelge 12.13: Faturaya Mahsuben Kesilen Maliyet

		KDV Açısında
Arsa Sahibine konut Teslimi		
1.Adet konut	67.605,62	3.380,281
VUK 267/2 %5	3.380,28	
KDV % 1 Matrahı	70.985,90 ₺	709,86 ₺
% 1 Hesaplanan KDV	709,86 ₺	
Toplam	71.695,76 ₺	Kesilecek fatura Tutarı
İşbu Fatura 30 seri nolu KDV Genel Tebliği gereği sadece KDV açısından düzenlenmiştir		
Arsa Sahibine İşyeri Teslimi KDV Açısından:		
İşyeri: 2 Adet	50.775,52	2.538,78
VUK 267/2 %5	2.538,78	
%18 KDV Matahı	53.314,29	9.596.57
% 18 Hesaplanan KDV	9.596.57	
Toplam	62.910.87.TL	Kesilecek fatura tutarı
İşbu Fatura 30 seri nolu KDV Genel Tebliği gereği sadece KDV açısından düzenlenmiştir		

12.2 Yevmiye Kayıtları

İnşaat 2: Arsa Sahibi nin arsa teslimi, ger usulde mükellefiyeti yet gerektirmeyecek şekilde "arzi nitelik" taşıyor ise daire yâda işyeri karşılığı verilen arsa nedeniyle KDV hesaplanması gerekmemektedir.(KDVGT-30 seri nolu) Bu nedenle arsa tesliminde KDV hesaplanmamıştır

ÜRETİM MLİYETİ

710.Direkt ilk Madde Malzeme Gideri :	152.376.18.TL
720.Direkt İşçilik Gideri :	34.356.90.TL
730.Genel Üretim Giderleri :	79.595.44.TL
760. Paz. Sat. Dağ. Giderleri :	5.114.00.TL
770.Genel. Yön. Giderler	<u>:5.116.12.TL</u>
Toplam:	: 276.558.64.TL

Çözüm: Arsa Payı Hariç Birim m2 maliyet = $276.558,64 / 623,97. m2 = 443,22.TL$

1.Adet Daire Maliyeti $137,83 m2 \times 443,22 = 60.089.01.TL$ (Arsa Payı Hariç)

1.Adet Dükkân Maliyeti $81,83 m2 \times 310,25 = 25.388.08.TL$ (Arsa Payı Hariç)

Not arsa birim m2 Payı Dükkânlar için %70 Olarak Gider payı verilmiştir

Giderlerin Maliyete Yansıtılması:

1----- / -----

711,01 D.İ.M.M Gider Yansıtma hs.	145.321.70
721.01 D.İşçilik Gider Yansıtma hs.	34.356,90
731.01 G.Ü. G Yansıtma hs.	96.880.04
710.01.002 D.İ.M.M. Gideri	145.321.70
720.01,002 İnşaat-2 D.İşçilik Gideri	34.356.90
730.01.002 İnşaat-2 G.Ü. Gideri	96.880.04
760. Paz. Sat. Dağ. Giderleri :	5.114.00.TL
770.Genel. Yön. Giderler	5.116.12.TL

2-----/-----	
151.01.02 İnşaat-2 Yarı Mamuller	276.558.64
711,01,002D.İ.M.M Gider Yansıtma hs.	145.321.70
721.01.002 D.İşçilik Gideri Yansıtma hs.	34.356.90
731.01.002G.Ü. Yansıtma hs.	96.880.04
Üretim Giderlerinin Yansıtma yarı mamuller hs. Alınması	

3-----/-----	
152.01.002 inşaat-2 Mamuller Hesabı	276.558.64
151.01.002 inşaat-2 Yarı Mamuller	276.558.64
Tamamlanan Yarı Mamullerin Mamuller hesabına alınması	

4-----/-----	
710.01.002 İnşaat-2 Arsa Maliyeti	70.985.90
320.01.002 İnşaat -2 Normal Daire 2 için	
320.01.002 İnşaat -2 Arsa Sahipleri	70.985.90
İnşaat -2 nin Arsanın Üretime Alınması (2 nolu Daire için Arsa Payı)	

5-----/-----	
120.01.002 İnşaat-2 Arsa Maliyeti	53.314,29
120.01.002 İnşaat-2	
5 Nolu Dükkânlar =	
6 Nolu Dükkânlar =	
320.01.002 İnşaat -2 Arsa Sahipleri	53.314.29
İnşaat -2 nin Arsanın Üretime Alınması (2Adet Dükkân için Arsa Payı)	

6-----/-----	
320.01.002Arsa Sahipleri	134.606.62
600.01.01 Yurt içi Satışlar	124.300,19
391.01.01 Hesaplanan KDV% 01 x70.985,90	709,86
391.01.18 Hesaplanan KDV% 18 x 53.314,29	9.596,57

Arsa Sahibine Daire ve Dükkânların Teslimi: İş bu Fatura 30 Seri nolu KDV Genel Tebliği Gereği Sadece KDV açısından düzenlenmiştir

-----/-----

Veya

6 -----/-----

320.01.002 inşaat-2 Arsa sahipleri / sahibi 124.300.19

689.01.02, Diğer Olağan Gider ve Zararlar 10.306.43

689.01,002 İnşaat-2 Arsa Sahiplerinde Tahsil edilmeyen KDV

600.01.01 Yurt içi Satışlar 124.300.19

391.01.01 Hesaplanan KDV% 01 x70.985,90 709,86

391.01.18 Hesaplanan KDV% 18 x 53.314,29 9.596,57

Arsa Sahibine Daire ve Dükkânların Teslimi: İş bu Fatura 30 Seri nolu KDV Genel

Tebliği Gereği Sadece KDV açısından düzenlenmiştir.

8-----/-----

900.01,002 İnşaat-2 KKEG Matraha İlave edilecek 10.306.43

901.01.002-İnşaat- 2 KKEG Karşılığı 10.306.43

Arsa Sahibi/ sahipleri Teslim edilen Dairelerden Tahsil edilmeyen KDV

9-----/-----

620.01.002 Satılan Mamullerin Maliyeti 124.300.19

620.01.002 İnşaat-2

152.01.001 Mamuller Hs. 124.300.19

152.01.001 İnşaat-2

İnşaat -2 Arsa Sahibi Daire Teslimi Maliyet Kaydı

Dönem sonu İşlemi Olarak Maliyetlerin Kapanışı

-----/-----

Arsa Maliyetinin İnşaat Maliyetine Eklenmesi

$276.558.64 / 623,97 = 443,22 \text{ m}^2$

Arsa Sahibine Ait Bağımsız Bölümlerin Maliyeti Daire $490,50 \times 137,83 \text{ m}^2$

67.605,62.TL

Arsa Sahibine Ait Bağımsız Bölümlerin Dükkân Maliyeti $443,22 \times \% 30 = 310,25$

$\times 163,66$

50.775.52.TL Bağımsızların Toplam Arsa. Maliyeti 67.605,62.TL + 50.775.52.TL =

118.381.14.TL

M2 Başına düşen arsa maliyeti ise Toplam Arsa Gideri 118.381.14 / Müteahhit

Arsası $322,48 \text{ m}^2 = 367,10 \text{ TL}$ Arsa Maliyetinde Pay Alır.

Müteahhide bağımsız bölümlerinin m^2 arsa maliyeti 367,10 + inşaat maliyeti 490,50

= Toplam Maliyet $\text{m}^2 322,48 \times 857,60 \text{ TL} = 276.558.84 \text{ TL}$ olmaktadır. TL

Arsa Maliyeti + İnşaat Toplam Maliyeti: $118.381.14 + 158.177.50 = 276.558.84 \text{ TL}$

Özetleyecek olursak Daire Maliyetleri 490,50.TL/ m^2 Dükkân Maliyeti 310,25.TL

Arsa Maliyeti 367,10. TL dir.

Çizelge 12.14: Mütahite Kalan Dairelerin İnşaat Ve Arsa Maliyeti Dahil Maliyeti

İnşaat 2 Daire No	Toplam Daire M2	Arsa Hariç Birim Maliyeti m2.TL	Arsa Hariç Toplam Daire İNŞAAT Maliyeti. TL 4 (2x3)	Arsa Maliyeti M2 Birim fiyatı. TL	Arsa Bir Maliyeti Dairenin. TL 6 (2x5)	Arsa Dahil Birim m2.TL 7 (3+5)	Arsa Dahil Bir Dairenin Maliyeti. TL 8 (2x7)	VUK 267 Madde Gereği % 5 ilave m2 9	VUK 267 Madde Gereği % 5 ilave Toplam 10 (8X9)	Toplam Maliyet Fatura Kesilecek Minimum Tutar. 11. (8+10) TL
1	137,83	490,50	67.605,62	367,10	50.597,53	857,60	118.203,15	0,05	5.910,16	124.113,31
3	92,32	490,50	45.282,96	367,10	33.890,76	857,60	79.173,63	0,05	3.958,68	83.132,31
4	92,33	490,50	45.287,87	367,10	33.894,44	857,60	79.182,21	0,05	3.959,12	83.141,32
Toplam	322,48		158.176,44		118.382,73		276.558,99		13.827,96	290.386,95

Müteahhit Mikail... İnşaat2 Satışa Hazır Daire Maliyet Tablosu (Arsa Maliyetleri Dahil) Muhasebe yevmiye kayıtları

10-----/-----

120,02 İnşaat -2 Alıcılar	125.354.44	
120.02.01 Fatma Gökçe		
600,02 Yurt İçi Satışlar		124.113.31
391.01.02.%1 Hesaplanan KDV		1.241.13

İnşaat-2 den 1 Nolu Dairenin Fatma GÖKÇE 'na Satış kaydı

11-----/-----

620.01.002 Satılan Mamullerin Maliyeti	118.199.67	
620.01.002 İnşaat-2 Daire 1		
152.01.002Mamuller Hs.		118.199.67
152,01.002 İnşaat-2		

İnşaat-2 den 1No'lu Dairenin Maliyet kaydı

12-----/-----

120,02 İnşaat-2 Alıcılar	85.000.00	
120.02.02 Mikail CEBİR		
600,02 Yurt içi Satışlar	84.158.42	
391.01.02 %1 Hesaplanan KDV		841,58

İnşaat-2 den 3No'lu Daire nin Mikail CEBİR 're Satış kaydı

13-----/-----

620.01.002 Satılan Mamullerin Maliyeti	79.174.72	
620.01.002 İnşaat-2 Daire 3		
152.01.002Mamuller Hs.		79.174.72
152.01.002İnşaat-2		

İnşaat-2den 3No'lu Dairenin Maliyet 're Satış kaydı

15-----/-----

120.02 İnşaat-2 Alıcılar	85.000,00
120.02.04 Ahmet Levent ERTÜRK	
600,02 Yurt İçi Satışlar	84.158.42
391.01.02 %01 Hesaplanan KDV	841,58
<i>İnşaat-2 den 4No'lu Daire nin Ahmet Levent ERTÜRK 'e kaydı</i>	
16-----/-----	
620.01.002 Satılan Mamullerin Maliyeti	79.184.25
620.01.002 İnşaat-2 Daire 4	
152.01.002Mamuller Hs	79.184,25
152.01.002İnşaat-2	
<i>İnşaat-2den 4No'lu Dairenin Maliyet 'e kaydı</i>	
17-----/-----	
102.01.004 Türkiye Finans	125.354.44
120.02.01 Fatma Gökçe	125.354.44
<i>İnşaat -2Fatma Gökçe 1lu Normal Daire için gelen Daire için</i>	
18-----/-----	
102.01.004 Türkiye Finans	85.000.00
120.02.02.Mikail CEBİR	85.000.00
<i>İnşaat -2Mikail Cebir 3No'lu Normal Daire için gelen eft kaydı</i>	
19-----/-----	
102.01.004 Türkiye Finans	85.000.00
120.02.04 Ahmet Levent ERTÜRK	85.000.00
<i>İnşaat -2Ahmet Levent Ertürk 4No'lu Normal Daire için gelen eft kaydı</i>	
20-----30.09.2016-----	
391.01.02 İnşaat-2 %1 Hesaplanan KDV	3.624.90
391.01.02 İnşaat-2% 18 Hesaplanan KDV	9.596.57
192.01.02 İnşaat-2 İade Alınacak KDV	14.400.95

191.01.02 İndirilecek KDV

27.622.42

Tamamlanan İnşaatın KDV Mahsubu İnşaat -2 den İade Alınacak KDV Kaydı

21-----/-----

136,01 02 Sultanbeyli Vergi Dairesi

14.400.95

136.01.02 İnşaat-2 den KDV^ İndirimden Dolayı İade Alınacak KDV

192.01.02 İade Alınacak KDV

14.400.95

İnşaat -2 Den Doğan KDV İade Alacak 'ın Kaydı

-----/-----

Çizelge 12.15: İnşaat 2 Defteri Kebir Hesapları

B	710 ,02 ,01Direkt İlk Mad Malz Gid İnşaat 2	A	B	711 ,10,02 DİMMG Yansıtma hs	A
	145.321,70	145.321,70	1	145.321,70	145321,7
(	118381,14)				
B	720,02,02 Direkt İşçilik Giderleri	A	B	721 ,10,02 .DİG Yansıtma hs	A
	34.356,90	34.356,90	1	34.356,90	34.356,90
B	730 ,10,02 Yansıtma hs	A	B	731 ,10,02.GÜG Yansıtma hs	A
	96.880,04	96.880,04	1	96.880,04	96.880,04
B	770,01 Genel Yönetim Gideri	A	B	771,01 Genel Yöne.Gideri Yansıtma	A
B	761,01Paz.Satış Dağ.Gideri Yansıtma	A	B	632.Genel Yönetim Gideri	A
	689,01,02 İnşaat -2Diğer Olağan Gider ve Zararlar			631 Paz.Satış Dağ.Gideri	
B	10.306,43	A	B		A
B	151 ,10 ,01 Yarı mamul	A	B	320,02,01 İnşaat-2 Arsa Sahipleri	A
2	276.558,64	276.558,64	3	124.300,19	70.985,90
			6		53.314,29
					124.300,19
B	152 ,10 ,01 Mamüller	A	B	620,,01 002 Satılan Mamüller Maiyeti	A
3	276.558,64	118.199,67	11	118.199,67	
		79.174,72	13	79.174,72	
		79184,25	16	79.184,25	
	276.558,64	276.558,64		276.558,64	
B	391,01, %18 Hesaplanan KDV	A	B	391,01, %1 Hesaplanan KDV	A

Çizelge 12.15: (devam)İnşaat 2 Defteri Kebir Hesapları

20.a	9.596,57	|	9.596,57	6	20.a	3.624,90	|	709,86	6
								1.241,13	10
								831,33	11
								842,58	12
						3.624,90	|	3.624,90	
B	<u>192,01,02,Diğer İade Alınacak KDV</u>			A	B	<u>191,01, %18 Hesaplanan KDV</u>			A
20.b	14.400,95	|	14.400,95	21	17.a	13.221,47	|	27.622,42	17
					17.b	14.400,95	|		
						27.622,42	|	27.622,42	
B	<u>191,01, %18 Hesaplanan KDV</u>			A	B	<u>900,01,02 İnşaat-2 KKEG Matraha İlave edilecek</u>			A
17.a	13.221,47	|	27.622,42	17	8	10.306,43	|		
20.b	14.400,95	|							
B	<u>692,01,Dönem Net Karı</u>			A	B	<u>950,01,02 İnşaat-2 KKEG Karşılığı</u>			A
		|	13.327,21	27			|	10.306,43	8
B	<u>691,01,Dönem Karı Vergi Yas.Yük.Karş</u>			A	B	<u>370,01,,01,Dönem Karı Vergi Yas.Yük.Karş</u>			A
26	2.544,30	|	2544,3	27			|	2.544,30	26
B	<u>120,02.01 Fatma GÖKÇE</u>			A	B	<u>120,02.03 Ahmet Levent ERTÜRK</u>			A
10	125.354,44	|	125.354,44	17	15	85.000,00	|	85.000,00	19
B	<u>120,02,02 Mikail CEBİR</u>			A		<u>B 361 .Öde. SGK Kesintileri İnşaat 2</u>			
12	85.000,00	|	85.000,00	18			|	9.239,63	1
B	<u>600,01,02 İnşaat 2 Yurtiçi Satışlar</u>			A	15	291405,18	|	9.239,63	
15	292.403,15	|	124.113,31	10					
			84.158,42	12	B	<u>690,01,02 İnşaat 2</u>			A
			84.158,42	15		276.558,64	|	9.239,63	15

İNŞAAT -2 01-31-12-31 2016 KESİN MİZAN					
HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TOPLAMI	ALACAK TOPLAMI	BORÇ KALANI	ALACAK KALANI
102	BANKALAR	295.354,72	294.237,85	1.116,87	
120	ALICILAR	419.654,63	419.654,63		
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	19.754,64	5.000,00	14.820,94	
150	İLK MADDE VE MALZEME	133.333,63	133.333,63		
151	YARI MAMULLER - ÜRETİM	276.558,64	276.558,64		
152	MAMULLER	276.558,64	276.558,64		
159	ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	102.253,70		10.253,70	
190	DEVREDEDEN KDV	19.654,64	19.654,64		
191	İNDİRİLECEK KDV	44.973,71	44.973,71		
192	DİĞER KDV	19.654,64	19.654,64		
320	SATICILAR	302.170,31	302.170,31		
370	DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK.KARŞ.		2.544,30		2.544,30
381	GİDER TAHAKKUKLARI	128.061,12	138.381,12		10.320,00
391	HESAPLANAN KDV	13.320,72	13.320,72		
590	DÖNEM NET KARI		13.327,21		13.327,21
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	416.730,34	416.730,34		
620	SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	276.558,64	276.558,64		
631	PAZAR.SAT.VE DAĞ GİDERLERİ (-)	5.114,00	5.114,00		
690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	292.430,15	292.430,15		
691	D.K.VER.VE DİĞ.YAS.YÜK.KAR.(-)	2.544,30	2.544,30		
692	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	13.327,21	13.327,21		
710	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GD	145.321,70	145.321,70		
711	DİREKT İLK MAD.VE MAL.YANS.	145.321,70	145.321,70		
720	DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	34.356,90	34.356,90		
721	DİREKT İŞÇİLİK GİD.YANSIT.HES.	34.356,90	34.356,90		
730	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	96.880,04	96.880,04		
731	GENEL ÜRETİM GİD.YANSITMA HES.	96.880,04	96.880,04		
760	PAZAR.SAT.VE DAĞ GİDERLERİ	5.144,00	5.114,00		
761	PAZAR.SAT.VE DAĞ GİDERLERİ YANSI	5.114,00	5.114,00		
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	5.116,00	5.116,00		
771	GEN.YÖN.GİD.YANSITMA HESABI	5.116,00	5.116,00		
		3.631.615,66	3.539.651,96	26.191,51	26.191,51

İNŞAAT-1 ÜCRET TAHAKKUKU

Sıra No	Dönemi (1)	720,01 İşçi Ücreti Brüt (2)	720,02 SGK primi İşveren 361 ,01 Hissesi % 20,50 (3)	720,03 İşsizlik İş veren hissesi 361,02 % 2. (4)	Toplam İşveren Maliyeti (5)	5510 Sayılı Yasadan Yaralanma % 5 İndirim (6) 3 X % 5	İşveren SSK Prim Ödemesi (7) 6-7
1	2015/05	961,20	226,27	19,22	1.206,69	57,67	1.149,02
2	2015/06	4.485,60	919,55	89,71	5.494,86	313,99	5.180,87
3	2015/07	5.584,60	939,86	91,69	6.616,15	390,92	6.225,23
4	2015/08	5.560,95	1.197,72	82,35	6.841,02	389,15	6.451,87
5	2015/09	4.202,55	861,53	84,06	5.148,13	294,00	4.854,13
7	2015/10	4.857,25	913,75	89,14	5.860,14	340,01	5.520,13
8	2015/11	5.263,80	1.079,09	105,27	6.448,16	321,00	6.127,16
9	2015/12	6.367,50	1.405,35	127,35	7.900,20	382,05	7.518,15
10	2016/01	6.045,75	1.339,38	120,92	7.506,05	362,75	7.143,30
	Toplam	43.329,20	8.882,49	809,70	53.021,40	2.851,54	50.169,86

Tablo 13 İşçi Ücret Bodorusu

	SGK Primi	İŞSİZLİK	SGDP %32	Toplam
İşçi	6.066,09	418,91	71,25	6.556,25
İŞVEREN	8.882,49	809,70	0	9.692,20
Toplam	14.948,58	1.228,62	71,25	16.248,45

Tablo: Toplam SGK Prim ve SGDP Ödemesi

Not : SGDP İşçi % 7,50 İşveren % 22,50 Toplam % 32 Brüt Maaş Üzerinde SGDP Kesilir

İNŞAAT BİR İŞÇİ ÜCRET KESİNTİLERİ VE ELE GEÇEN NET TUTAR ASGARİ GEÇİM İNDİRİM DAHİL

35,01 İşçi Ücreti Brüt (1)	SSK Primi İşçi Hissesi 361,03 % 14 (2)	SSK İşsizlik Primi İşçi Hissesi 361,04 % 1 (3)	İşçi Gelir Vergisi Matrahı (4)	İşçi Çıkan vergi (5) 1 *% oran Değişken	335,01 İşçi Asgari Geçim İndirimi (6)	360,01 İşçi Ödenecek Çıkan Vergisi (7) 5-6	Ücret Damga Vergisi 360 02, 9 X % 0,00759 (8)	SSK Primi İşçi + İşveren hissesi (9) 1x% 20,50	SSK İşsizlik Primi (İşçi + İşveren) Hissesi 10) 1 x %2	335,01 Personel Net Alacakları (11)	770,01 5510 Sayılı Yasadan Yaralanma % 5 İndirim (12) 3 X % 5	SGDP (13)	Toplam (Çıkış) Alacak (14)
961,20	134,57	9,61	817,02	122,55	122,55	0,00	7,30	226,27	19,22	809,72	57,67		1.149,02
4.485,60	627,98	44,86	3.812,76	953,19	462,61	290,08	34,04	919,55	89,71	3659,42	313,99		5.180,87
5.584,60	781,84	55,85	4.746,91	784,53	660,43	124,00	34,81	939,86	91,69	3.638,00	390,92		6.225,23
5.560,95	778,53	41,19	4.741,23	725,26	552,66	172,60	42,22	1.197,72	82,35	4.608,23	389,15	449,19	6.451,87
4.202,55	588,36	42,03	3.572,16	835,83	391,30	333,00	31,91	861,53	84,06	3.395,72	294,00		4.854,13
4.857,25	680,02	48,58	4.128,66	868,29	661,88	206,41	33,84	913,75	89,14	3.546,97	340,01		5.520,13
5.263,80	736,93	52,64	4.474,22	671,13	623,74	47,39	39,97	1.079,09	105,27	4.166,86	321,00		6.127,16
6.367,50	891,45	63,70	5.412,35	842,97	463,55	379,00	48,35	1.405,35	127,35	4.971,58	382,05		7.518,15
6.045,75	846,41	60,46	5.138,89	770,83	122,55	636,00	4,59	1.339,38	120,92	894,02	362,75	177,73	7.143,30
43.329,20	6.066,09	418,91	36.844,20	6.574,59	4.061,27	2.188,48	277,02	8.882,49	809,71	29.690,52	2.851,54	626,92	50.169,86

Tablo 14 İnşaat-1 işçi Ücreti ve kesintiler ile net ele geçen tutarı Asgari Geçim İndirimi dahil

**İNŞAAT BİR İŞÇİ ÜCRET MUHASEBE
YEVMİYE KAYDI**

720,01	Brüt Ücret	43.329,20	
720,02	SSK Prim İşveren	8.882,49	
720,03	İşsizlik İşveren	809,71	
381,01	Ücret Tahakkuku Asgari Geçim		29.921,35
381,02	İndirimi		4.061,27
360,01	Ücret stopajı işçi		2.513,32
360,02	Ücret Damga Vergisi		277,02
361,01	SSK İşçi Primi		6.066,09
361,02	İşsizlik İşçi Primi		418,91
361,03	SSK İşveren Primi		8.882,49
361,04	İşsizlik İşveren Primi		809,70
361,05	SGDP		71,25
İnşaat-1 İşçi Ücret Tahakkuku		53.021,40	53.021,40

E	720,01 İşçi Ücreti Brüt	A	B	360,01 Ücret Stopajı	A
1	43.329,20			2.513,31	1
E	720,02 SSK Prim İşveren Hissesi	A	B	360,02 Ücret Damga Vergisi	A
1	8.882,49			277,02	1
E	720,03 İşsizlik Primi İşveren hissesi	A	B	361,01 SSK Primi	
1	809,71			14.948,58	1
E	381,01 Ücret Tahakkuku inşaat-1	A	B	361,02 İşsizlik Primi	
		29.921,35	1	1.228,62	1
E	381,02 Asgari İndirim Tahakku.İnş-1	A	B	361,03 SGDP	
		4.061,27	1	71,25	1

İNŞAAT-2 ÜCRET TAHAKKUKU

Sıra No	Dönemi (1)	720,01 İşçi Ücreti Brüt (2)	720,02 İşveren 361,01 hissesi % 20,50 (3)	720,03 İşsizlik İş veren hissesi 361,02 % 2. (4)	Toplam İşveren Maliyeti (5)	5510 Sayılı Yasadan Yaralanma % 5 İndirm 3 X % 5 (6)	İşveren SSK Prim Ödemesi 6-7 (7)	NOT
1	2015/05	961,20	226,27	19,22	1.206,69	57,67	1.149,02	
2	2015/06	4.485,60	919,55	89,71	5.494,86	313,99	5.180,87	
3	2015/07	5.584,60	939,86	111,69	6.636,15	390,92	6.245,23	
4	2015/08	5.560,95	1.197,72	111,22	6.869,89	389,15	6.480,74	
5	2015/09	4.202,55	861,53	84,05	5.148,13	294,00	4.854,13	
7	2015/10	4.858,25	913,75	97,17	5.869,17	340,08	5.529,09	
8	2015/11	2.012,67	1.079,09	40,25	3.132,01	321,00	2.811,01	
	Toplam	27.665,82	6.137,76	553,32	34.356,90	2.106,74	32.183,86	

Tablo : İnşaat-2 Direkt İşçilik Gider Tahakkukları

	SGK Primi	İŞSİZLİK	Toplam
İşçi	3.864.11	276,66	4.140.77
İŞVEREN	6.137,76	553,32	6.691,08
Toplam	6.137,76	828,03	10.831.85

Tablo: Toplam SGK Prim Ödemesi

İNŞAAT İKİ İŞÇİ ÜCRETİ İLE KESİNTİLERİ VE ELE GEÇEN NET TUTAR ASGARİ GEÇİM İNDİRİMİ DAHİL

335,01 İşçi Ücreti Brüt (1)	SSK Primi İşçi Hissesi 361,03 % 14 (2)	SSK İşsizlik Primi İşçi Hissesi 361,04 % 1 (3)	İşçi Gelir Vergisi Matrahı (4)	İşçi Çıkan vergi 1 *% oran Değişken (5)	335,01 İşçi Asgari Geçim İndirimi (6)	360,01 İşçi Ödenecek Çıkan Vergisi 5-6 (7)	Ücret Damga Vergisi 360 02, 9 X % 0,00759 (8)	SSK Primi İşçi + İşveren hissesi 1x% 20,50 (9)	SSK İşsizlik Primi (İşçi + İşveren) Hissesi 1 x %2 (10)	Kesintile ri Toplamı (11)	335,01 Personel Net Alacaklar ı (12)	77,01 5510 Sayılı Yasadan Yaralanm a % 5 İndirm 3 X % 5 (13)	Toplam (Çıkış) Alacak (15)	NOT
961,20	134,57	9,61	817,02	122,55	122,55	0,00	7,30	226,27	19,22	151,48	809,72	57,67	151,48	
4.485,60	627,98	44,86	3.812,76	953,19	462,61	290,08	34,04	919,55	89,71	996,96	3.488,64	313,99	996,96	
5.584,60	781,84	55,85	4.746,91	784,53	660,43	124,00	34,81	939,86	111,69	996,50	4.588,10	390,92	996,50	
5.560,95	778,53	55,61	4.726,81	725,26	552,66	172,60	42,22	1.197,72	111,22	1.048,96	4.511,99	389,15	1.048,96	
4.202,55	588,36	42,03	3.572,17	835,83	391,30	333,00	31,91	861,53	84,05	995,29	3.207,26	294,00	995,29	
4.858,25	680,16	48,58	4.129,51	868,29	661,88	206,41	33,84	913,75	97,17	968,99	3.889,26	340,08	968,99	
2.012,67	281,77	20,13	1.710,77	671,13	623,74	47,39	39,97	1.079,09	40,25	389,26	1.623,41	321,00	389,26	
27.665,82	3.864,11	276,66	23.460,70	4.960,78	3.475,17	1.173,48	224,09	6.137,76	553,32	5.547,44	22.118,38	2.106,74	5.547,44	

Tablo İNŞAAT-2 İşçi Ücret Bordrosu İşçi Kesintileri ve Asgari Geçim İndirimi İşç İle İşveren Ssk Prim Tahakkukları ve işçinin Eline Net Geçen Maaşı ve İşveren % 5 İndirimi ile

İNŞAAT İKİ İŞÇİ ÜCRET MUHASEBE
YEVMİYE KAYDI

720,01	Brüt Ücret	27.665,82	
720,02	SSK Prim İşveren	6.137,76	
720,03	İşsizlik işveren	553,32	
381,01	Ücret Tahakkuku		22.127,48
381,02	Asgari Geçim İndirimi (-)		3.475,17
360,01	Ücret stopajı işçi		1.173,48
360,02	Ücret Damga Vergisi		224,09
361,01	SSK İşçi Primi		3.864,11
361,02	İşsizlik İşçi Primi		276,66
361,03	SSK İşveren Primi		6.137,76
361,04	İşsizlik İşveren Primi		553,32
			37.832,07
	İnşaat-1 İşçi Ücret Tahakkuku	34.356,90	34.356,90

B	720,01 İşçi Ücreti Brüt	A	B	360,01 Ücret Stopajı	A
1	27.665,82			1.173,48	1

B	720,02 SSK Prim İşveren Hissesi	A	B	360,02 Ücret Damga Vergisi	A
1	6.137,76			224,09	1

B	720,03 İşsizlik Primi İşveren hissesi	A		361 ,01 SSk Primi	
1	553,32			10.001,87	1

B	381,01 Ücret Tahakkuku inşaat-1	A		361,02 İşsizlik Primi	
		22.127,48	1	829,98	1

B	381,02 Asgari İndirim Tahakku.İnş-1	A			
		3.475,17	1		

Cizelge 12.16: İnşaat2 Üretim Şeması

YAPI RUHSATI TARİHİ :		12.05.2015	MESKEN	İŞYERİ	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	ARSA PAYI	MÜT. PAYI	MİKAİL CEBİR				0		
İŞE BAŞLAMA TARİHİ:		21.05.2015	414,13	147,25	62,59	623,97	301,49	322,48	İNŞAAT MALİYETİ :	223.663,44	52.895,20	276.558,64	MESKEN BİRİM MALİYET	490,50	
İNŞAAT BİTİM TARİHİ:		14.07.2015	RUHSAT NET ALAN TOPLAMI:		561,38	ORTAK ALAN DAĞILIM HESABI			ARSA MALİYET.....:	0,00	118.382,55	118.382,55	İŞYERİ BİRİM MALİYET	310,26	
MESKEN ORAN VE ALANLARI...:		73,77%	460,30	İŞYERİ ORAN VE ALANLARI.....:		26,23%	163,67	İŞYERİ MALİYET ORANI	70,00%	50.778,94	MESKEN MALİYET :	225.779,70	ARSA BİRİM MALİYET	367,10	
S. NO	KOD	TÜRÜ	MALİKİ	KATI	BĞMSZ BÖLÜM	NET ALAN	ORTAK ALAN	TOPL. ALAN	ORTAK ALAN PAYI	ARSA (MALİYET)	İNŞAAT (MALİYETİ)	TOPLAM MALİYET	% 05 VUK 267.MD	KDV ORANI %	SATIŞ TUTARI KDV DAHİL
1	1	KONUT	MİKAİL CEBİR	1.NORMAL	1	124,00	13,83	137,83	22,09	50.596,06	67.603,61	118.199,67	124.109,66	1%	125.350,75
2	1	KONUT	MİKAİL CEBİR	3.NORMAL	3	83,06	9,26	92,32	14,80	33.891,20	45.283,51	79.174,72	83.133,45	1%	83.964,79
3	1	KONUT	MİKAİL CEBİR	3.NORMAL	4	83,07	9,26	92,33	14,80	33.895,28	45.288,97	79.184,25	83.143,46	1%	83.974,90
TOPLAM I * MÜTEAHHİT						290,13	32,35	322,48	51,68	118.382,55	158.176,09	276.558,64	290.386,57		293.290,44
ARSA SAHİPLERİ VE PAYLARI															
S. NO	KOD	TÜRÜ	MALİKİ	KATI	BĞMSZ BÖLÜM	NET ALAN	ORTAK ALAN	TOPL. ALAN	ORTAK ALAN PAYI	ARSA MALİYETİ	ARSA MALİYET KDV ORANI %	HESAPLANAN ARSA KDV	FATURA TARİHİ	FATURA NO	KAYIT FATURA TUTARI
1	1	KONUT	FİRİGAN UZUNOĞLU	2.NORMAL	2	124,00	13,83	137,83	22,09	67.603,61	1%	676,04	14,07,2015	A-17	676,04
2	2	İŞYERİ	FİRİGAN UZUNOĞLU	ZEMİN	5	73,62	8,21	81,83	13,11	25.387,75	18%	4.569,79	14,07,2015	A-18	4.569,79
3	2	İŞYERİ	FİRİGAN UZUNOĞLU	ZEMİN	6	73,63	8,21	81,84	13,12	25.391,19	18%	4.570,42	14,07,2015	A-19	4.570,42
TOPLAM II * ARSA SAHİPLERİ						271,25	30,24	301,49	48,32	118.382,55		9.816,25			9.816,25
MÜTEAHHİT SATIŞA SUNULACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER															
S. NO	BĞMSZ BÖLÜM	TÜRÜ	YENİ MALİKİ	TAPU SATIŞ TARİHİ	TAPU DEĞERİ	KDV ORANI	SATIŞ TUTARI GERÇEK	HES. KDV	FATURA TUTARI	TOPLAM MALİYET	G.SAFİ KAR	G.SAFİ KAR %	FATURA TARİHİ	FATURA NO	TC NO VEYA VERGİ NO :
1	1	KONUT	FATMA GÖKÇEN	14,07,2016		1%	124.113,31	1.228,84	122.884,47	118.199,67	4.684,79	3,96	14,07,2016	22	2057 018 0766
2	3	KONUT	MİKAİL CEBİR	14,07,2016	0,00	1%	84.158,42	833,25	83.325,17	79.174,72	4.150,45	5,24	14,07,2016	20	3650 869 6834
3	4	KONUT	MİKAİL CEBİR	18,07,2016		1%	84.158,42	833,25	83.325,17	79.184,25	4.140,92	5,23	18,07,2016	23	1421 405 1536
	GÜNÜN TARİHİ	10.02.2017	GÜNCELLEME TARİHİ.....:	18.08.2015			292.430,15	2.895,35	289.534,80	276.558,64	12.976,16				

13 KAR VE ZARARIN TESPİTİ

13.1 Özel inşaat işletmelerinde karın tespiti

Kendi nam ve hesabına özel inşaat yapılar inşa ederek bunları pazarlayan işletmelerin kar ve zarar tespitleri GVK ve KVK 'nun genel esaslarına tabidir .Başka deyişle söz konusu işletmeler inşa ettikleri yapıları maliyet bedeli stoklarına alacaklar ve stokta yer alan bu yapılardan yapılan satışlar yine maliyet bedeli ile stok hesaplarından çıkarıp satışların maliyetinin izlendiği hesaplara kaydedeceklerdir.

Özel İnşaat bitmeden Daire Satışı Yapılınca Tahsil edilen TL . Tek Düzen 340 Hesaplarda takip edilmelidir. Ta ki İnşaat Tamamlanınca ve belediyeden kullanım izin belgesi nin alınması (**İskan**) Bağımsız Bölümlerin Tapu Dairesinde Tapusunu Üzerlerine Almaları Kendi Yararına olur.

13.2 Yevmiye kayıtları

Örnek :7A Sisteminde karın tespiti

22-----31.12.2016-----

600.01.02 Yurtiçi Satışlar 292.430.15

600.01.02 İnşaat -2

690 01,02 Dönem Karı veya Zararı 292.430.15

690.01.02 İnşaat-2

23-----31.12.2016-----

631.01.002 Paz. Sat. Dağ. Gideri 5.114.00

632.01.001 Genel. Yönet. Gideri 5.116.12

761,01,002Paz.Sat. Dağ. Yansıtma Gideri 5.114,00

771,01,002Genel.Yönet. Yansıtma Gideri 5.116,12

24-----31.12.2016-----

761.01.002 Paz. Sat. Dağ. Yansıtma Gideri	5.114.00
771.01.002 Genel. Yönet. Yansıtma Gideri	5.116.12
760,01,002Paz. Sat. Dağ. Giderleri	5.114.00
770,01,002Genel. Yön. Giderler	5.116.12

25-----31.12.2016-----

690 01,02 Dönem Karı veya Zararı	276.558.64
690.01.02 İnşaat-2	
620.01.002 Satılan Mamullerin Maliyeti	266.328.52
620.01.002 İnşaat-2	
63101,002 Paz. Sat. Dağ. Gideri	5.114.00
632.01.00 Genel. Yönet.Gideri	5.116,12
2016 Yılın İnşaat-2 Gider Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali	

26-----31.12.2016-----

691,02 Dönem Karı Vergi ve yasal Yükümlülük Karşılığı	2.544.30
691.01.002 İnşaat -2	
370.01.02 Dönem Karı Yasal Yük. Kars.	2.544.30
370,01, 002 İnşaat -2	

Dönem Karı veya Zararı Vergi Yükümlülük karşılığının Ayrılması

27-----31-12-2016-----

690.01.02Dönem Karı veya Zararı	15.871.51
690.01.002 İnşaat-2	
691,01 Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülük Karış.	2.544.30
692,01,02 Dönem Net	13.327.21
692.01.02 İnşaat-2	

2016 yılı İnşaat -2 Dönem Karı veya Zararı 'nın Kapatılışı

28-----31.12.2016/-----

13.3 Defteri Kebir-İ Hesapları

Çizelge 13.1: İnşaat -2 De KDV İade Tablosu

İnşaat -2 de KDV İade Tablosu				
	İsim	Tutar-(1)	%18 KDV 1x2/100 (2)	2+3Toplam (4)
1	İş Güvenliği	1.600,00 TL	288.00	1.888.00
2	Harita Müh. ve Mimarlık	3.000,00 TL	540.00	3.540.00
3	Denetim	5.469,30 TL	984,47	6.453.77
4	Tuğla	11.250,00 TL	2.025.00	13.275.00
5	Hazır Beton	35.750,10 TL	6.435.00	42.185.00
6	Nalbur Malzemesi	47.400,00 TL	8.532.00	55.932.00
7	Kombi ve Tezat Düşeme ve proje	19.520,25 TL	3.513.65	23.033.90
8	Bina ısı Yalıtım PWC Doğrama	23.270,00 TL	3.513.60	27.458.60
9	Belediye Harcı	54.866,42 TL	0,00	54.866,42
10	İnşaat Demiri	7.355,00 TL	1.323.90	8.678.90
11	İnşaat ve Nakliyat Hafriyat	12.434,00 TL	2.238.12	14.672.12
12	İSKİ	4.225,00 TL	760.50	4.985.50

Çizelge 13.1: İnşaat -2 De KDV İade Tablosu

13	Tapu Harcı	2.850,00			2.850,00
14	Noter	1.750,00		315.00	2.065.00
15	Damga vergisi	1.231,67			1.231,67
16	Asgari işçilik	34.356,90			34.356,90
17	Genel Yönetim Giderler (ortak)	10.230,00		1.841.40	12.071.40
Toplam		276.558,64	.	32.985.64.	309.544.18

Çizelge 13.2:Ödenen Ve Tahsil Eddilen Kdv Tablosu

İndirilecek	KDV 191	32.985.64.TL
Hesaplanan	KDV 391	13.23.72.TL
İade Alınacak	KDV 192	19.754.92.TL
Toplam	391+ 192 =	32.985.64.TL

Çizelge 13.3:Gelir Tablosu Kalemleri Ve Gelir Vergisi Beyannamesi

İNŞAAT 2		İNŞAAT-2	(TL)
GELİR TABLOSU KALEMLER	(TL)	2016 HESAPLAR DÖNEM İ KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ	
Brüt Satışlar	292.430,15	(A) Ticari Bilanço Karı	15.871,51
Satış İndirimleri	0	(B) Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	14.400,95
Net Satışlar	292.430,15	(C) Zara Olsa Dahi İndirilecek İstisna ve indirimler	0
Satışların Maliyeti	266.328,52	(D) Kar ve İlaveler Toplamı (D=B)	30.272,46
Brüt Satış kar	26.101,63	(E) Cari Yıla Ait Zarar,istisna ve İndirimler Toplamı (E=A+C)	0
Faaliyet Giderleri	10.230,12	(F) Kar (F=E-D)	30.272,46
Faaliyet Karı	15.871,51		
olağan Kar / Zararı	0,00		
Olağandışı Kar /Zararı	0		
Ticari Bilanço Karı	15.871,51		

14 ÖZEL İNŞAATLARDA VERGİ DÜZENİ

14.1 -Gayrimenkul Satışlarından Elde Edilen Kazançlar

Ticari Kazanç ve *Değer Artış Kazancı* Hükümleri kapsamında vergilendirilmektedir. Ticari kazanç kapsamında olmayan gayrimenkul satışlarında, gayrimenkullerin Alış günün den itibaren beş yıl geçmeden Satılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı olarak vergilendirilmektedir. Eğer elden çıkarılma, Alış Gününden itibaren beş yıldan sonra satılmışsa elde edilen kazanç vergilendirilmeyecektir. Arsa karşılığı inşaattan elde edilen konut veya işyerleri ile kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen binaların beş yıllık elde tutma süresinin hesabında dikkate alınacak iktisap tarihinin belirlenmesi önemlidir. Maliye Bakanlığı herhangi bir sebeple yenilenen binalarda yeni binalarda yeni binaların tapuya tescil tarihini yeni bir iktisap olarak kabul etmektedir.

14.1.1 Gayrimenkuller Satışında Kazancın Niteliğinin Belirlenmesi

Gayrimenkul alım satım işlemlerinden elde edilen kazançlar ya ‘*ticari kazanç*’ hükümleri ya da ‘*değer artışı kazancı*’ hükümleri kapsamında vergilendirilmektedir. Bu nedenle gayrimenkullerin elden çıkarılmasından elden edilen kazancın niteliğinin belirlenmesi, yani kazancın değer artış kazancı mı, yoksa ticari kazanç mı olduğu belirlenmesi ve buna göre vergilendirilmesi önem arz etmektedir (Diliçıkık, 2016:114).

Gayrimenkul alım satım işinden elden edilen gelirin niteliğinin belirlenmesinde İlk önemli unsur faaliyetteki devamlılıktır. Gayrimenkul Alım satım işleri devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürüyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Burada devamlılık unsurunu belirleyen en belirleyici ölçüt kazanç doğuran işlem sayısındaki çokluktur. İşlem sayısındaki çokluk gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında arka arkaya satılmış olmasına göre belirlenir.

Alım satım işlemlerinin birden fazla olması halinde Kazanç şeklinin belirlenebilmesi için en önemli 2.ci unsur olan satışın hangi amaçla yapıldığının tespit edilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul alım satımı kazanç elde etmek için yapılıyorsa söz konusu alım satım işlemi ticari kazanç kapsamında değerlendirilir.

Gayrimenkul alım satım işinde elde edilen gelirin niteliğinin belirlenmesinde 3.cü unsur Ticari bir organizasyonun varlığıdır. Gayrimenkul alım satım, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapılıyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise kazanç türü “ *Faaliyetteki devamlılık*” ve “ *satışın hangi amaçla yapıldığı*” unsurlarına göre tespit edilir.

Ticari bir organizasyon olmaksızın aynı takvim yılı içerisinde birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmış gayrimenkul alım satımında ticari bir amaç yoksa şahsi ihtiyacın karşılanması ya da servetin korunması amacıyla yapılıyorsa elde edilen kazanç değer artış kazancı olarak değerlendirilir.

Bu açıklamalara göre, gayrimenkul alım satım işlemi “ *ticari kazanç*” hükümleri kapsamında değilse, elde edilen kazanç “ *değer artış kazancı*” hükümlerine göre tespit edilip vergilendirilir.

-Gayrimenkul Satışlarında Değer Artış Kazancı

Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK)80,mükerrer 80, 81 ve mükerrer 81'nci maddelerinde değer artış kazancı düzenlenmiştir. GVK'nin *Değer artış kazançları*” başlıklı *Mükerrer 80'ci maddesinde,*” *Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlardır.*

-İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1),(2),(4),(7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve haklar, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.)

Bu maddede geçen ‘‘ elden çıkarma’’ deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takas, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6,000 Türk lirası (2016 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 11.000,00 TL) gelir vergisinde müstesnadır.’’ Hükümü yer almaktadır.

Özel İnşaat kişilerin oturmak veya satmak amacıyla kendi namına veya hesaplarına bina inşa etmelerini ifade etmektedir. Kendi nam ve hesabına inşaat işi yapanları, İnşaat taahhüt işi yapan işletmelerden ayıran en önemli özellik, yapıların başkası adına (taahhüt) değil, kendi nam ve hesaplarına yapmalarıdır. Bu şekilde yapılan kazançlar binaların iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılması sonucu elde edilen kazanç ticari kazanç olarak vergilendirilmeyecektir DEĞER artış kazancı hükümleri kapsamında vergilendirilmektedir.(Başkaca bir gayrimenkul alım satımın da bulunmaksızın). 5 yıldan daha fazla bir süre sonra gerçekleşmişse, elde edilen kazanç değer artışı kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

14.1.1.1 Safi Değer Artışının Tespiti

Değer artış kazancında vergilendirilecek kazanç ‘‘ safi değer artışı denilmektedir. GVK’nin ‘‘ *Safi Değer artışı* ‘‘ başlıklı Mükerrer 81 ci Maddesi

‘‘Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve aynılarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilmemesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, taktir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen

işletmelerde is son bilançoda veya döküm kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır’’ hükmü yer almaktadır.

Mal ve hakların elden çıkarılması sonucunda elde edilen değer artış kazancından indirilebilecek giderler

Elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedeli,

Elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının üzerinde kalan giderler ve ödenen vergi ve harçlar.

VUK un 262’nci maddesinde Maliyet bedeli; iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferrik bilimum giderlerin toplamını ifade eder şekilden tanımlanmıştır.

14.1.1.2 -Çalıştırılan işçi yönünde

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 64 üncü maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan hizmet erbabının safi ücretlerinin takvim yılı başında geçerli olan ve sanayi kesiminde çalışan 16 yaşından büyük işçiler için uygulanan asgari ücretin yıllık brüt tutarının %25 ‘i olduğu.3 numaralı bendinde, özel inşaat sahiplerinin ücretle çalıştırdığı inşaat işçilerinin safi ücretlerinin diğer ücret olarak vergilendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Özel inşaatlarda çalışan işçiler vergi karnesi yoluyla vergilendirilmektedir. Bu kişiler bu kazançları için beyanname vermezler, diğer kazançları için beyanname veriyorlarsa ücret gelirlerini bu beyannameye dahil etmezler. Bu kişiler vergilerini alacakları karne aracılığı ile kendileri öderler.

Bu işçilerin safi ücretleri. Takvim yılı başında geçerli olan ve sanayi kesiminde çalışan 16 yaşından büyük işçiler için uygulanan asgari ücretin yıllık brüt tutarının %25’idir.Diğer ücretli hizmet erbabının ödeyeceği gelir

vergisi şubat ayında hesaplanmakta ve tahakkuk eden gelir vergisi iki eşit taksitte şubat ve Ağustos aylarında ödenmektedir.

Eğer diğer ücretli, işe yıl içinde başlamışsa: takvim yılının birinci yarısında işle başlayanlar yıllık gelir vergisinin yarısını verginin karneye yazıldığı ayda, diğer yarısını Ağustos Ayında: takvim yılının ikinci yarısı içinde işe başlayanlar ise vergilerini, verginin karneye yazıldığı ayda ödemesi gerekmektedir.

Vergi Usul Kanunu'nun 247 'inci maddesinin birinci fıkrasının 1 numaralı bendinde, Gelir Vergisi Kanunu'na göre diğer ücret kapsamında vergilendirilenlerin vergi karnesi almaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, aynı Kanun'un Karnesiz Hizmet Erbabı Çalıştıranların Sorumluluğu başlıklı 251'inci maddesinde ise, kazançları basit usulde tespit edilen ticaret erbabı ile götürü gider usulünü kabul eden Gayrimenkul sermaye iradı sahiplerinin yanlarında çalışan hizmet erbabının, kanunu tayin ettiği süre içinde karne almalarını ve karnelerinde yazılı vergilerini ödemelerini temin etmeye mecbur oldukları, mecburiyete riayet edilmediği takdirde; zamanında karen almamış veya vergisini tarh ettirmemiş olan hizmet erbabının vergisinin işveren kimse adına tarh edileceği ve vergi cezasının da aynı kimse adına kesilerek ondan tahsil olunacağı hüküm altına alınmıştır.

Özel İnşaat yaptıranlar Vergi Usul Kanununun 251 'inci maddesinde sayılan sorumlulardan olmadığından, zamanında kar ne almamış ve vergisini tarh ettirmemiş olan hizmet erbabının vergisi, hizmet erbabının kendisi adına tarh edilecek olup kar nenin alınması ve verginin tarh ettirilmesinin sorumluluğu hizmet erbabına aittir. Özel İnşaat sahibinin bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

14.2 3065 Kdv Yönünde

Özel inşaatların malikleri binasını kendileri yapabilecekleri gibi bedel karşılığında yenileme işini yaptıra bilirler. Uygulama en çok karşılaşıldığı şekilde arsa payı karşılığı inşaat (kat Karşılığı inşaat) sözleşmesi Binanın, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yapılması halinde ise KDV uygulaması açısından değişik durumlar söz konusu olacaktır. Bilindiği üzere

Mali İdare, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yapılan işlemler trampa olarak değerlendirmekte ve vergilemenin de buna göre yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Buna göre arsa sahibinin KDV mükellefiyetini gerektirecek şekilde faaliyetinin olmaması halinde arsa sahibi tarafından müteahhide yapılacak arsa teslimleri KDV ye tabi tutulmamakta, buna karşılık arsa sahibinin KDV mükellefiyetini gerektirecek şekilde faaliyette bulunuyor olması halinde arsa sahibi tarafından müteahhide yapılacak arsa teslimleri genel oranda KDV ye tabi olmaktadır.

Müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan konut veya işyeri teslimlerinde ise KDV uygulanacak olup bu KDV miktarı maliyet bedel üzerinden hesaplanacaktır. Müteahhit tarafından teslim edilecek 150 m2 den büyük konutlar ile işyerleri için genel KDV oranı %18 uygulanacak. 150 m2 ‘den küçük konut teslimleri ise % 1 KDV ye tabi olacaktır. 6322 sayılı kanun (6322 sayılı kanun ile bakanlar kuruluna konutların tesliminde KDV oranının belirlenmesi arsanın vergi değeri veya konutun vergi değeri esas alınmasına bağlanmıştır. Bu değişiklik 01,06,2012 tarihinde sonra alınacak inşaat ruhsatları ile yapılacak konutlara 15,06,2012 tarihinden sonra bakanlar kuruluna yetki verilmiştir. Anılan yetkiye istinaden 01,01,2013 tarih ve sayı 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararının 7 maddesi ile söz konusu KDV oranları yeniden belirlenmiştir. 1319 sayılı emlak vergisi kanununun 29 maddesine göre açıklanan metre kare birim değerlerine göre belirlenecek bir sisteme geçilmiştir. Buna göre m2 birim değeri 500.TL ye kadar (dahil) %1 m2 birim değeri 500.TL ve 999.TL (dahil)%8m2 ve üstü konutlarda ise %18’lik oran uygulanmasına devam olunacak) ile 01.01.2013 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurul Kararının 7 Maddesi ile söz konusu KDV oranları yeniden belirlenmiş.1319 sayılı emlak vergisi kanununun 29 maddesine göre metre kare birim değerine göre belirlenecek bir sisteme geçilmiştir. Yapı Ruhsatı 01.01.2013 tarihinden sonra alınan konutlara uygulanacaktır.

14.3 Ticari Kar Mali Kar Karşılaştırılması:

6102 SAYILI Türk Ticaret Kanunu’nun 88 ve Geçici 1 ‘inci Maddeleri ile 26 /09/ 2011 tarihli ve 660 sayılı KHK’nın 9’unucu 26 ncı ve Geçici 1 ‘inci

maddeleri uyarınca ;münferit ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe Standartlarını uygulayacak işletmelerin finansal tablolarındaki kar, ticari karı oluşturacaktır. Mali kar ise, vergi kanunları düzenlemelerine göre oluşacak kar olacaktır. standartlardaki değerlendirme esasları ile Vergi Kanunlarındaki değerlendirme esasları birbirleriyle her zaman örtüşmemektedir . Bu nedenle ticari kar ile mali kar arasında farklar oluşmaktadır . Muhasebe Standartlar ile vergi uygulamaları tek tek ele alındığında her iki uygulamanın ulaştığı karın tutarı değişmektedir. Birincisine ticari kar, ikincisine mali kar diyebileceğimiz bu uygulamanın nedenlerini öğrenebilirsek her iki uygulamaya da doğru yaklaşabiliriz inancındayız.Her iki uygulamanın yol açtığı ticari kar- mali kar ayrımı konuları

- ✓ Muhasebe Standartları yatırımcılar,kredi verenler,ortaklar içindir,Vergi Usul Kanunu başta olamk üzere diğer vergi düzenlemeleri ise vergi güvenliği temelli olarak doğru vergi hesaplamasına hizmet eder ve devlet bütçesini gözetir.
- ✓ Vergi düzenlemeleri,kanuni düzenlemeleri ve kuralları herkesin uygulayacağı şekilde düzenlerken; Muhasebe Standartlarında yaklaşım İlkesel dir. Ve işletme yöneticilerinin kararları ve niyetlerine göre uygulanacak yöntem de ortaya çıkmaktadır. Finansal raporlar büyük ölçüde kesin açıklamalardan çok tahminlere, yargılara ve yöntemlere dayanır.
- ✓ Vergi Usul Kanunu kıymetlerin değerlendirilmesinde, ilgili kıymeti bir tek değerlendirme ölçüsü ile değerler,Muhasebe Standartlarında ise kimi uygulamarda alternatifli olarak değerlendirme ölçülerinin uygulamasına izin vermektedir.(örneğin maddi duran varlığın yeniden değerlendirme yada maliyet bedelinden ölçümü) Kıymetin değerlendirilmesinde alternatiflerin uygulanması ile de ticari karın tutarı değişebilmektedir (Bulut, 2013:7-8).
- ✓ Vergi Usul Kanununda tek tek hangi kıymetin nasıl değerlendirileceği belirlenmiştir (Örneğin gayrimenkullerin değerlendirilmesi...gibi) oysa Muhasebe standartlarında ilgili kıymetin bulunduğu grup açısından bir ölçümlemeden (örneğin maddi duran varlıklar ...gibi) söz edilmektedir.

- ✓ .Vergi usul Kanunu bir kısım finansal araçlar dışında, anılan kıymetin güncel değerine yer vermemekte kıymetin işletmeye mal oluş değerinden muhasebeleştirilmeyi yeterli görmekte ve işletme dışına çıkancıya kadar da onu o değeriyle tutmaktadır.Oysa muhasebe Standartlarında en önemli amaç,varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarının gerçeğe uygun değeri tespit etmektir.
- ✓ Vergi Usul kanunu ve vergi uygulamaları gerçekleşme olmadan karşılık ya da giderleştirmeye izin vermediği halde Muhasebe Standartlarında İşletmenin kimi olumsuz beklentilerine de karşılık ayırabilmekte, bu sayede önceden ihtiyatlılığın gereği olarak gelir azaltılabilmektedir.
- ✓ Vergi uygulamalarında kolaylık sağlama amaçlı (yıllara sari işin kar/zararın iş bitiminde tespit edilir. GVK md 42) ya da tespitinin güçlüğü (senetsiz alacağa reeskont ayırmama .vade farkını satış bedelinin içinde sayma....) vergi güvenlik kaygısı (sosyal güvenli kesintileri, tahakkuk ilkesinden ayırabilmekte iken Muhasebe Standartları da bazı uygulamalarında gerçekleşmeyen geliri gelir yazmazken, gerçekleşmeyen gideri gider yazabilmektedir.

TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri: İnşaat Sözleşmeleri için bir karşılık, koşullu borç veya koşullu varlık için bu standartta hüküm bulunduğundan TMS 37 Yerine bu standart uygulanır.

TMS 12 Gelir Vergileri : Karşılıklar ,Koşullu Borçlar ve koşullu Varlıkların Ölçümünde ticari kar ile mali kar arasında oluşan farklar, bu standarda göre geçici vergi Varlığı ve vergi borçlarında takip edilir.

VUK'a göre Ölçüm (Değerleme)

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu 'nun 288'inci Maddesinde; "Hasıl olan veya husulü beklenen fakat miktarı katıyetle kestirilemeyen ve teşebbüs için bir borç mahiyeti arz eden belli bazı zararları karşılamak maksadıyla hesaben ayrılan meblağlara karşılık denir" şeklinde tanımlanmıştır:

Buna göre karşılık:

- Meydana gelmiş veya meydana gelmesi beklenen
- Teşebbüs için bir borç mahiyetinde olan

➤ Belirli bir zarar niteliği gösteren, bir hesaptır

Vergi Matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınabilecek bir karşılık ayırabilmek için Vergi Usul Kanununda veya diğer vergi kanunlarında özel bir hükme mutlak ihtiyaç vardır. Maddedeki “ hasıl olan veya husulü beklenen zararlar” ibresinden her türlü zararı anlamamak gerekir .Pasifleştirerek değerlendirilecek zararların öncelikle mükellef açısından borç niteliğinde olması, ancak daha önemlisi, bu karşılıkların vergi matrahının tespitinde bir indirim kalemi olarak dikkate alınabileceğinin açıkça belirtilmiş olması gerekir (Beyanname Düzenleme Klavuzu, 2015:236).

Vergi Mevzuatında Kazancın tespiti: Vergi Mevzuatında Kazancın tespitinde iki ilkenin dikkate alınması gerekir. Birinci ilke Tahakkuk esası İkinci ilke ise Dönemsellik esasıdır.

Bir unsurun ne zaman tahakkuk ettiğinin tespiti aynı zamanda o unsurun hangi döneme ait olduğunun tespiti anlamını taşıdığından bu iki ilke bir birbirlerinin tamamlayıcısı niteliğindedir.

Vergi Kanunlarına göre tahakkuktan kasıt , hasılat veya giderin içerik ve tutar olarak kesinleşmesidir .Kazancın tespitinde bir hasılat unsurunun tahakkuku (doğuşu) veya bir gider unsurunun tahakkuku (doğuşu) Yeterli olup tahsilat ve ödemeler kazancın tespitinde dikkate alınmaz .Kesinleşmeden kasıt bir gelirin doğması veya giderin oluşmasıdır.

Dönemsellik ilkesi doğrudan tanımı 1 sıra No’lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği’nde yer almaktadır.

Tanımı :

Dönemsellik Kavramı: İşletmenin sürekliliği kavramı uyarınca sınırsız kabul edilen ömrünün belli dönemlere bölünmesi ve her dönemin faaliyet sonuçlarının diğer dönemlerden bağımsız olarak saptanmasıdır .Gelir ve Giderin tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmesi , hasılat gelir ve karların aynı döneme ait maliyet ,gider ve zararlarla karşılaştırılması bu kavramın gereğidir. Bu kavramın işletmeler açısından geçerliliğinin bulunmadığı veya ortadan kalktığı durumlarda ise .bu husus mali tabloların dipnotlarında açıklanır.

Her iki mevzuat karşılıklarla bakış açısı farklı olduğundan ticari kar mali kar arasında farklar olmaktadır.

Aşağıda standartta belirtilen karşılıkların her iki mevzuata göre ölçümü (değerlemesi) sırasında ortaya çıkan farklar incelenmiştir.

Çizelge 14.1:Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler Gösterir Tablo

KKEG İnşaat-1	TMS'ye Göre (TL)	VUK'ye Göre (TL)	Ticari Kar TMS (TL)	Mali Kar VUK (TL)
1 Doğrudan Gider yazılan tutar	2002,61	(-)	34.907,52	34.907,52
			(2.002,61)	-
			32.904,91	34.907,52
Ticari Kar	32.904,91			
Eklenecek Tutar +	2.002,61			
Mali Kar	34.907,52			

Eklenecek tutar geçici nitelikte olduğundan standartlara göre indirilebilir geçici fark ve farka isabet eden Gelir/kurumlar vergisi de ertelenen vergi varlığı olarak muhasebeleştirilecektir.

-İndirilebilir Geçici Fark.....2002,61 .TL

-Ertelenen Vergi Varlığı300.39.-TL (2.002 .61-x%15)

Çizelge 14.2:Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler Gösterir Tablo2

İnşaat-2 KKEG	TMS' ye Göre (TL)	VUK' ye Göre (TL)	Ticari Kar TMS (TL)	Mali Kar VUK (TL)
1 Doğrudan Gider yazılan	14.400,95	(-)	30.272,46	30.272,46
			14400,95	-
			15.871,51	30.272,46
Ticari Kar	15.871,51			
Eklenecek Tutar +	14.400,95			
Mali Kar	30.272,46			

-İndirilebilir Geçici Fark..... 14.400 .95.TL

-Ertelenen Vergi Varlığı2.250.19.-TL (12,600-x%15) = 1.890.00+
(1.800.95.-X%20)=360.19

14.4 Mali Tabloların Özellikleri

14.5 Mali Tablolar

Mali Tablolar bir işletmenin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgilerinin görülebilmesi ve çeşitli kişilere bu finansal bilgilerin raporlanmasını sağlar

Mali Tablolar aynı zamanda firmaların bankalardan kredi taleplerinde kredinin kullanım yeri ve geri ödenme kaynağının değerlendirilmesinde esas alınan dökümanlar olarak önemli unsurlarından biridir.

BİLANÇO: işletmenin belli bir tarihte sahip olduğu varlıkların hangi kaynaklarla finanse edildiğini gösteren tablolardır.Firmanın varlıklarına aktifler ,finansman kaynaklarına ise pasifler denir.

Firma bilançolarında aktif ile pasif her zaman eşit olmak zorundadır.

14.5.1 Aktiflerde Görünen:

Dönem varlıklar firmaların kısa sürede likide edebileceği değerleri gösterirken (örnek Stoklar ticari alacaklar,menkul değerler) duran varlıklar Varlıklar:uzun vadeli ticari alacaklar ile maddi duran varlıklardan ve haklar gibi fikri mülkiyetten oluşur.

14.5.2 Pasif lerinde Görünen :

kısa vadeli VE UZUN VADELİ Borçlar: Firmanın varlıklarını finanse etmek için kullanılan yabancı kaynakları ifade eder

14.6 Öz sermaye:

Firma ortaklarının katkısı ve firma faaliyetlerinden elde edilip şirkette bırakılmış karlardan oluşmaktadır.

14.7 Gelir Tablosu:

İşletmenin belli bir dönemde elde ettiği tüm gelirler ile aynı dönemde katlandığı bütün maliyet ve giderleri ve bunların sonucunda işletmenin elde ettiği dönem karı veya dönem net zararını gösteren tablodur.

14.8 Önemli Göstergeler:

Mali Tablolarda yer alan her bir kalemin toplam içindeki payına bakılarak,hangi kaynakların firma faaliyetlerinin finansmanında ve duran varlık yatırımlarında etkin olduğu,

MALİYETLERİN SATIŞLARA ORANI. Gibi rasyollar bilanço dengesini ve duyarlılığını anlamak için önemli göstergelerdir.

Mali Tablolarda değerlerin karşılaştırılması ile yorumlama yapmaya yönelik olarak CARİ ORANBORÇLANMA ORANI net işletme sermayesi gibi ORAN analizi ile değerlendirme yapılmaksı önemlidir.

14.9 İnşaat Taahhüt İşlerine İlişkin Sözleşme

14.9.1 Örnek tan Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi

İşbu Sözleşme Ram Yapı Turizm ve Ticaret A.Ş ne ait olup RESİDENCE ARTAN KONUT PROJESİ- PENDİK 'e ait olup 04 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır

Pendik Yaylalar Mahallesi Yaylalar Cad. Bayrak Sk No: 1 Adresinde bulunan *Turizm ve Ticaret A.Ş* ye ait arazide Pendik Belediyesinden onaylanmış mimari statik, mekanik, elektrik. Projelerine uygun olacak şekilde iskân almaya hazır halde tüm kaba ve ince inşaat alanlarının yapılmasıdır. Kaba inşaat ve İnce İşler için teknik şartnameler uygun **SÖZLEŞMİNİN Başlangıcı 04 OCAK 2015 Bitiş Tarihi 24 ARALIK 2015** olacak 16 Mad lik Sözleşme Düzenlenmiştir sözleşmenin 11 ci Mad sinde iş bitimi ve ana yüklenicinin yapılan işi sözleşme hükümlerine uygun olarak tam eksiksiz İşverene belirlenen sürede teslim etmekle yükümlüdür

Teknik şartnamede Tercihen kullanılacak malzemeler mahal listesinde aşağıdaki gibi olacak

1.Betonarma imalat:BS 30 maksimum güvenli beton (Bina yüksekliği 33,5.m)

2.Hafriyat:4,300 m2 taban 10 m yükseklik 43.000m3 1,25 kabarma toplam 55.000.m3

3.Dış Cephe:5cm taş yünü ısı izolasyonlu özel duvar,plastik boya

4.Duvarlar

- a) İç duvarlar:13,5 ızı ızalasyonlu özel duvar plastik boya
- b) Dış duvar 20 cm alçı ve seten boya
- c) Mutfak banyo,vitra ve seten boya

5.Zemin

- a) Salon:Masif lamine parke
- b) Odalar:1Sınıf laminat parke
- c) Mutfak ,banyo 1 kalite VİTRA

d) Genel afyon bel mermer ve denizlik

6.Elektrik Malzemeleri: 1.kalite kablo Pirelli

7.Elektrik,Telefon, ve t.v Prizleri:Alman malı schneider

8.Mekanik :Tüm su aktarma alanları dahil Fırat boru

9.Seramikler Eczacıbaşı vitra

10 Isıtma:Her daireye özel kombi kolektör ve panel radyatörler

11 Kapılar

a) İç Kapı: 1 kalite

b) Dış kapılar: Çelik kapı çift kilit

12.Pencereler: Alman malı plus tec

13.Asansör.kone 1.kalitede

14.Çatı Brauss kiremit

15.Mutfak: Mimari stile uygun lami nat dolaplar

16 Diğer Özellikler:

a) Kartonpiyer

b) Bahçe ve Peysaj

c) Kapalı havuz

d) Spor aletleri dahil spor salonu

e) Donanımlı iki adet sauna

f) Dış cephe de 5 cm cam yünü ısı izolasyonu

g) Özel internet tv v3 telefonsistemi

h) 15.000 m2 ince iş

i) 2.000 m2 sosyal alan

j) 6.000 m2 garaj

k) 2.000 m2 perde duvar

l) 15.000 m2 kaba betonarme

Sözleşmenin 12 Mad' sinde İşin Fiyatı

A) Kaba İnşaat İmalatı 225 \$ +KDV ince inşaat imalatı 275 \$

B) Kaba İnşaat + İnce inşaat İmalatı 500\$ +KDV Olarak belirlenmiştir

21 Şubat 2015/3 ortaklar kurulu kararı ile İstanbul ili Pendik ilçesi Yaylalar Mah. Yaylar Cad. Bayrak Sk No: 1 Adresinde (18 Pafta 445 ve 77 Parseller)

21.02.2015 tarih itibariyle inşaat taahhüt işine başlamış bulunmaktayız oy birliği ile karar verilmiştir **ORTAKLAR KURULU KARARI.**





15 KABA İNŞAAT İŞLERİ HAK EDİŞ BEDELİ

Çizelge 15.1:Tamamlanan İnşaatın HakEdilişi Bedeli

18-445 Parsel	1 m2	M2 Döviz 2	T:C Merkez Döviz Alış Kur TL.3	TL Tutar 4 (2x3)	Toplam M2 5 (1x4)	KDV % 18 .6 (5x18/100)	Kesilecek Fatura KDV Dahil Tutar 7(5+6)	Daire Sayısı 6
A .Blok	7.222,88	\$ 225,00	2,6607	598,66 ₺	4.324.031,28 ₺	778.325,63	5.102.356,91	46
B.Blok	3.799,60	\$ 225,00	2,6607	598,66 ₺	2.274.659,04 ₺	409.438,63	2.684.097,66	18
C.Blok	5.024,77	\$ 225,00	2,6607	598,66 ₺	3.008.116,25 ₺	541.460,92	3.549.577,17	35
Toplam	16.047,25				9.606.806,57 ₺	1.729.225,18	11.336.031,75	99

Not Sözleşmede Döviz Kuru belirtil meme iş olduğundan dolayı T:C Merkez bankası alış kuru baz alınmıştır

Başlangıç ve bitiş tarihleri 25 Ocak 2015 Bitiş tarihi 10 Temmuz 2015 İlk hak ediş faturasının kesildiği tarih olduğu. Döviz kuru

10 Temmuz 2015 tarihinde ki T:C Döviz Alış kuru baz alınmıştır.

Çizelge 15.2:Kaba İnşaat İşleri Hak Ediş Bedeli

18-77 Parsel	M2.1	Döviz 2	Kur TL.3	Birim M2 TL 4 (2x3)	Toplam Tutar 5 (1x4)	KDV % 18 .6 (5x18/100)	Kesilecek Fatura KDV Dahil Tutar 7(5+6)	Daire Sayısı 8
A. BLOK	7.435,13	\$ 275,00	2,6607	731,69	5.440.228,86 ₺	979.241,19 ₺	6.419.470,05 ₺	46
B BLOK	4.834,13	\$ 275,00	2,6607	731,69	3.537.096,67 ₺	636.677,40 ₺	4.173.774,06 ₺	33
Toplam	12.269,26				8.977.325,52	1.615.918,59	10.593.244,12	79

Parsel 445 ve 77 toplam kaba inşaat hak ediş bedeli 18 milyon beş yüz seksen dört TL 9 krş .(18.584.09)+KDV Üç milyon üç yüz kırk beş TL yetmiş sekiz Krş (3.345.78.TL Toplam **21.928.275.87** (Yirmi bir milyon dokuz yüz yirmi sekiz bin iki yüz yetmiş beş TL sek zen yedi krş) Kaba inşaat için ilk hak ediş bedeli.

Çizelge 15.3:İnce İnşaat İşleri Hak Ediş Bedeli

18-445 Parsel	M2.1	Döviz 2	T:C Merkez Döviz Alış Kur TL 3	Toplam TL 4(2x3)	Toplam M2 5(1x4TL)	KDV % 18 6 (5x18/100)	Kesilecek Fatura KDV Dahil Tutar 7(5+6)	Daire Sayısı 8
A .Blok	7.222,88	\$ 275,00	2,9287	805,39	5.817.253,38	1.047.105,61	6.864.358,99	46
B.Blok	3.799,60	\$ 275,00	2,9287	805,39	3.060.169,34	550.830,48	3.610.999,82	18
C.Blok	5.024,77	\$ 275,00	2,9287	805,39	4.046.912,07	728.444,17	4.775.356,25	35
Toplam					12.924.334,80	2.326.380,26	15.250.715,06	99

Başlangıç ve bitiş tarihleri 10 Temmuz 2015 Bitiş tarihi 24 Aralık 2015 İlk hak ediş faturasının kesildiği tarih olduğu. Döviz alış kuru 24 aralık 2015 Tarihi baz alınmıştır Parsel 445 ve 77 toplam inşaat hak ediş bedeli

Çizelge 15.4:İnce İnşaat İşleri Hak Ediş Bedeli

18-77 Parsel	M2.1	Döviz 2	T:C Merkez Döviz Alış Kur TL 3	Birim M2 TL 4(2x3)	Toplam Tutar 5 (1x4)	KDV % 18 .6 5x18/100	Kesilecek Fatura KDV Dahil Tutar 7(5+6)	Daire Sayısı 6
A. BLOK	7435, 13	\$ 275,00	2,9287	805,39	5.988.197,94	1.077.875,63	7.066.073,57	46
B BLOK	4834, 13	\$ 275,00	2,9287	805,39	3.893.372,05	700.806,97	4.594.179,01₺	33
Toplam					9.881.569,98	1.778.682,60	11.660.252,58	79

Parsel 445 ve 77 toplam İnce İnşaat İşleri hak ediş bedeli 24 Aralık 2016 Tarihli Fatura Hizmet Üretim Geliri **22.805.904.78** (yirmi iki milyon sekiz yüz beş bin dokuz yüz dört Türk lirası yetmiş sekiz kuruş) + KDV **4.105.062.86** (dört milyon yüz beş bin altmış iki Türk Lirası seksen altı kuruş) Toplam **26.910.967.64.** (yirmi altı milyon dokuz yüz altmış yedi bin Türk Lirası altmış dört kuruş) Toplamda 178 adet daire teslim edilmiştir.

Akla İnce işler neden Sözleşmenin yapıldığı kurdan hesaplanmadı akla Gelebilir. Sözleşmede yalnız döviz tutarı hesaplanmıştır bundan dolayı hesap çizelgesinde görüleceği gibi ilk fatura döviz kuru 2,6607 TL 24 868.798,98 iken 24 Aralık 2015 tarihli fatura kesilirken 24 Aralık 2015 Merkez bankası alış kuru baz alınmıştır 2,9287 hesaplandığından 26.910.967.64.TL aradaki fark ise 2.042.168,66.TL işletmenin zararı olacaktır.



16 MAKİNE VE TAŞIMARAÇLARININ ÇEŞİTLİ FİRMALARCA ORTAKLAŞA KULLANILMASI

193 Sayılı GUK 'nun 43/3 Maddesinde ,birden fazla inşaat ve onarım işlerinde veya sair iş lerde müştereken kullanılan tesisat makine ve ulaştırma araçlarının amortismanlarının bunların her işte kullandıkları gün sayısına göre dağıtılacağı 213 sayılı VUK 'nun 321 maddesinde ise hesaplanan amortismanların hesaplarda ayrıca gösterilmek şartıyla ilgili buldukları değerlerden doğrudan doğruya indirileceği veya pasifte ayrı bir karşılık hesabında toplanacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümler uyarınca ,makine ve taşıma araçlarının çeşitli firmalarca müştereken kullanılması halinde söz konusu makine ve nakil vatsa ları hangi inşaat firmasının aktifinde kayıtlı ise ,amortismanın da o firmaca ayrılmak suretiyle gider kaydedilmesi gerekir.

Öte yandan söz konusu makine ve taşıma araçlarının diğer inşaat firması tarafında kullanılmasının kiralama olarak kabul edilerek,bu vasıta ve maiknalar için kiracının çalıştırdığı sürede yaptığı masrafları gider yazması mümkündür.Ancak kiralanan makine ve taşıma araçları için kiraya veren inşaat firması tarafında emsal kira bedeli kadar bir tutarın da kayıtlarında hasılat olarak göstereceği ve kiracı inşaat firmasının ise bu tutarı kayıtlarına gider olarak intikal ettireceği kuşkusuzdur.

Senelere sirayet eden inşaat işlerinde ,amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde sağlanan karın o yılın geliri olarak kar veya zarar hesabına kaydedilmesi gerekir.

Gider yerine Göre Dolaylı olan Maliyet Giderlerinin (Müşterek Genel Giderlerin) Dağıtımını

Dönem sonunda bu hesaplar la ilgili olarak yapılacak ilk işlem gider yerlerine göre dolaylı olan genel üretim giderlerini (GVK'nda kullanılan tabir, müşterek

genel giderler şeklindedir)GVK m.43’/2 de öngörüldüğü biçimde esas üretim gideri yerlerine dağıtmaktır.

Örnek Mad bu tutarı kayıtlarında de hükmüne göre amortismanlar ve amortismanlar dışındaki müşterek genel giderler gibi dağıtılacak

16.1 Amortismanların Dağıtımı

Çizelge 16.1:Amortisman Giderleri

Dönem Boyunca Çalışılan Gün sayısı	İnşaat A için %60	İnşaat B için %40	Toplam gün sayısı	
iş Makineleri-1 adet	138	92	230	
Dağıtım katsayısının Tespiti				
İş Makinaları	14000	230	60,87	TL /gün
Verilere Göre Gider Dağıtımı				
A.İnşaat	B.İnşaat	Toplam		
8.400,00	5.600,00	14.000,00		
Verilere Göre Gider Dağıtımı				
A.İnşaat	B.İnşaat	Toplam		
8.400,00	5.600,00	14.000,00		

Çizelge 16.2:Diğer Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımı

Dönemden Tahsil olanunan istihaklar	A.İnşaat % 52	B.İnşaat % 48..	Toplam
Milyon TL	9.606.806,57 ₺	8.977.325,52	18.584.132,09 ₺
Dğıtım Katsayısının Tespiti			
Müşterek Giderler	28.316,51	18.584.132,09	656,30
Bu Verilere Göre Giderlerin Dağılımı			
Dönemden Tahsil olanunan istihaklar	A.İnşaat	B.İnşaat	Toplam
	10.531.813,90	8.052.318,19	18.584.132,09

Çizelge 16.3:inşaat Maliyetlerin Hesaplanması

25 Aralık 2015 Tarihli İnşaat Maliyetleri (MTL)			
Dolaysız Maliyetler	A.İnşaat	B.İnşaat	Toplam
740,01 ilk Madde ve Malzeme Gideri	3.019.711,23	1.285.867,35	4.305.578,58
740,01,11 İşçilik ücret ve Giderleri	2.370.696,79	914.497,56	3.285.194,35
740.21 Memur Ücret ve Gideri	1.509.855,64	905.992,15	2.415.847,79
740.31 Dışardan Sağlanan Fay..Hiz	1.527.096,00	1.694.740,65	3.221.836,65
740.41 Çeşitli Giderler	2.158.870,05	1.109.914,37	3.268.784,42
740.51 Vergi Resim ve Harçlar	1.050,00	565,00	1.615,00
Dolayı Maliyet Giderleri	1.098,56	468,70	1.567,26
Amortismanlar	8.400,00	5.600,00	14.000,00
Diğer Müşterek Giderler	10.531.813,90	8.052.318,19	18.584.132,09
Toplam	21.128.592,17	13.969.963,97	35.098.556,14

16.2 İnşaatların Maliyetlerinin Aktifleştirilmesi

16.2.1 Yevmiye kayıtları

1-----10/07/2015-----

622,01 Satılan Hizmet Maliyeti	35.098.556.14	
170,01 Yıllara Yaygın inşaat		35.098.556.14

-----/-----

16.2.2 Bitirilen İnşaatların Gelirlerinin Gelir Tablosu hesaplarına Aktarılması

2-----10/07/2015-----

350,01 A inşaat Hak ediş bedeli	11.336.031.75	
350,02 B İnşaat Hak ediş bedeli	10.593.244.11	
600,01 Yurtiçi Satışlar		18.584.132.09
391,01 % 18 Hesaplanan KDV		3.345.143.77

Bitirilen inşaatların maliyeti gibi Gelirleri de gelirler tablosu hesaplarına aktarılması

3-----10/7/2015-----

350,01 A İnşaat Hak ediş bedeli	13.855.149.91	
350,02 B İnşaat Hak ediş bedeli	11.013.649.07	
600,01 yurtiçi Satışlar		21.075.253.37
391,01,% 18 Hesaplanan KDV		3.793.545.60

Bitirilen inşaatların maliyeti gibi Gelirleri de gelirler tablosu hesaplarına aktarılması

4-----24/12/2015-----

350,01 A İnşaat Hak ediş bedeli	13.855.149.91	
350,02 B İnşaat Hak ediş Bedeli	11.013.649.07	
600,01 Yurt içi Satışlar		21.075.253.37
391,01 % 18 Hesaplanan KDV		3.793.545.60

Bitirilen inşaatların maliyeti gibi Gelirleri de gelirler tablosu hesaplarına aktarılması

5-----31/12/2015-----

632 Genel Yönetim Giderleri	17.182.26
771 GYG Yansıtma	17.182.26

Dönem Giderlerinin Gelir Tablosu Hesaplarına Aktarılması

5-----31-12/2015-----

600,01 Yurt içi Satışlar	39.659.385.46
690,01 Dönem Karı veya zararı	39.659.385.46

Gelir Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali

6-----31/12/2015-----

690,01 Dönem Karı veya zararı	35.115.738.84
632.01 GYG	17.182.26
622,01 Hizmet üretim Maliyeti	35.098.556.14

16.2.3 Gider Hesaplarının Kapatılarak 690.Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali

7-----31/12/2015-----

391,01 Hesaplanan KDV	7.138.689.37
191.01.% 18 İndirilecek KDV	6.158.689.37
360,01 Ödenecek KDV	980.000.00

Dönem Sonu KDV Mahsubu

-----/-----

Dönem Karı	4.543.646.,62.TL
Yasal Karşılıklar	908.729.32.TL
Net Kar	3.634.917.30.TL

8-----31/12/2015-----

691,01, Dönem Karı ve Diğer Yasal Yük Karş. 908.729.32

370,01, Dönem Karı ve Diğer Yasal Yük Karş 908.729.32

Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yüküm.Karşılığının ayrılması

9-----31/12/2015-----

690.01 Dönem Karı veya zararı 4.543.646.62

691,01, Dönem Karı ve Diğer Yasal Yük Karş 908.729.32

692,01,Dönem Net Karı 3.634.917.30

Dönem Kar veya Zararın Kapatılışı

10-----31/12/2015-----

692,01 Dönem Karı veya Zararı 3.634.917.30

590,01 Dönem Net Karı 3.634.917.30

2015yılı Dönem Net Karı'nın Devri

11-----31/12/2015-----

16.2.3.1 Defteri kebir kayıtları

Çizelge 16.4: Martan İnşaat Defteri Kebir Hesapları

B	622 Satılan Hizmet Maliyeti	A	B	B.İnşaat	A
1	35.098.556.14	35.089.556.14	6	2 8.977.325.52	18.310.926.42
			4	9.333.600.90	
B	391.01.%18 Hesp KDV	A	B	632.01 GYG	A
7	7.138.689.37	3.345.143.77	2	5 17.182,26	17.182,26
		3.793.545.60	4		
B	771 Genel Yönetim Giderleri GYG	A	B	600 Yurt İçi Satışlar	A
1	17.182,26	17.182.26	5	5 39.659.385.46	18.584.132.09
					21.075.235.37
B	A.İnşaat	A	B	690,01 Dönem karı veya zararı	A
2	9.606.806.57	21.348.459.04 (5)	6	6 35.115.738,84	39.659.385,46
4	11.741.652.47			4.543.646,62.	
				39.659.385,46	
B	590,Dönem Net Karı	A	B	691,01 Dönem karı Vergi ve Diğer yas.yük	A
10	3.634.917,30		8	8 908.729,32	908.729,32
B	692,Dönem karı veya zararı	A	B	370,01 Dönem Karı vergi ve Diğer yasal yük	A
10	3.634.917,30	3.634.917,30	9	8 908.729,32	

Çizelge 16.5:Martan İnşaatın Gelir Kalemleri Ve Kurumlar Vergisi Beyannamesi

Martan İnşaat Taahhüt Ltd Şti		Martan İnşaat Taahhüt Ltd Şti		
GELİR TABLOSU KALEMLER	(TL)	2016	HESAPLAR DÖNEM İ KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ	(TL)
Brüt Satışlar	39.659.385,02	(A)	Ticari Bilanço Karı	4.543.646,62
Satış İndirimleri	0	(B)	Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	0
Net Satışlar	39.659.385,02	(C)	Zara Olsa Dahi İndirilecek İstisna ve indirimler	0
Satışların Maliyeti	35.098.556,14	(D)	Kar ve İlaveler Toplamı (D=B)	4.543.646,62
Brüt Satış kar	4.560.828,88	(E)	Cari Yıla Ait Zarar, istisna ve İndirimler Toplamı (E=A+C)	0
Faaliyet Giderleri (-)	17.182,26	(F)	Kar (F=E-D)	4.543.646,62
Faaliyet Karı	4.543.646,62			
olağan Kar / Zararı	0,00			
Olağandışı Kar /Zararı	0			
Ticari Bilanço Karı	4.543.646,62			

16.3 İnşaat Taahhüt İşlerine İlişkin Örenek Hesap Planı

16.3.1 (Yıllara Yaygın İnşaat)

Çizelge 16.6:Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Teahhüt İşlerinde Tek Düzen Hesap Planı

170	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARI MALİYETLERİ	350	YILLARA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAK EDEİŞ BEDELLERİ
170.10	... İnşaat iş Maliyetleri	350.10	... İnşaatı Hakediş Bedelleri
170.10,00 0	İlk Madde ve Malzeme Giderleri	350.10.00 1	Önceki Dönem Alınan Hak edişler
170.10,00 1	İşçi Ücreti ve Giderleri	350.10.00 2	Cari Dönemde Alınan Hak edişler

Çizelge 16.6: (devamı)Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Teahhüt İşlerinde Tek Düzen Hesap Planı

170.10,002	Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetleri	350.99	Enflasyon Düzeltme Farkları
170.10,003	Çeşitli Giderler	350.99,001	... İnşaatı Enflasyon Düz. Fark
170.10,004	Vergi Resim ve Harçlar	351	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ
170.10,005	Amortisman ve Tükenme Payları	351.10	... İnşaatı Hakediş Bedelleri
170.10,006	Finansman Giderleri	351.10,001	Önceki Dönem Alınan Hak edişler
170.10,007	Genel Yönetim Gider Payları	351.10,002	Cari Dönem Alınan Hak edişler
170.10,099	Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	352.	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ
170.99	Enflasyon Düzeltme Farkı	352.10	... İnşaatı Hak ediş Bedelleri
170.99,001	... İnşaat Enflasyon Düzeltme Farkı	352.10,001	Önceki Dönem Alınan Hak edişler
171	... YILL YAY. İNŞ VE ONARIM MALİYETİ	352.10,002	Cari Dönem Alınan Hak edişler
172	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ	353	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ

Çizelge 16.6: (devamı)Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Hesap Planı

173	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ	354	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ
174	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ	355	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ
175	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ	356	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ
176	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ	357	YILLA YAYGIN İNŞ. VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLRİ
177	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ	358	YILLA YAYGIN İNŞ. ENFLASYONDÜZELTME HESABI
178	YILLARA YAYGIN İNŞAAT ENFLASYON DÜZELTME HESABI	358.35	Yıllara Yaygın İnşaat Enflasyon farkı
178.70	Yıllara Yaygın İnşaat Enfl Farkı	358.35,3 50	...Projesi İnşaat İşi
178.70,1 70	...Projesi İnşaatı İşi	358.35,3 51	...Projesi İnşaat İşi
178.71	Yıllara Yaygın İnşaat Enfl Fark	358.35,3 52	...Projesi İnşaat İşi

Çizelge 16.6: (devamı)Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Hesap Planı

178.71,171	...Projesi İnşaatı işi
179	TAŞERONLARA VERİLEN AVANSLAR
179	TAŞERONLARA VERİLEN AVANSLAR
179.10	...İnşaatı Taşeronları
295	PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR
295.35	Peşin Ödenen Stopajlar
295.35,350	...Projesi İnşaatı % 3 Stopaj
295.35.351	...Projesi İnşaatı % 3 Stopaj

16.4 İnşaat Taahhüt İşlerine İlişkin Örenek Hesap Planı

16.4.1 (Başladığı Yılda Biten İnşaat)

Çizelge 16.7:Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Özet Hesap Planı

740	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ	740.10.3	Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler
740.10	...İnşaatı Giderleri	740.10.3.311	Elektrik Giderleri

Çizelge 16.7: (devam)Yıllara Yaygın İnşaatt Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Özet Hesap Planı

740.10,0	İlk Madde ve Malzeme Giderleri	740.10.3.31 2	Su Giderleri
740.10,0,001	Çimento	740.10.3.31 3	Akaryakıt yağ Giderleri
740.10,0,002	Demir	740.10.3.31 4	L:P:G ve Doğalgaz Giderleri
740.10,0,003	Kum Çakıl	740.10.3.32 0	Bakım Onarım Giderleri
740.10,0,004	Kereste	740.10.3.33 0	Telefon ve Haberleşme Giderleri
740.10,0,005	Sihhi Tesisat Malzemeleri	740.10.3.34 0	Hafriyat ve Nakliye Giderleri
740.10,0,006	Elektrik Malzemeleri	740.10.3.34 1	İşçi Taşıma Giderleri
740.10,0,007	Boya Kireç	740.10.3.35 0	Teknik Müşavirlik Proje Giderleri
740.10,0,008	Tuğla Kiremit	740.10.3.36 2	Taşeronlara Yaptırılan İşler
740.10,0,009	Hazır Beton	740.10.4	Çeşitli Giderler
740.10,0,013	Bordür-Killi Taş -vb. Malz. Giderleri	740.10.4.41 1	Şantiye Kırtasiye Giderleri

Çizelge 16.7: (devam)Yıllara Yaygın İnşaatt Ve Onarım Teahhüt İşlerinde Tek Düzen Özet Hesap Planı

740.10,0, 015	Mermer. Granit vb. Malz. Gideri	740.10.4. 413	Şantiye Gideri ve Yazılan Demirbaşlar
740.10,0, 016	Kapı-Pencere vb. Malz. Giderleri	740.10.4. 421	Seyahat Giderleri
740.10,0, 017	Profil Boru-köşebent. Vb. Malz. Gid	740.10.4. 432	Sigorta Giderleri
740.10,0, 018	Yer Kaplama -Parke -Lama inat Mlz	740.10.4. 440	Şantiye Makine Kira Gideri
740.10,0, 019	Altyapı-lagarı-Beton Boru Malz	740.10.4. 441	Şantiye Taşıt Kira Giderleri
740.10,0, 020	Çevre Düzenleme Giderleri	740.10.4. 460	Şantiye Temsil ve Ağırlama Giderleri
740.10,0, 021	Klima/Havalandırma Malz Gideri	740.10.4. 461	Şantiye Çay Ocağı Giderleri
740.10,0, 022	Elektronik (Bilgisayar Sistem) Gideri	740.10.4. 462	Şantiye Temizlik Giderleri
740.10,0, 023	Doğalgaz Tesisat Malzemeleri	740.10.4. 475	Şantiye Sahası Hasar Giderleri
740.10,0, 024	Asansör Giderleri	740.10.4. 480	Diğer Çeşitli Giderler
740.10,0, 070	Muhtelif Nalbur iye Malzemeleri	740.10.5,	Vergi Resim ve Harçlar

Çizelge 16.7: (devam)Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Teahhüt İşlerinde Tek Düzen Özet Hesap Planı

740.10,0, 080	Muhtelif İnşaat Malzemeleri	740.10.5. 501	Belediye Vergi ve Resimleri
740.10,1	İşçi Ücret ve Giderleri	740.10.5. 504	Damga vergisi
740.10,1, 111	Esas Ücretler	740.10.5. 506	Motorlu Taşıtlar Vergisi
740.10,1, 112	Fazla Mesai Ücretleri	740.10.5. 508	İhale Sözleşme ve Şartname Gid
740.10,1, 113	İkramiye Ücreti	740.10.5. 510	Diğer Vergi, Resim ve Harçlar
740.10,0, 121	Sosyal Yardımlar	740.10.6,	Amortisman ve Tükenme Payları
740.10,0, 131	Kıdem Tazminatı	740.10.6. 601	Amortisman Giderleri
740.10,0, 132	İhbar Tazminatı	740.10.7,	Finansman Giderleri Proje Direkt İlgili
740.10,0, 141	SGK İşveren Payı	740.10.7. 702	Banka Kredi Faiz Giderleri Proje İle Direkt İlgili
		740.10.7. 709	Teminat Mektup Giderleri Proje ile Direkt ilgili
		740.10.7. 714	Banka Komisyon Giderleri Proje İle Direkt İlgili
		740.10.7. 719	Müşterek Dağıtımdan Gelen Pay

Çizelge 16.7: (devam)Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Taahhüt İşlerinde Tek Düzen Özet Hesap Planı

740.10.8	Ortak Genel Giderler Payı
740.10.8.801	Genel Yönetim Gider Payı
740.10.8.802	Pazarlama Satış Dağıtım Gider Payı
740.10.9	Kanunen Kabul Edilmeyen Gideri
740.10.9.990	Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Gid
741	HİZMET ÜRETİM MALİYET YANSITMA HESABI
741,1	...İnşaat Giderleri Yansıtma

17 1163 SAYILI KOOPERATİFLER KANUNU VE KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ

KOOPERATİFLERİN TARİFİ: Kişilerin Ekonomik Gücünün olmamasından dolayı gereken ihtiyaçlarının tek başına yapamaması ve aynı amaca ve çıkarlarının korunması ve çok yüksek tutarlardaki konut ve başka ihtiyacının karşılanması için en az 7 kişinin bir araya gelerek aynı hedefe varmak için güç birliği yapmalarıdır. Yasal Tanımı ise Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, Dayanışma ve kefalet suretiyle sağlanıp korunmak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküllere kooperatif denir.

Konut Yapı Kooperatifleri nin Ve Finansmanı İle Finansal Yönetim

Kentleşmenin Yarattığı konut ihtiyacının karşılanabilmesi için yılda 300 bin konut ihtiyacı üretmi zorunluğu vardır.Bu denli büyük ihtiyacın karşılanabilmesinde , bünyesinde dar gelirli vatandaşların da bulunduran ; Toplu Konut fonunda ve diğer dış kaynaklardan yararlanabilen toplu konut kooperatifleri nin önemli rol oynar .Ortaklarının ,karşılıklı yardım ve dayanışma temelinde ,ticari amaç olmaksızın konut sahibi olabilmeleri doğrultusunda oluşturdukları konut yapı kooperatifleri,her ortağının seçme ve seçilme hakkının bulunduğu tüzel kişiliğe haiz kuruluşlardır

Konut açığının ve barınma ihtiyacının en yoğun olduğu ülkemiz gerçeğinde, konut yapı kooperatiflerinin önemi daha da artmıştır.

17.1 Kooperatifler Kanunu:

Anayasamızın 51 nci maddesinde :’’ Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler’’,117’inci Maddesinde de ‘’Devlet, milli ekonominin yararlarını dikkate alarak, öncelikle üretimin

artırılmasını ve tüketicinin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri ‘alır’’ hükümlerine yer verilmek suretiyle; konut ihtiyacının karşılanmasına ve kooperatifçiliğin gelişmesine yönelik tedbirleri alma görevi Devlet’e verilmiştir.

Ülkemizde Kooperatifçilik hareketinin Mithat Paşa tarafında başlatıldığı ve bu konudaki ilk düzenlemelerinde ‘‘memleket Sandıkları Nizamnamesi’’ ile yapıldığı bilinmektedir (Kurtulan, 2015:3).

Kooperatiflere ilişkin ilk yasal düzenleme 1926 Yılında Ticaret Kanunu İle Yapılmış. Daha sonraları ise 1935 yılında özel nitelikte 2834 Sayılı Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri Hakkında Kanun ile 2836 Sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri kanunu çıkarılmıştır.

Daha sonraki yıllara gelindiğinde 24. 04,1969 tarihinde 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu Kabul edilmiş ve böylece kooperatifler müstakil bir kanuna kavuşmuştur. 01.10.1988 gün ve 19970 R.G arım25.10.1988 yayımlanan 3486 sayılı yasadır. YTTK En son 01.07.2012 Günü yürürlüğe giren 13.01.2011 Günü 6102 sayılı YTTK yürürlüğe girmiş ve 6762 sayılı E.TTK yürürlükten kaldırılmıştır.

Müşterek İhtiyaçları, ekonomik güçler birleştirilerek karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma suretiyle karşılayabilmek amacıyla kurulan kooperatifler: toplumsal gelişmede, refah seviyesinin artırılmasında ve ülke kalkınmasında azımsanmayacak katkılar sağlayan kuruluşlardır. Kooperatifçilikte en önemli olan Ortağının Sahiplenmesi gereken Hak ve Yükümlülüklerini yerine Getirmek. Yükümlülüklerini ve sahiplenmeyi yerine getirmeyen ortakların Üye oldukları kooperatifin başarılı olması zordur.

Konut Kooperatiflerin Kurunlar Vergisinden muafiyetlerini düzenleyen 5520 Sayılı Kurumlar vergisi kanununun 4 maddesinin nin Muafiyetler bölümünün (K) bendinde belirtilmiştir. (5520 KVK MADDE 4- (1) Aşağıda sayılan kurumlar, kurumlar vergisinden muaftır (k) Tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere, ana sözleşmelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi, yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması ve sadece ortaklarla iş görülmesine (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.) ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan

kooperatifler ile bu kayıt ve şartlara ek olarak kuruluşundan inşaatın bitim tarihine kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işlerini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya Kanunun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili olduğu kabul edilen kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi ve işveren ilişkisi içinde bulunanlara yer vermeyen ve yapı ruhsatı ile arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olan yapı kooperatifleri).

Konut Yapı Kooperatiflerde Arsa ve Konutların.Yapımı 1163Sayılı kooperatifler kanunu ve konut Yapı Kooperatifler de 58 madde ile 67 Maddearasında belirlenmiştir

- a) Arsa Alımı (Mad 58)
- b) Yapılacak Konutların ve Diğer Tesislerin Belirlenmesi (Mad.59)
- c) Proje, Altyapı ve inşaat İşleri (Mad 60)
- d) Konut Bedellerinin Tespiti (Mad 61)
- e) Konutların Ortaklara Dağıtımı (Mad 62)
- f) Konut Bedellerinin Ödenmesi (Mad 63)
- g) Kredi Borçları ve Konutların Mülkiyeti (Mad 64)
- h) Konutların Sigorta Ettirilmesi (Mad 65)
- i) Konutlarda Tadilat (Mad 66)
- j) Konutlara Bakımının Yapılması (Mad 67)

17.1.1 Arsa Alımı: (Mad 58)

1-Arsanın niteliği, yeri ve azami fiyatı genel kurulca tespit edilir

2-Arsa alımının tapu devri veya tapuya şerh verilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması ve alınacak arsanın kooperatifin amacına uygun olması (üye sayısı kadar konutun yapılması ve üyelerin bütçesini karşılayacak denklkte olmasına dikkat edilmelidir.)

17.1.2 Yapılacak Konutların Ve Diğer Tesislerin Belirlenmesi (Mad 59)

- a. 1-Yapılacak Konutlar ile hizmet tesislerinin sayı, cins ve özellikleri, Kooperatifin amacına ve ortakların ihtiyaçlarına uygun olarak Genel Kurulca Belirlenmelidir

- b. 2-Kooperatifçe, konut inşaatlarının devamı sırasında veya tamamlanmasından sonra değişik yer ve zamanlarda yeniden arsa alınması ortak kaydedilmesi şeklinde yeniden faaliyette bulunulmaz.

17.1.3 Proje, Altyapı Ve İnşaat İşleri (Mad 60)

1-Alınan arsaya ilişkin proje, altyapı ve inşaat işlerinin yaptırılması usulü Genel Kurulca tespit edilmelidir.

- ✓ İhale veya emanet usulünden hangisinin uygulanacağı. İhalenin şartları ve emanet komisyonunun oluşması Genel Kurulca belirlenmelidir.

17.1.4 Konut Bedellerinin Tepiti (Mad 61)

Arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol su elektrik gibi müşterek tesis masrafları ve yönetim giderlerinden her konuta düşen pay hesaplanır GEÇİCİ maliyet lerbulunur. Daha sonra çıkarılacak masraflarda yüklenerek KESİN hesaplar bulunur.

17.1.5 Konutların Ortaklara Dağıtımı (Mad 62)

Konutlar maliyet bedelleri kesinleştikten sonra ortaklar veya temsilcilerinin katılımıyla NOTER önünde çekilecek kura ile dağıtılır.

17.1.6 Konut Bedellerinin Ödenmesi (Mad 63)

Ortakçın bu ana sözleşmenin 21 nci maddesi uyarınca yatırdığı paraların toplamı, konutun kesin maliyet bedelinden indirilerek geri kalanı Genel Kurulca kararlaştırılarak taksitlere bağlanır. Bu taksitler için ortaklardan bono (Senet) alınır.

3.1.1 Kredi Borçları Ve Konutların Mülkiyeti (Mad 64)

- ✓ Borç miktarı kadar kredi veren finans kuruluşu lehine ipotek tesisi suretiyle. Konutların mülkiyetleri de ortaklara aktarılarak ferdi münasebete geçiş işlemlerine başlanır.
- ✓ Yapı Kullanıma İzninin alınmasına müteakip en çok bir yıl içinde. Ortakların Kat Mülkiyeti Kanununa göre ferdi münasebet işlerinin sonuçlandırılması gerektirmektedir (şarttır)

17.2 Konutların Sigorta Ettirilmesi (Mad 65)

Kooperatif bedeli tamamen ödeninceye kadar. Genel Kuruldan karar almak suretiyle bütün konutları. Kesin Maliyet bedeli üzerinden sigorta ettirebilir.

17.2.1 Konutlarda Tadilat (Mad 66)

Ortaklar teslim aldıkları konutlarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olmak ve yapının hüviyetini bozmamak kaydı ile değişiklik yapabilirler.

17.2.2 Konutlarda Bakım (Mad 67)

- Konutların Bakımı Bunların Kat Mülkiyeti Kanun'a Tabi Olması Halinde Bu Konudaki Mevzuat Esasları Dahilinde Yapılır.
- Münferit Konularda İse Yönetim Kurulunun Tespit Edeceği Esaslara Göre Yürütülür.

17.2.3 Kooperatiflerin Hesapları Ve Defterleri (Mad 68-83)

17.3 Hesap Dönemi, Bilanço ve Netice Hesapları (Mad 68)

- 1-Kooperatifin hesap dönemi Takvim yılıdır
- İlk faaliyete geçtiği yıldaki hesap dönemi kooperatifin kurulduğu tarihten itibaren başlar ve aynı ayın 31 Aralık tarihinde sona erer.
- Yönetim kurulu her yıl 31 aralık tarihi itibariyle envanter yapar. Bilanço ve Gelir Gider fark hesaplarını hazırlayıp Genel Kurul Toplantısında en az bir ay önce denetim kurulu üyelerine verir.
- Denetim Kurulu üyeleri bunları en çok 10 gün içinde inceleyerek müştereken düzenleyecekleri raporla birlikte yönetim kuruluna iade ederler
- Bilanço ve netice hesapları Genel Kurul toplantısından en az 15 gün önce kooperatif merkezinde ortakların incelenmesine sunulur ve isteyenlere birer sureti verilir.

17.4 Özel fon (Mad 71)

Kooperatif Ortak dışı işlemlerde bulunmuş ise 1163 Sayılı Kanunun (70 Mad) Gereğince fon için ayırım yapıldıktan sonra geri kalan müspet farkın tamamı kooperatifin gelişmesine yarayacak işlerde kullanılmak üzere özel bir fon hesabından toplanır.

Bu fonda toplanan hasılanın kullanımına ilişkin esaslar Genel Kurulca Kararlaştırılır.

Borç Senetlerinin Takibi (Mad 72)

Kooperatifçe borç taksitleri veya ara ödemeleri karşılığında ortaklardan alınan borç senetleri için. Ortaklara bunların ödenme tarih ve tutarlarını gösteren imzalı ve mühürlü bir alındı belgesi verir.

Bu Senetler Muhasebe kayıtlarına geçirilir.

Senetlerin ciro edilmesinde basiretli bir tacir gibi davranılır.

17.4.1 Muhasebe Usulü (Mad 69)

Kooperatifin hesapları genel kabul görmüş muhasebe prensip ve usullerine uygun olarak tutulur ve Mali Durum Tabloları buna uygun şekilde hazırlanır.

17.4.2 Gelir Gider Farkı ve Dağılımı (mad 70)

- ✓ Gelir Gider Farkı Genel Kurulca onaylanan yıllık bilançoya göre tespit edilir.
- ✓ Yönetim ve Denetim kurul üyelerine gelir gider farkından pay verilmez ve kooperatif yalnız ortakları ile işlem yapar.
- ✓ Gelir-Gider Müspet farkın % 1 'i bilanço tarihinden itibaren 3 ay içinde 1163 sayılı kanunun 94 maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığı emrindeki fona yatırılır.
- ✓ Ortaklarla yapılan işlemlerden doğmuş bulunan geri kalan farkın tamamı yedek akçe olarak ayrılır.
- ✓ Yedek Akçeler Ortaklara dağıtılmaz Gelir-Gider farkı menfi olduğu takdirde, ortaya çıkan açık yedek akçelerden, bunun

yetmemesi halinde ortak sermaye paylarından ve 71 maddeye göre oluşturulan özel fondan karşılanır.

17.4.3 Devir Teslim Tutanağı (Mad 73)

- Yönetim Kurul üyeleri ve memurları.görev devir ve teslimleri sırasında, sorumlulukları altındaki para,mal, defter,belgeler, ve diğer kooperatif varlıklarını bir tutanakla yeni görevlilere teslim etmekte yükümlüdür.

17.4.4 Avans ve Ödemeler (Mad 74)

- Kooperatifin amaç ve işleri dışında avans verilemez ve ödeme yapılamaz.
- Her türlü ödemelerin geçerli belgelere dayandırılması şarttır
- Verilecek avansın sebebi, miktarı,süresi,geri alınma şartları,kapatılması şekli ile kasada günlük olarak bulundurulacak azami para miktarı ve kooperatif parasının amaçlara uygun şekilde değerlendirilmesi usulü yönetim kurulu tarafından belirlenir.

17.4.5 Tutulacak Defterler (Mad 76-83)

17.5 Kooperatifler aşağıdaki defterlerin tutulması zorunludur.(Mad 76)

- Yevmiye Defteri (Mad 77)
- Defteri Kebir (Mad 78)
- Envanter Defteri (Mad 799)
- Karar Defteri (Genel Kurul ve Yönetim Kurulu) (Mad 80)
- Ortaklar Defteri (Mad 81)
- ❖ Kooperatifte bu defterlerden başka işin mahyetine ve öneminin gerektirdiği diğer yardımcı defterler de bulunur (Tutulur)

17.5.1 Deftrleri Tasdik Ettirme Yükümlülüğü (Mad 82)

17.5.2 Kooperatifin tutmak zorunda olduğu

- ✓ Yevmiye defteri
- ✓ Defteri kebir
- ✓ Envanter

- ✓ Her iki (Genel Kurul ve Ortaklar) karar defteri

Kullanılmaya başlanmadan önce Notere ibraz ederek Defterlerin kullanılacağı dönem için noter bu defterleri mühür ve imzayla tasdik eder .

Kapanış Tasdikleri Karar defterleri Ocak sonuna kadar Yevmiye defteri 30 haziran sonuna kadat Noterden kapanış tasdikinin yapılması zorunludur.TTK 225 Mad

17.5.3 Defterler ve Belgelerin Saklanması (Mad 83)

- Kooperatifte bulunan her türlü resmi belgelerle defterler son kayıt tarihinden itibaren on yıl geçinceye kadar saklamakla yükümlüdürler.
- Kooperatifin sona ermesi halinde ilgili belgeler saklanmak üzere kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl Müdürlüğüne tevdi olunur.

17.5.4 Kooperatiflerin Dağılma Sebepleri (Mad 85)

- Ortak sayısının 7 den aşağıya düşmesi üzerine
- Genel Kurul Kararıyla
- İflasın açılmasıyla
- Kanununda öngörülen diğer hallerde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Mahkemeden alacağı karar üzerine.
- Diğer bir kooperatifle birleşmesi veya devralması suretiyle
- Üç Yıl olağan Genel Kurul Toplantısını yapmaması halinde.
- Amacına ulaşma imkânının kalmadığının Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespiti halinde mahkemeden alacağı kararla dağılır.
- Ayrıca kooperatif ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır.
- Ancak tescil tarihinden itibaren altı ay içerisinde usulüne uygun şekilde ana sözleşme değişikliği yapılarak kooperatifin amacının ve türünün değiştirilmesi halinde dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmaz.

17.6 Kooperatiflerin ve Üyelerin Sorunları

Kooperatif in sorunları: Kooperatif 1163 Sayılı Kanunun dan yararlananların muhakkak üst birliğe üye olma zorunluluğunun olması olamayan kooperatif Vergi İndiriminden Yararlanamaması. Üst birlik bir denetim gür evini görüyor. Devletin yapacağı görevin üst birliğe verilmesi. Sosyal Hukuk Devletlerinde bürokrasinin çoğalması ve ek maliyetlerin çıkmasına sebebiyet veriyor. Bu durumda kooperatiflerin maliyetlerin yükselmesine sebebiyet veriyor. Kooperatif Üst birlikler bugüne kadar üyelerine yararlı bir proje ve kooperatiflerin iyi ve güvenilirli olması için hiçbir yararlı çalışma yapılmamış. Kooperatiflere güvenilir yol göstermemiş. Devlet te kooperatif üst birliklerinin kamu yarar ve üyelerinin gelişmesi için yol haritasını göstermemiş tir tir. Ülkemizde sermaye yetersizliği olduğundan dolayı kooperatiflerin çok büyük görevler düşmesine rağmen bu görevlerini istenilen değerde yapamamışlardır. Ya üst birliğe gelen yöneticilerin basiretsizliği veya Kamu ve Üye yararının Toplumsal Menfaatlerinin bilinmemesi veya bilgi eksikliğinden kooperatiflerin gelişmesi istenilen düzeyde olmamıştır. Devlet kooperatiflere yol gösterici görevini yapmadığı gibi yalnız şikâyet yolu ile denetim yaparak ceza kesmiştir. Busüreye gelene kadar kooperatif üyeleri çok mağduru yeter yaşamıştır. Bu sebeplerden dolayı kooperatiflerin toplumdaki güvenilirlik oranları çok düşük kalmıştır.

kooperatif Üyelerinin sorunu ise Sosyal Hukuk Devletinin görevini yapmamamsı sorunudur. Devlet Gereken Hukuki Dış denetimlerini zamanında yapmaması. Sorun olduğu zaman yapmasıdır. Vatandaş devletine güvenerek kooperatife üye oluyor. Kooperatif yöneticileri sermaye yetersizliğinden ve sorumluk bilincinden dolayı istenilen Vaade edilen sözleşmelerini yerine getiremiyorlar. Ve kooperatifin zor durumda kurtarmak için proje üretmeyerek kooperatifi zor durumda kurtarmak için çalışmalar yapmadan kaçıyorlar. Veya ülke de enflasyonun ve döviz kurlarının çok yükselmesi. Hükümetlerin izlediği politika sonucu ülkede fiyatların yükselmesi kooperatif bütçelerini ve çalışma planlarını ulaşılamaz kılıyor. Bu durumda Sosyal Hukuk Devletinin görevi kooperatif üst birliklerle Vatandaşın Mağdur olmaması için Kamu yararı Projeler Üretmek. Olmalıdır.

Örnek 11994 Türkiye’de Büyük bir ekonomik kriz oldu. Konut Yapı kooperatifleri çok zor durumda kaldılar Devletin Kendi Güvencesini verdiği Emlak konut Bankasından alınmış olan dövizli kredilerden dolayı Ülkemizde Döviz kurunun çok yükselmesinden dolayı Üyeler Ödeme zorluğuna düştüler. Çok zor durumda olan Üyelere Hükmet tarafından hiçbir proje üretilmedi. Tek yapılması gereken konutların taksit tutarlarının üyenin ödeyebileceği tutara indirmektir. Orta gelirli bu dürüst vatandaşların bazıları intihar eden bile etti Krizi çıkanlardan hesap sorulmadı krizden ekilenlerden hesap soruldu. Sosyal Hukuk Devlet Anlayışının tam tersi bir anlayış politikası sonucu çok mağduriyetler yaşandı. Bu durumlarda Devlet yöneticilerinin uzun vadeli düşünme kabiliyetine sahip olmaları gerekir. Bu da devlet yönetimine alınacak kişilerin liyakatine önem verilmesiyle olur. Kanaatindeyim. Vatandaş benim vatandaşım ben onlar için görev yapıyorum anlayışı Kamu kuruluşlarında benimsenmeli yoksa Demokrasi nin ruhu Vatandaş odaklı olmazsa kişisel menfaatler için devletin gücü kullanılır anlayışı hakim olur.

18 KONUT YAPI KOOPERATİFLERİN ARSALARINI KAT KARŞILIĞI MÜTEAHHİDE VERİLMESİ

Konut yapı kooperatifleri arsalarının tamamını veya bir kısmını daire yapılması karşılığında müteahhitlere verilmektedir. Bu işlem yüklenici açısından arsa alımı Kooperatif açısında ise bina yapımına yönelik ARSA SATIŞI olmaktadır. Kooperatif bu uygulamada ortaklarıyla değil yüklenici ile iş yapmaktadır. Müteahhidin bu iş nedeniyle elde edeceği kar; duruma göre gelir veya kurumlar vergisine konu olmaktadır. Kooperatife bırakılan konutların maliyeti yüklenici açısından ARSA maliyeti olmaktadır. Müteahhide bırakılan konutlara ilişkin arsa payları kooperatifin varlığından çıkmakta Kooperatif tarafından Müteahhide devredilmektedir. Özetle kooperatif, ARSA sahibi olduğu arsasından bir miktar payı üçüncü bir kişi müteahhide satmış kabul edilmektedir. Zira kooperatif ortaklarının sahip olacakları konutlara ilişkin arsa payları nihai anlamda müteahhide verilen kısım nedeniyle azalmış olmaktadır, muhalde kooperatif açısından bu işlem nedeniyle oluşan maliyet, devredile nARSA payı değeri olurken, karşılığında sağlanan, yüklenici tarafından kooperatife teslim edilen konutların değerim² birim inşaat maliyeti ve arsa payı olacaktır. Kooperatif arsasını müteahhide kat karşılığı vererek ortaklarının konut sahibi olmasını sağladığı ve bu işlemin kooperatifin amacını gerçekleştirmeye yönelik olduğunun düşünülmesi gerekir.

18.1 Kurumlar Vergisi Yönünden Kooperatiflerin Vergiden İstisnası

18.1.1 Kurumlar Vergisi Yönünden:

Kurumlar vergisi kanununun 1 inci maddesinde kooperatifler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmışlardır. Aynı kanununun 7 ci Maddesinin 16 enci bendine göre kooperatiflerin sözleşmesinde

- ✓ Sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması.

- ✓ İdare meclisi başına ve üyelerine huzur hakkı ve kazanç üzerinden hisse verilmemesi
- ✓ İhtiyat akçelerin ortaklara dağıtılmaması
- ✓ Münhasıran ortaklarıyla iş görmesi

18.1.1.1 Şartlarının yazı olması gerekmektedir Kurumlar vergisi muafiyeti diğer şartların yerine getirilmesiyle yararlanabilirler.

Münhasıran ortaklarla iş görülmesi şartı Kooperatif ana sözleşmesinde yer alan faaliyet konusuna giren işlemlerin aynı zamanda kooperatif ortağı ile yapılması zorunlu kılmaktadır. Yani kooperatifler kurumlar vergisinden istisnasından yaralamasının şartları olarak belirlenmiştir. Kooperatifler ortaklarının dışında ortağı olmayan kişiye konut satışı yaparlarsa KDV ve Kurumlar vergisi Mükellefiyetlerinin tesisi gerekir.

18.2 Katma Değer Vergisi Uygulaması

3065 Sayılı Katma değer vergisi Kanunu02.11,1984 tarih ve 18563 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kanununun 1. Maddesinde verginin konusunu teşkil eden işlemler sayılmış ve ‘’ ticari, Sinaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler Katma Değer Vergisi’ne tabidir.’’ Hükmüne yer verilmiştir. Teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının maliki ve ya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir. KDVK Md/2)

18.3 Katma Değer Vergisi Yönünde

18.3.1 Konut Yapı kooperatiflerinde Katma Değer Vergisi Uygulaması

Konut Yapı Kooperatiflerinde KDV uygulaması işlemlerin özelliğine göre farklılık arz etmektedir. Faaliyet süresincende KDV ‘ye konu olabilecek veya KDV konusunda uygulamada tereddüdü edilen işlemleri ana başlık altında şöyle toplayabiliriz.

- Satın alınan emtia (mal) madde malzemelere KDV ödenecek midir?
- Ortaklara yapılan konut teslimlerinin KDV karşısındaki durumu.

- Ortaklara yapılan işyeri (dükkân) teslimlerinin KDV Karşısındaki durumu.
- Müteahhitlerle yapılan arsa karşılığı daire(kat karşılığı) sözleşmelerinde KDV uygulaması
- Kooperatifin arsa karşılığında daire (konut) teslimlerinin KDV uygulaması
- Kooperatiflere yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV uygulaması
- Kooperatif varlıklarının (arsa, Makine, İnşaat Malzemesi v.s) satışında KDV uygulaması

Bu konuların 3065 sayılı KDV Kanununda yer alan yasal düzenlemelere göre irdelenmesi gerekir. Bu düzenlemeler:

Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve iş yeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri’’ KDV’nden müstesnadır

(3060 Sayılı KDV kanunu geçici madde 15) 4369 sayılı kanunun 62. Maddesiyle eklenen ve 01.01.1998 tarihinden geçerli olmak üzere 29/7/1998 tarihinden itibaren yürürlüğe giren geçici madde) Bu kanunun yayımlandığı tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan inşaatlara ilişkin olarak

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri
- Sadece 150 m2 aşmayan konutlara münhasır olmak üzere kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan inşaat taahhüt işleri.

Katma Değer Vergisinden müstesnadır.

3065 Sayılı KDV kanununun 8.maddesinde ‘mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanların KDV nin mükellefi oldukları hükme bağlanmıştır 3065 nin (md./8-1/a) KDV mükellefinin konut yapı kooperatiflerine yaptıkları her türlü mal teslimleri KDV kanununun genel hükümleri çerçevesinde KDV’sine tabi bulunmaktadır. Yani konut yapı kooperatifleri satın aldıkları DEMİR. ÇİMENTO. TUĞLA. CAM KERESTE. BÜROMALZEMESİ. V.s gibi her türlü mal alımlarında KDV ödeyeceklerdir. Uygulamada bu madde malzemelerin kooperatifçe satın alınması ile kooperatife yapılan inşaat taahhüt işleri birbirine karıştırılmasıdır.

Konut Yapı kooperatiflerinin arsa alımlarında da genel hükümler geçerlidir.

Ancak Özel Mülk konusu bir arsanın satın alınması KDV'nin konusuna girmemektedir.

3065 sayılı kanunun 29 Maddesi ‘’mükellefler yaptıkları vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan KDV ‘inden indirebilirler. Faaliyetlerine ilişkin indirebilecekleri vergiler

- Kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarla gösterilen katma Değer Vergisi ‘’ Diğer taraftan aynı kanunun 30.maddesinde ise ‘’ aşağıdaki vergiler mükellefin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan Katma Değer Vergisinden **indirilemez: a) Vergiye tabi olmayan veya vergiden istisna edilmiş bulunan malların teslimi ve hizmet ifası ile ilgili alış vesikalarında gösterilen veya bu mal ve hizmetlerin maliyetleri içinde yer alan KDV hükümleri.**

KDV uygulamasında bir vergilendirme döneminde mükellefler yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesapladıkları KDV'den yine faaliyetlerine ilişkin olarak alış vesikalarında yer alan KDV ‘lerini indirim konusu yapmakta hesapladıkları KDV ‘nin indirim konusu yaptıkları vergiden fazla olan kısmını ilgili vergi dairesine KDV Beyannamesi ile beyan ederek ödemektedirler. Alış vesikalarında yer alan indirilecek KDV'nin hesapladıkları KDV'den fazla olması halinde ise aradaki fark sonraki dönemlere devrolmaktadır.

Konut kooperatiflerinin sadece ortaklarına veya yalnız konut teslimleri KDV'den istisnadır.

KDV kanununun 30 maddesine göre vergiden istisna edilmiş bulunan malların teslimi ile ilgili alış vesikalarında gösterilen KDV nin indirim konusu yapılmamaktadır.

Bu durumda, indirim konusu yapılabilecek KDV sadece işlerine isabet eden kısımla sınırlı olacaktır. Yani alış vesikalarında gösterilen KDV'nin konutlara ve iş yerlerine ait olan kısımları ayrı ayrı hesap edilecek ve sadece işyerine ait olan kısım indirilecek KDV olarak Hesaplara alınacaktır. Konutlara isabet eden kısım ise gider veya maliyet hesaplarına aktarılacaktır.

Konut Yapı Kooperatifleri başkalarının arsaları üzerinde arsa karşılığı bağımsız bölümlerin inşa etmeleri halinde 30 seri No lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin (D) bölümüne göre işlem yapılacaktır.

Buna göre konut yapı kooperatiflerin inşa ettiği bağımsız bölümlerin net alan 150 m²'nin altında konut niteliği taşıyanların arsa sahibine teslimi vergiden istisna olacak 150 m² 'nin üstündeki konutlar ile net alanına bakılmaksızın konut dışı bağımsız bölümlerin tesliminde ise vergi uygulanacaktır.

Arsa karşılığı bağımsız bölümleri inşa eden konut yapı kooperatiflerinin bu kapsamda teslim ettikleri bağımsız bölümlerin tamamı istisna kapsamına girse bile KDV Mükellefiyeti tesis ettirmeleri ve her ay KDV beyannamesi vermek zorundadır.

18.4 A- Örnek üzerinde çalışarak uygulayalım :Akpınar Konut Yapı Kooperatifi 25.000.M2 Arsasının Müteahhide Verilmesi

18.4.1 Konuyu bir örnekle Açıklayacak olursak:

(AKPINAR) Konut Yapı Kooperatifinde: 2000 yılında 25.000.m² lik Arsayı 210,000.00.TL ye aldığı Arsasını 2016 yılında FB. Müteahhitlik Ltd Şti (Gayrin Menkul Satımı ve İkamet Amaçlı konut Çok katlı binaların yapımı) ile 01,01,2016 tarihinde Noterde sözleşme yapmışlardır İnşaat bir yılda bitirilecek Arsanın % 51 Hissesi Arsa Sahibine 75 Adet daire ve 31 Adet iş yeri Toplam 106 adet bağımsız bölüm verilmesi şartıyla Müteahhide Arsanın % 49 Hissesi ile Bağımsız Bölümleri Mimarlık Mühendislik Proje den belirlenecek tir tir diye anlaşmışlardır.

Toplam İnşaat Alanı =25. 000.m²

Konutların alanı =22,500.m²

İşyerlerinin alanı =2.500.m²

Bu durumda

Çizelge 18.1:İşyerinin Toplam İnşaat Alanına Oranının Bulunması Gerekir:

Konut Alanı m2.(1)	İşyerinin alanı m2 . (2)	Toplam Alan 3 (1x2)	Konutların Toplam İnşaat Alanına oran (4) 2/3	İşyerinin Toplam İnşaat Alanına oranı.(5) 1/3
22.500,m2	2.500,m2	25.000 m2	90,00	10,00

Konutların ve işyeri oranlarının bulunmasından sırasında indirilecek KDV ye hesaplamamız kolaylaşacak Örnek 20 Şubat 2017 Tarihinde Ocak 2017 KDV Beyanını verirken işyerine isabet eden KDV ye bulmamız gerekir toplam İndirilecek KDV Faturada yer alan tutar 20.000.00.TL dir. Biz bunun tamamını indiremiyoruz Ancak % 10 işyerine isabet eden İndirilecek KDV Tutarı 20.000.00.TL X %10 = 2.000.00.TL dir. Konuta isabet eden Tutar 20.000.00.TL X % 90 = 18,000.TL ye İnşaat Maliyetine veya Giderlere aktarılacaktır.Not 1998 yılından önce Yapı konut Yapı Ruhsatı almış olan Konut Yapı Kooperatifleri için geçerlidir (Konut Yapı Kooperatiflerine Verilen İnşaat Taahhüt İşlerinde istisna veya indirimli oran Uygulanması

106 KDV seri nolu Genel Tebliği

Katma Değer Vergisi (KDV) uygulamalarına ilişkin olarak aşağıdaki açıklama ve düzenlemelerin yapılmasına gerek duyulmuştur KDV Kanununun geçici 15 inci maddesinde, 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri 1/1/1998 tarihinden geçerli olmak üzere KDV'den istisna edilmiştir. Bina inşaat ruhsatını 29/7/1998 tarihinden sonra almış konut yapı kooperatiflerine yapılacak inşaat taahhüt işleri ise 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli I sayılı listenin 12. sırası uyarınca %1 oranında KDV'ne tabi bulunmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerine ifa edilen inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış KDV Genel Tebliği ile Sirküplerinde gerekli düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.

Bu Tebliğin yayımlandığı tarihten itibaren sözleşmesi imzalanacak inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasından yararlanılabilmesi için, yukarıda belirtilen düzenlemelerde aranılan şartların yanı sıra, inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması da gerekmektedir. Resmi Gazete Tarihi ve No 28.07.2007 .Sayı 26596).

106 KDV seri nolu KDV Genel tebliği 01.01.1998 tarihinden itibaren tüm 150 m2 nin altında ki konutlara % 1 KDV oranı uygulanacağını ve Alımlardaki KDV nin indirileceğini Gelir İdaresi 106 KDV Seri nolu Tebliğde belirtilmiştir.

18.5 Kooperatif Arsası Karşılığında Daire Veya İşyeri Alınması KDV Uygulaması

18.5.1 (Müteahhitlerle Kat Karşılığı Sözleşmesi)

Konut yapı kooperatiflerinin finansman zorluklarından dolayı sıkça rastlanan bir uygulama de kooperatif arsası karşılığında daire veya işyeri alınması şeklinde gerçekleşen ve müteahhitlerle yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine bağlanan inşaat yöntemidir.

Bu sözleşme ile kooperatife ait arsa üzerine yüklenici tarafından inşa edilecek daire veya işyerinden bir kısım arsa karşılığında kooperatife kalmaktadır. Bu uygulamada iki işlem söz konusudur Birincisi konut yapı kooperatifi bir miktar arsa payını müteahhide devretmektedir. İkinci işlem ise, yüklenici inşaat bitiminde sözleşmeye belirlenen bağımsız bölümleri arsa payının karşılığı olarak konut yapı kooperatiflerine devretmektedir. Her iki işlemin de ayrı ayrı teslim hükmünde olduğu düşünmekteyiz

Kooperatif, Sahibi olduğu arsanın belirli bir hisse payını sözleşme gereği müteahhide devretmekte. Müteahhit ise bu arsa payına karşılık belli bir sayıda daire veya iş yerini kooperatife vermeyi taahhüt etmektedir. Butür sözleşmeler karma tipli sözleşmelerdir. 3065 Sayılı KDVK 2 madde'de "Teslim bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir

Genel anlamda teslim bir mal üzerinde deki tasarruf hakkının devredilmesidir. Dolayısıyla bağımsız bölümler karşılığında kooperatif tarafından müteahhide arsa payı devri işleminin teslim olarak değerlendirilmesi gerekir.

Konut Yapı kooperatifi yönünden arsanın bağımsız bölümler karşılığı müteahhide devredilmesi. Münhasıran ortaklarla iş görülmesi şartını ihlal edeceğinden kurumlar vergisi muafiyetini ortadan kaldırmakta. Bu nedenle konut yapı kooperatiflerin kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.(KVK md /7-16)

3065 Sayılı KDVK 1 mad göre Ticari, Sinaî. Zirai. Faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV Ye tabidir Şu halde konut Yapı kooperatifinin Müteahhide arsa karşılığı inşaat sözleşmesi

doğrultusunda teslim nedeniyle KDV hesaplanması gerekir düşüncesindeyiz
(KDVK md/8)

Müteahhit açısından konut yapı kooperatifine arsa karşılığı bağımsız bölümler teslimini içeren bu faaliyetten sağlanan kazanç ticari kazanç hükmündedir Müteahhidin kendisine ait bağımsız bölümlerin

Arsa maliyetini inşaatın toplam maliyetinden yüklenici tarafından kooperatife (arsa Sahibine) teslim edecek bağımsız bölümlere düşen kısmın maliyeti olacaktır.

ÖRNEK-1

Konuyu bir örnekle açıklayacak olursak

AKPINAR konut yapı kooperatifinin Müteahhit (FB) ile yaptığı sözleşmede: 75 Daire 31 işyeri inşaatı) için sözleşme yapıldı 01,01,2016.

Sözleşmede AKPINAR konut yapı kooperatifin arsa karşılığında yüklenici (FB) kooperatife

75 Daire+31 işyeri teslim edecektir.= Toplam 106 Adet bağımsız bölüm

Çizelge 18.2:Toplam İnşaat Maliyeti

İsimler	Toplam m2 (1)	Toplam inşaat Maliyeti. TL (2)	Birim M2 TL (3) 1/2	Hisse % oranı (4) 1/2
Toplam inşaat alanı	25.000	10.250.000,00	410,00	
AKPINAR konut yapı Kooperatifi	12.750		410,00	51%
Müteahhit	12.250		410,00	49%

Çizelge 18.3: Müteahhidin Kaydı .Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Verilen Konutların Birim M2 Maliyet Tablosu

FB Müteahhidin Kaydı .Akpınar Konut Yapı Kooperatifine verilen Konutların Birim m2 maliyet tablosu												
Sıra No	İsim konut yapı koop (1)	Daire Adedi (2)	Darelerin M2 si (3)	Toplam m2 (4) 2X 3	Birmim m2 Maliyeti.TL (5)	İnşaat Toplam Maliyet TL.(6) 4x5	VUK 267 / 2 Madde Gereği% 5 ilave m2 ye düşen Pay (7)TL 6 x %5	%5 İlavelerle İnşaat Toplam Maliyet (8) 6+7	KDV hariç m2 birim maliyeti (9) 4/8 267/2 Gereğince % 5 İlaveli Birm m2 .TL	KDV Oranları 130 m2 % 1 ve 160 m2 %18 (10) 8 x %1 ve %18	Kesilecek Fatura Tutarı (11) 8+9 KDV Dahil	% 5 İlaveli Bir Dairenin Maliyeti (12) KDV Hariç 8/4*9 Kesilecek fat Tutarı
1	Daire	57	130	7.410,00	440,00	3.260.400,00	163.020,00	3.423.420,00	462,00	34.234,20	3.457.654,20	60.060,00
2	Daire	1	120	120,00	440,00	52.800,00	2.640,00	55.440,00	462,00	554,40	55.994,40	55.440,00
3	Daire	17	160	2.720,00	440,00	1.196.800,00	59.840,00	1.256.640,00	462,00	226.195,20	1.482.835,20	73.920,00

Çizelge 18.3: (devam) Mütahhidin Kaydı .Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Verilen Konutların Birim M2 Maliyet Tablosu

4	İşyeri	30	80	2.400,00	287,00	688.800,00	34.440,00	723.240,00	301,35	130.183,20	853.423,20	24.108,00
5	İşyeri	1	100	100,00	287,00	28.700,00	1.435,00	30.135,00	301,35	5.424,30	35.559,30	30.135,00
Toplam		106		12.750,00		5.227.500,00	259.940,00	5.488.875,00		391.167,00	5.885.466,30	

Tablo:2: İş yerlerin Maliyetleri Daire Maliyetlerinden % 30 Düşük Maliyetli olduğundan dolayı işyerlerin maliyeti Düşük çıkmıştır Bakiye Kooperatif Dairelerine ilave edilmiştir.

Tablo 2 nin Açıklaması: Akpınar Konut Yapı Kooperatifinin Bağımsız 106 adet bölümünün Toplam Maliyeti 5.227.500.00.TL Toplam 12.750.m2 ye bölüldüğünde M2 ye 410.TL inşaat Maliyeti bulunur. Burada dikkat edilmesi gereken işyerlerinin inşaat maliyeti ile dairelerin maliyeti aynı değerde olmayabilir. Bu nedenle işyerlerinin maliyeti daire maliyetlerinden % 20-30 eksik maliyet oluşur. Bulunan 410 dan %30 eksigi 287.m2 / TL işyeri maliyeti bulunur bulunan bu 287 00.m2/TL ile işyeri 2500 m2 s.ile çarptığımızda işyerlerine düşen maliyeti bulunur.bulunan 717.500.00.TL Üstteki Tablo 2 de 4 ve 5 satırlarda 6 ncı sütunda özeti 688.800.00.+ 28.700.00 = 717.500.00.TL olarak görülmektedir . bu tutar Toplam 5.227.500.00.TL kalan bakiye 4.510.000.00.TL bulduğumuz bu tutarı 10.250.m2 ye böldüğümüzde Dairelerin m2.440.00.TL inşaat maliyetini elde etmiş oluruz Üstteki 1.2.ve 3 cü satırlardaki ve 3cü sütunlarda özeti görülmektedir. Bulunan tutar satır 1deki 3 sütun ile 4 sütun çarptığımızda 130 m2 lik dairelerin toplam m2 birim maliyetini elde ederiz. 440.TL*130 m2= 57.200. TL VUK 267 Md 2 sıra %5 ilave edilince toplam bir dairenin maliyeti KDV siz 60.060.00.TL olarak bulunur.tablo:2Satır 12 görülmekte

Örnek: 1

Tablo 2 deki 6 ci sütundaki maliyete % 5 İlave 163.020.00.TL edilince Maliyet 3.260.400.00.TL X + %5 ilave. 163.020.00.TL = Toplam 3.423.420.00.TL Fatura Tutarı + KDV olur.Müteahhidin Akpınar Konut Yapı Kooperatifine keseceği fatura da Maliyet 3.457.654.20 TL + KDV (130 m2 Daireleri İçin % 1.) 34.234.20.TL=Toplam Kesilecek Faturatutarı 3.457.654.20.TL olur

Diğer satır ve sütunlar aynı yöntem ile değerlendirilir yalnız KDV oranları m2 Net alan Yani faydanılan alanına göre değişmektedir.

Örnek:2

Tablo 2 deki 8 inci sütun3 ci satır 1.256.640.00.TL deki maliyete % 18 KDV İlave edilince Maliyet 1.256.640.,00.TL X + %18 KDV (160 m2 Daireleri İçin) .226.195.20 .TL = 1.482.835.20.TL Toplam KDV Dâhil düzenlenecek Fatura tutarı. Bulunur

Bir Dairenin Kooperatife maliyeti ise Toplam Maliyet / Toplam M2 Eşit Birim M2 maliyeti çarpı bir dairenin m2 sine göre maliyeti

Örnek: 3

Tablo 3 de 8ci sütun3.423.420.00. TL(Maliyet Toplamı) ile 4cü sütun 7.410 m2 Toplam bölersek bize İnşaatın birim 462.00.TL m2 sini veriyor. Onunla daire 130m2 sini x 462,00(çarptığımızda) Toplam 60.060.00.TL Dairenin KDV hariç Tutar bulunur . KDV dahil ederek Fatura düzenlenir

Çizelge 18.4:Müteahhidin Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Keseceği (Kestiği) Fatura Tutarı

FB MÜTEAHHİDİN AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFE BAĞIMSIZBÖLÜMLERİ TESLİM EDİLMESİYLE KDV VE % 5 HESAPLAMA CETVELİ										
Sıra No	Dairelerin m2 leri (1)	Adet (2)	Dairelerin ve işyerlerin m2 (3)	Toplam M2 (4) 2x3	Dairelerin Birim m2 Maliyeti TL (5)	Toplam Dairelerin Maliyeti (6) 4*5 TL	VUK 267/2 %5(7)6*%5TL	Toplam Maliyet (8) 6+7 TL	KDV %1 ve %18 (9) 7*1/100 TL	Kesilecek Fatura tutarı KDV Dahil (10) 8+9 TL
1	Normal Daire	57	130	7410	440	3.260.400,00	163.020,00	3.423.420,00	34.234,20	3.457.654,20
2	Normal Daire	1	120	120	440	52.800,00	2.640,00	55.440,00	554,40	55.994,40
3	Normal Daire	17	160	2720	440	1.196.800,00	59.840,00	1.256.640,00	226.195,20	1.482.835,20
4	İşyeri	30	80	2400	287	688.800,00	34.440,00	723.240,00	130.183,20	853.423,20
5	İşyeri	1	100	100	287	28.700,00	1.435,00	30.135,00	5.424,30	35.559,30
Toplam		106				5.227.500,00	261.375,00	5.488.875,00	396.591,30	5.885.466,30
Tablo:3 Müteahhidin Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Keseceği (kestiği) Fatura Tutarı										

Çizelge 18.5:Akpınar Konut Yapı Kooperatif Muhasebe Yevmiye Kaytları

151 YARI MAMULLER ÜRETİM HESABI	5.488.875,00	
191.01.001 %1 LİK KDV li	34.788.60	
191.01.002 %18 lik KDV li	361.802.70	
		5.885.466
320 SATICILAR		,30
320.001.001 Müteahhit (FB)		
Tamamlanan Konutların Teslimi (Müteahhit FB) 474 Nolu fatura kaydı (Gelen)		

2

	5.885.46	
320 SATICILAR HS	6,30	
320,001,001 Müteahhit FB		
		102.900,
150 İLK MADDE VE MALZEME		00
150,01,001 Arsa		
		135.607,
391,001 HESAPLANAN KDV %18 HS		50
649 FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER OLAĞAN		5.646.95

GELİR VE KARLAR HS	8,80
Kooperatifinin Arsasının Daire karşılığı FB Müteahhitliğine verilmesi	
...Nolu Kooperatif fatura kaydı. (FB Müteahhide Kesilen 373 Nolu Fatura kaydı	

Çizelge 18.6: İnşaat İndirilemeyen KDV Nin Maliyet Hesabına Alınmasının Tespit Edilmesini Göster Hesaplama Tablosu

İşyerlerinin Kooperatif inşaatı'na oranı ve Toplam KDV lerin İşyerine isabet eden İndirilecek ve Konutlara isabet eden KDV nin ilave si ni gösteren hesap özet tablosu							
İş yeri m2 (1)	Toplam İnşaat m2 (2)	Oranı 1/10(3)	Toplam KDV (4)	İndirilecek KDV (5) (İşyerine isabet eden) 3X4	Maliyete Kayıt edilecek KDV (Konutlara isabet eden) (6) 4-5	FB Müteahhit den Gelen Fatura KDV Dahil (7)	Toplam ilavelerle Mamüller ve İşyeri Maliyete (10) 7+8
2.500	25.000	10,00%	396.591,30	135.607,50	260.983,80	5.885.466,30	6.146.450,10
Tablo:4 Kooperatif Kayıtlarında KDV nin Konut ve işyerlerine isabet eden kısmının hesaplama tablosu							

Tablo:4 in Açıklaması Müteahhit den Gelen Yarı Mamullerin faturası KDV dahil 5.488.875.00.

Toplam 12.750 m2 ye bölüldüğünde Birim Maliyeti 430,50 olarak Akpınar kooperatifine İnşaat Maliyeti olarak Kayıt edilir. Bu maliyetin üzerine konutlara isabet eden KDV eklenir +Arsa ve Genel Yönetim Giderlerinden İşyeri ve Daire olarak ayrı hissesi oranında pay verilir. Aşağıdaki Tablo:5 da Ayrıntılı Gösterilerek hesap özeti verilmiştir.

Çizelge 18.7:Yapı Kooperatifine Teslim Edilen Dairelerin Toplam Maliyeti

Akpınar Konut Yapı Kooperatifi Mamul Maliyet Hesaplama Tablosu	
Gelen Mütcaahhit Faturası (Mamullerin)	5.488.875,00
İndirilemeyen KDV (konutlara isabet eden) maliyete eklenecek	260.983,80
Akpınar Konut Yapı Kooperatifi ortak Giderleri inşaat Yansıtma	135.600,00
Arsa Maliyeti(Yeniden değcrleme yapılmamıştır)	107.100,00
Akpınar Konut Yapı Kooperatifi Toplam Mamul Maliyet	5.992.558,80
Toplam Üretilen Daire ve İşyeri m2 Maliyeti	12.750,00
m2 Birim Maliyeti	470,00
Tablo:5 Ortaklara Dağıtılacak Daire ve İş yeri Toplam Maliyeti	

Tablo:5 nin Açıklaması İnşaat Maliyeti 5.488.875.00.TL indirilemeyen KDV maliyete eklenecek 260.983,80 Genel Yönetim Giderleri (GYG) 135.600.00TL + Arsa maliyet 107.100.00.TL ilave edilerek ortak Giderler 5.992.558.80.TL Toplam Maliyet oluşur. Bulunan bu maliyet Kooperatifin İnşaatının alanına yani 12.750.m2 ye bölündüğünde inşaat birim m2 TL bulunur. Bulduğumuz bu tutardan Dükkânlara (işyeri) isabet eden m2 birim maliyetinin bulunması gerekir üsteki Tablo 5 da görüldüğü gibi m2 470. TL bulunur. Bulduğumuz but utardan Dükkanlara düşen maliyeti ile dairelere düşen maliyet aynı değerde olmaması nedeniyle dükkanların (iş yeri) Düz duvar ve kolonlarının ve Pencere sayısının Dairelerinki gibi çok maliyet olmamasından dolayı Gerçek maliyetinin bulmak için ya inşaatın tüm işyerine gelen malzeme ve harcamaları ayrı kart açarak maliyetleri kaydedeceksiniz veya tahmini olarak % 60 ve ya % 70 işyerlerine inşaat tan pay vereceksiniz buda inşaatın Oranını % 14 çivarında olması gerekir. Bizim işyerlerinin inşaat m2 sindeki oranı ile inşaat

maliyetlerini çarparak bulunur. İnşaat m2 sinin içinde işyeri payı % 14 olarak temel aldığımızda Toplam maliyet 5.885.466.30.TL bulduğumuz bu tutarı % 14 ile çarptığımızda işyerlerine düşen toplam maliyeti buluruz. Bulduğumuz 807.809.10.TL işyerlerinin m2 sine bölündüğünde m2 biri maliyeti 323,12. TL olarak tespit edilir. 5.885.466.30.TL den 807.809.10.TL çıkarıldığında 5.077.657.20.TL bulunur. Bulunan bu tutar ile toplam 10.25.m2 ye bölündüğünde birimm2 maliyetine ulaşılır 495,38.TL olarak tespit edilir. Tablo:7 de ayrıntılı hesap cetvelinde özet olarak gösterilmiştir. Bu hesaplamalarda Görüleceği üzere inşaat maliyeti 430,50 TL Arsa Maliyeti 65.08 TL işyeri maliyeti 323,12.TL olarak bulunur. Ortaklara Teslim edilecek Daire ve İşyerlerinin birim m2 si ne göre hesaplanır.

Örnek -1Arsa + İnşaat Maliyeti = 495,38.TL 130.m2 bir dairenin Teslimi KDV Dâhil Fiyatını bulalım $130.m2 \times 495,38 = 64425,40.TL$ + KDV Daire 150 m2 den düşük olduğu için KDV oranı % 1 olarak hesaplanır. $644.25.TL = 65.069.65.TL$ Aşağıda Tablo 8 de Ayrıntılı olarak birincin satır 9,10 ve 11 Sütunlarda gösterilmiştir.

Örnek-2İşyeri için hesaplırsak İnşaat + Arsa Maliyete Dâhil Toplam m2 birim maliyeti 323,12.TL Çarpı 80 m2 lik bir işyerinin maliyeti 25.849.60.TL + KDV işyeri olduğu için % 18 oran lik KDV ile çarpılarak $4.652.93.TL = 30.502.53.TL$ 80 m2 lik bir işyerinin maliyeti olarak hesaplanmıştır Ayrıntılı hesaplama özetleri aşağıdaki tablo:8 de 4 cü satır 9.10. ve 11ci sütunlarda gösterilmiştir.

18.6 Akpınar Konut Yapı Kooperatif Nin Mamul Üretim Maliyetlerinin Hesaplama Tablo Özetleri Ve Yevmiye Kayıtları

Çizelge 18.8:Arsa Ve İnşaat Toplamı Birim M2 Maliyeti

Akpınar Konut Yapı kooperatif m2 Birim Maliyeti TL		
Toplam İnşaat Maliyeti	5.992.557,80	Birim M2
Toplam İnşaat M 2 si	12.750	470,00
Tablo 6 Akpınar Konut Yapı kooperatifin Arsa ve İnşaat Toplamı birim m2 maliyeti		

Çizelge 18.9:Toplam İşyeri Ve Dairelerin Maliyet Hesaplama Cetveli

Akpınar Konut Yapı Kooperatifi Ortak Gider İlave Edildikten sonra ki Daire ve İş yerlerinin toplam Giderden aldığı pay oranları birimim m2 Fiyat hesaplama Özet Tablosu					
İsim	Toplam m2	Toplam Giderler	M2 Birim Maliyeti	Toplam Maliyet	%Oranlar
Normal Daire	10.250,00	5.170.051,73	504,40	5.170.051,73	0,86
İşyerleri	2.500,00	822.507,07	329,00	822.507,07	0,14
Toplam	12.750,00	5.992.558,80		5.992.558,80	
Tablo: 7 Toplam İşyeri ve Dairelerin Maliyet Hesaplama Cetveli					

Tablo: 7 nin açıklaması Akpınar Konut Yapı Kooperatifin toplam Hesaplamalarının oranlamasını yaptığımızda .TL lik bir harcamanın % 86 sı 75 adet Daire için .5.170.050.73 TL ve % 14 ü de 31 Adet İşyeri İçin 822.507.07 TL Harcama yapılmıştır. Ayrıntılı hesap özeti yukarıdaki Tablo: 7 de ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Çizelge 18.10:Toplu Ve Bir Dairenin Ve Dükkanın KDV Dahil Fiyat Listesi

İsim konut yapı koop (1)	Daire Adedi (2)	M2(3)	Toplam m2 (4) 2X3	Birimim m2 Maliyeti.TL (5)	Toplam Maliyet TL.(6) 4x5	Toplam KDV (7)	Bir Dairenin Maliyeti (8) KDV (hariç)	Daire KDV % 1 Teslimi işyerinin KDV si ve Oranı %18 (9) 3X5	Bir Daire ve işyerinin Teslim maliyeti (10) KDV (Dahil) 8+9
Normal Daire	57	130	7410	504,40	3.737.569,10	37.375,69	65.571,39	655,71	66.227,10
Normal Daire	1	120	120	504,40	60.527,43	605,27	60.527,43	605,27	61.132,71
Normal Daire	17	160	2720	504,40	1.371.955,19	246.951,93	80.703,25	14.526,58	95.229,83
İşyeri	30	80	2400	329,00	789.606,79	142.129,22	26.320,23	4.737,64	31.057,87
İşyeri	1	100	100	329,00	32.900,28	5.922,05	32.900,28	5.922,05	38.822,33
Toplam	106		12750		5.992.558,80	432.984,17			6.425.542,97

Tablo:8 Akpınar yapı kooperatifin Ortaklara vereceği Toplu ve Bir Dairenin ve Dükkanın KDV Dahil Fiyat Listesi

Tablo :8 Açıklaması Müteahhitten Gelen Daire Teslim Faturasında KDV hariç Toplam 5.488.875.00 TL + indirilemeyen (260.983.80 TL KDV ilave edilince inşaat maliyeti 5.749.858,80.TL olur Daireler ortak giderler ilave .yani Üretim Genel Yönetim Giderlerinden (GYG) Aldığı (Arsa) payı dahil 242.700.00.TL Toplam Daire üretimi 5.992.558.80.TL Kooperatife Düşen Arsa payı 12.750.m2 Toplam Maliyetleri Toplam m2 ye bölündüğünde m2 ye 470.00.TL düşen birim m2 maliyeti elde edilir.bulunan tutardan iş yer ve Daire ayırımı yapılarak tekrar m2 hesaplaması yapılarak gerçek m2 ye düşen birim maliyetine ulaşılır.

Örnek-3:Daire m2 maliyeti ile İşyerlilerinin (Dükkan) maliyeti aynı giderler yüklenemez gerçek Maliyeti bulmak için ya İşyerlerine giden toplam girdilerin bir Takip kartı takip edilerek maliyet çıkartılır veya tahmini % 60 veya %70

İşyerlerine Üretimden pay verilir. Bizim Çalışmamızda da Dükkânlara % 70 Pay verilmiştir. Tablo:6 da görüleceği üzere $470 \times \%70 = 329,00$ TL bulduğumuz bu m2 maliyeti İş yerlerinin m2 si ile çarpığımız da bize toplu veya tek tek işyerlerinin m2 oranlarına göre inşaat ve arsa dahil üretim maliyetini verir. Toplam işyeri m2 2.500 m2 ise 329,00 ile Çarpılınca Toplam İşyeri maliyeti olan 822.507.07.TL 'Toplam tutara ulaşırız. Toplam 822.507.07.TL yi Toplam inşaat 5.992.558.80 TL maliyetinden 822.507.07 çıkartarak Daire Maliyeti m2 si 504,40 İşyeri Dükkân Maliyeti m2 si 329,00TL Ayrıntılar Üsteki Tablo: 7da 5 inci sütunda ayrıntılı hesaplama özeti verilmiştir

Çizelge 18.11:Kooperatif'in Yevmiye Kayıtları

151,001 YARI MAMÜLLER ÜRETİM HS	107.100,00	
150.001 İLK MADDE VE MALZEME HS		107.100,00
150.01 Arsa	107.100,00	
Kooperatife ait % 51 Arsa Payının üretim maliyetine alınması		

4

151,001 YARI MAMÜLLER ÜRETİM HS	135.600,00	
731,01,01 GENEL .ÜRETİM .GİDER.YANSITMA		135.600,00
Yansıtma Hesaplarının		

5

731,01,01 GENEL .YÖN.GİDER.YANSITMA	135.600,00	
730,01,001 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		135.600,00
Dönem sonu İşlemi olarak Maliyetlerin Kapanışı		

6

Çizelge 18.11: (devam) Kooperatif'in Yevmiye Kayıtları

151,001 YARI MAMÜLLER ÜRETİM HS	260.983,80	
---------------------------------	------------	--

151,01,01,01 Akpınar İnşaat		
191,01,01,01 İNDİRİLECK KDV		260.983,80
191,01,01,01 İndirilecek KDV Maliyete eklenen		
Konut yapı kooperatiflerinin Ödeyip İndiremedikleri KDV nin maliyete yüklenmesi KDV Md.8-1/a		

7

152 MAMULLER HS	5.992.600,00	
151 YARI MAMULLER ÜRETİM HS		5.992.600,00
Tamamlanan konut ve iş yeri Maliyet kaydı		

8

336,...001 ÇEŞİTLİ BORÇLAR	66.227,72	
336,01,01,001 Ahmet levent Güler		
600.001,001 DİĞER SATIŞLAR		65.572,00
391,001,001 Hesaplanan KDV % 1		655,72
336,001,001,001 Çeşitli Borçlar Ortak (A)	20.000,00	
336,001,001,002 İnşaat devam ederken ödenen	15.825,31	
336,001,001,003 Arsa Değer Artışı Hisseye Düşen pay	27.450,15	
336,001,001,004 Kredi (Senet) ile ödenecek Tutar (Fark)	2.951,64	
Ahmet Levent Güler'e Konut Teslimi ve hesabın kapatılması		

9

Çizelge 18.11: (devam) Kooperatif'in Yevmiye Kayıtları

620,01,001 DİĞER SATILAN Malın Maliyeti	65.572,00	
620,01,001 Akpınar Konut Yapı Kooperatifi		
152 MAMULLER HS		65.572,00
152,01,001 Akpınar Kooperatif ortakları		
Ortaklardan Ahmet Levent Gülere Daire Teslimi		

Müteahhitten Gelen İnşaat Maliyet Faturası 5.488.875.00.TL + indirilemeyen KDV 260.983.80.TL + Arsa Payı 107.100.TL + Genel Yönetim Giderleri 135.600 TL Toplam 5.992.558,80.TL Mamul Üretim Maliyeti olur.

Konut yapı kooperatiflerinde sadece kooperatif ortaklarına verilen konutlar (KDV Md /17-4/K) kooperatif ortağı olmayanlara verilen konutlar ise 150 m2 den küçük konutlarda % 1 150 m2 den büyük konutlar ise % 18 KDV ye Tabidir. Yine işyerlerinin kooperatif ortağı veya kooperatif hissedarı olmayanlara satışı genel hükümler çerçevesinde de % 18 KDV ye tabidir. Aynı şekilde daire satışları da KDV tabi olacaktır.

Kooperatiflerin Münhasıran ortaklıklarıyla iş görmesi koşulu, konut yapı kooperatiflerinin Kurumlar vergisi Muafiyeti için temel koşuldur. Ortak dışı işlemlerden elde edilen gelirler Kurumlar vergisine tabi olacağından kooperatifin kurumlar vergisi Mükellefiyetinin söz konusu olmaktadır. Yukarıdaki

Yukarıdaki Tablo: 7 de Ayrıntılarının 9 uncu şutun ve 3 cü satırda görüleceği üzere yalnız işyerinin KDV hesaplanmıştır.

19 KONUTLARIN ÜYELERE DAĞILIMI

Yapımı tamamlanan konutların maliyeti. Tüm harcama unsurları Dikkate alınarak hesaplanır ve konut m²sine bölünerek her bir konutun m² dairelerinin m² nin değeri tespit edilir bulunan değer ile dairenin m² çarpılır bulunan değer Dairelerin değeridir. Bu değerlere ortaklara dağıtılır

Konutların apartman şeklinde yapılmaları durumunda her dairenin, bulunduğu kata yöne ve gördüğü cephelere göre ve m² sine göre hesaplanır. Bundan dolayı değerleri farklı olabilir. Bu durumda Dairelerin dağılımı yapılmadan önce her dairenin değeri tespit edilir

Örnek:4Tablo: 7 de Dairelerin m² lerine göre Daire maliyeti belirlenmiştir. Ve sonra Noter kurası ile dairelerin sahipleri belirlenir. Bu durumda m² sine göre daireyi alan ortak çoğu kez diğer ortağa fark öder.

Bu safhada toplu alınmış kredilerin ferdileşmesi yaptırılır ve her ortağın kredi borcu kendi cari hesabına aktarılır.

Konutlar dağıtılırken muhasebe kayıtlarının da yapılması gerekmektedir. Konut dağıtımını bir anlamda''yurtiçi Satışları oluşturmaktadır yalnız Kooperatif kendi ortağından kar almamaktadır konutlar maliyet bedeli ile ortaklara dağıtılır. Ticari bir amaç olmadığından dolayı 600 Diğer satışlar kullanılır Dairelerin tesliminde 336, DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR Hs kullanılır. Borçlu hesap ise Ortakların Kooperatif kurulurken ödemiş veya taahhüt etmiş oldukları sermaye taahhüt 500 Sermaye hesabı ve ortakların kooperatife ödemiş oldukları aidat ve Daire için almış oldukları kredilerin toplandığı ortağın DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR 336cari hesabıdır.

Çizelge 19.1:Giriş Arsa Değeri Nin Hesaplama Tablosu

İsim	2000 Yıl .Değeri	2015 Yıl Değeri	Fark	0,51	0,49
Arsa	210.000,00	5.885.466,30	5.675.466,30	2.894.487,81	2.780.978,49
Toplam Brimm2	25.000,00	25.000,00	25.000,00	12.750,00	12.250,00
Arsanın m2 değeri	8,4	235,42	227,02	227,02	227,02

Tablo: 10 Arsa Değer Artışı Hesaplama m2 ye düşen Değer artış arını gösteren hesap özeti paylarını gösteren Tablo

Daire ve Dükkanların Arsa Değer artışından aldığı payları					
Daireye Düşen m2	80,00	100,00	120,00	130,00	160,00
Arsa Değer Artışından aldığı pay	18.161,49 ₺	22.701,87 ₺	27.242,24 ₺	29.512,42 ₺	36.322,98 ₺

Tablo :11 Arsa Değer Artışı Özet Hesaplama Tablosu

Tablo 10 ve 11 Açıklamaları Tablo 10 da Arsa 2000 yılında 210.000.00.TL alınmış 2016 yılında FB Müteahhitlik Ltd Şti ile Arsa Karşılığı Daire verilmesi için sözleşme yapılıyor. İnşaat sözleşme süresinde bitiriliyor. Arsa Karşılığı verilen Dairelerin Maliyeti 5.885.466,30.TL olarak Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Daireler Teslim ediliyor. Kooperatif.TL ye almış olduğu arsasını 2015 yılında 5.885.466,30.00.TL Değerinde oluyor Aradaki fark 5.675.466,30.TL oluyor. bu tutar Kooperatif Ortaklara Daire Tesliminde Arsa değeri olarak (Gelir) Ortakların Daire Tesliminde Aldığı arsa değerini ortak için bir gelir olarak hesaplanıp daire maliyetinden düşülür.ve kalan bakiye ile ortak borçlandırılır veya başa baş olur.

Örnek: 5Tablo: 11 de Akpınar Konut Yapı Kooperatifinde inşaatı tamamlanan 130 m2 lik konutların her biri 65.571.39.TL yapıldığı, kura çekiminde konut sahibi olan Ahmet levent güler adlı ortağın bu konuta karşılık Ödeme Tablosu aşağıda Tablo 15 de Hesap Özeti Cetvelinde Gösterilmiştir.

Çizelge 19.2:Arsa Maliyeti.Toplam Maliyet İ (Yeniden Değerlendirme Yapılmadı)

Arsa Maliyeti.Toplam Maliyet i (Yeniden Değerlendirme yapılmadı)	% 51 Kooperatifi	%49 Müteahhit
210.000,00	107.100,00	102.900,00
Tablo: 14 Arsa Maliyet % lik Hesap lam Tablosu özeti		

Çizelge 19.3:Ortaklara Daire için Ödeme Tablosu Hesap Kartı

Ahmet Levent Güleri'ne Daire Tesliminde Hesap ödeme planı	130 m2 Daire	Ödemeler
İnşaat Maliyeti	65.572,00	
336,001,001,001Çeşitli Borçlar Ortak (A)		20.000,00
336,001,001,002 İnşaat devam ederken ödenen		15.825,31
336,001,001,003 Arsa Değer Artışı Hisseye Düşen pay		27.450,15
336,001,001,004 Kredi (Senet) ile ödenecek Tutar (Fark)		2.296.54
Toplam	65.572.00	65.572,00
Tablo. 15 Ortaklara Daire için Ödeme Tablosu Hesap Kartı		

Tablo:15 Deki Hesaplama ise m2 ye arsa değerinde aldığı payı ve Ödeme planını gösterilmektedir.

Çizelge 19.4:Arsa .İnşaat ve Faaliyet Giderlerinin m2 hesaplama Tablosu

İsim	Ortak Gider	Toplam m2	m2 düşen Toplam
İnşaat Maliyeti	5.749.858,80	12.750	450,97
Faliyet Giderleri (Ortak)	135.600,00	12.750	10,64
Arsa Maliyeti	107.100,00	12.750	8,40
Toplam M2 Birim Maliyet tutarı			470,00
Tablo 16 Arsa .İnşaat ve Faaliyet Giderlerinin m2 hesaplama Tablosu			

Tablo:16 Toplam Giderlerin (İnşaat + Arsa) maliyetinin m2 ye düşen payı göstermektedir.

Örnek:6

1. İnşaat Maliyeti 5488.875.00 .TL İnşaat m2 si 12.75.m2 ye bölüldüğünde bize inşaat m2 sine düşen maliyeti verir
2. Faaliyet Giderleri 135.600.00 TL 12.750.m2 ye bölüldüğünde bize 10,64 TL inşaat süresince Ortak Genel Yönetim Giderlerinde (OGYG) aldığı payı veriyor.
3. Arsa Maliyetini bulmak için arsanın alış kayıtlı değerinin ve ya yeniden değerleyerek bulunan değer ile İnşaat Alanının 12.750 m2 sine bölüldüğünde arsanın 8,40 m2/TL yapılan inşaatın içinde ne kadar alındığının bilinmesini sağlar. Tablo 16 de özeti verilmiştir. (Arsa 2000 yılındaki def değeriyle ve kooperatif hissesine düşen 12.750.m2 ile hesaplanmıştır)

Çizelge 19.5:Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı maliyet gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı açıklama

Ahmet Levent Güleri'ne Daire Teslim Hesap Cetveli Maliyet özeti		130 m2	KDV % 1	Toplam
130 m2 lik bir dairenin İnşaat ve Arsa Maliyetleri ile KDV dahil Fiyatı		65.571,39	655,71	66.227,10
136,001,001 Ortak (A)	Toplam mali	m2	Birim Maliyetler	Toplam
136,01,01,001 Arsa Payı	107.100,00	130	8,40	1.092,00
136,001,001,002 Faaliyet Gideri	135.600,00	130	10,64	1.382,59
136,001,001,003 İnşaat Maliyeti	5.749.858,80	130	450,97	58.626,01
Dükkanlardan %30 İlave edilen tutar		470,00	34,40	4.472,00
Toplam	5.992.558,80	Birim m2 fiyat	504,40	65.571,39
391 hesaplanan KDV % 1				655,71
130 m2 lik bir dairenin KDV Dahil Maliyeti				66.227,10
Tablo. 17 Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı maliyet gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı açıklama Tablo 6 da verilmiştir				

Tablo: 17 Arsa ve İnşaat İle faaliyet Giderlerinin m2 ye düşen payının hesaplandığı hesaplama tablosudur.

Örnek:7Tablo: 17 nin İncelemesi de edineceğimiz fikir bir dairenin toplam maliyetinin içinde m2 ye düşen İnşaat m2 TL Tutarı Arsa m2 Maliyet Tutarı ve Faaliyet Giderlerinin m2 ye düşen payını vermektedir. Üsteki tabloda ayrıntılı olara hesap özeti gösterilmiştir.

Çizelge 19.6:Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı Maliyet Gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı Açıklama Özeti

10

336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HS			
336,01,001 Ortak Daire Teslimi 120 m2 X1.Adet	504,4	120 0	61.132.71
336 ...01 Ortak Daire Teslimi 130 M2x 56.Adet	741 504,4	0 0	3.708.752,32
336..02 Ortak Daire Teslimi 160 m2 16.Adet	256 504,4	00 0	1.523.691.52
600,0,001 DİĞER SATIŞLAR			5.023.823,78
336,01,001 Kooperatif ortakları			
391,01,001 Hesaplanan KDV % 18			232.427.52
391,01,001 Hesaplanan KDV % 01			37.325,25
Kooperatif Ortaklarına Konutların Teslim kaydı			5293.576.55
			5.293.576.55

Çizelge 19.6:(devam) Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı Maliyet Gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı Açıklama Özeti

11

620,01,001 SATILAN MAMULLERİN MALİYETİ	4.958.252.	
620,01,001 Akpınar Konut Yapı Kooperatifi		
152,01,001 MAMÜLLER		4.958.252.
152,01,001 Akpınar Yapı Kooperatifi		
Satılan Mamullerin Maliyete intikal edilmesi		

12

336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR			
336 03 Ortaklar işyeri 80 m2	329,0		
kdv %18	2400	0	931.728,00
337 03 Ortaklar işyeri 100 m2	329,0		
kdv %18	100	0	38.822,00
152 MAMULLER			822.500,00
152.03 İş yer 80 m2 x 30 2400	329,0		
m2	30	0	
		329,0	
152.03 İş yer 100 m2 x 1 100 m2 1	0		

Çizelge 19.6:(devam) Ortaklara Daire Teslim Ayrıntılı Maliyet Gösteren Cari Hesap Kartı Ayrıntılı Açıklama Özeti

391 HESAPLANAN KDV %18		
391,001 hesaplanan Kdv %18 X 822.507.07		148.050,00
İş yerlerinin Ortaklara Teslim kaydı	970,550	

13

620,01,001 SATILAN MAMULLERİN MALİYETİ	822.500,00	
620,01,001 Akpınar Konut Yapı Kooperatifi m2		
80 m2 İşyeri 30 Adet		
152,01,001 MAMÜLLER		822.500,00
152,01,001 Akpınar Yapı Kooperatifi		
Satılan Mamullerin Maliyete intikal edilmesi		

19.1 Ortak Dışı İşlemler:

Örnek: 6 Akpınar konut yapı kooperatifin dairesini satmıştır aşağıdaki tablo 18 de ayrıntılar listelenmiştir

Çizelge 19.7:Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı

Ortak dış işlemler (Orak olmayan Kişilere) Daire Satışı									
İsim (1)	Adet (2)	m2 (3)	Birim 2 Fiyat (4)	Daire Maliyeti KDV Hariç (5) 3*4	Dairenin Satıldığı fiyat	KDV % 1 (6) 5*1/100	KDV % 18(7) 5/18/100	Toplam (8) 5+6+7	Fark (Kar)
Normal Daire	1	130,00	504,40	65.571,39	80.000,00	800,00		80.800,00	14.428,61
Normal Daire	1	160,00	504,40	80.703,25	90.000,00		16.200,00	106.200,00	9.296,75
				146.274,63	170.000,00	800,00	16.200,00	187.000,00	23.725,37

Tablo:18 ortak olmayan kişilere kooperatifin daire satışı

Çizelge 19.8: Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı Özeti

120 ALICILAR Ahmet Levent Duran	187.000,00	
120,001,001 Ahmey korkmaz (Ortak dış)		
130 m2	80.000,00	
160m2	90.000,00	
	0,00	
600,001,002 YURTIÇI SATUŞLAR		170.000,00
391,001 HESAPLANAN KDV		17.000,00
391,01,001%1 LİK KDV	800,00	
391,01,002%18LİK KDV	16.200,00	
130 m2 ve 160 m2.lik Dairelerin 389 Nolu fatura satışı kaydı		

Çizelge 19.8: (devam)Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı Özeti

102 001,BANKALAR GARANTİ BANKASI	187.000,00	
102,01,01 Garanti Bankası Ümraniye Şb		
120, ALICILAR		187.000,00
120,001,001 Ahmet korkmaz (Ortak dış)		
130 m2 ve 160 m2 lerinin 389 nolu fatura için Gelen eft kaydı		

16

620 SATILAN MAMULLERİN MALİYETİ	146.276,00	
152 MAMULLER HS		146.276,00
Satışı yapılan 130 m2 ve 160 m2 lik Daireler		

17

632. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	13.725,37	
771. GENEL YÖNETİM GİDER.YANS.HES		13.725,37
Giderlerin Sonuç Hesaplara Alınması		

18

771. GENEL YÖNETİM GİDER.YANS.HES	13.725,37	
770. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HESABI		13.725,37
Yansıtma Hesabının Kapatılması		

19

690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI.HS	160.451,70	
690,01,01,001 Akpınar İnşaatı		
620,01,01.SATILAN MALIN MALİYETİ (SMM)HS		146.276,00

Çizelge 19.8: (devam)Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı Özeti

632. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		13.725,37
Gider Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zarar Hesabına İntikali		

20

600,001,002 YURTİÇİ SATUŞLAR	170.000,00	
600,01,01,001 Akpınar İnşaat		
690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI.HS		170.000,00
690,01,01,001 Akpınar İnşaatı		
Gelir Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zarar Hesabına İntikali		

21

691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜK KARŞILIKLARI (-)	2.278,00	
691,001 Kurumlar Vergisi	20%	2.000,00
691,002 Fon Payı %10	10%	200,00
691,01,003 Tanıtım ve Eğitim Hiz.fonu	1%	78,00
(10,000,00-2.200.00) = 7.800.00 x %1		2.278,00
370 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜK.KARŞILIKLARI(-)		2.278,00
Vergi ve Fon karşılıklarının ayrılması		

Çizelge 19.8: (devam)Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı Özeti

22

371 DÖNEM KARI NIN PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ	2.219,58	
371,01,,01 Akpınar Konut Yapı Kooperatif		
193,01,01,01 PESİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR		2.219,58
193,01,01,001 Peşin ödenen vergiler ve fonlar		

23

690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI.HS	10.000,00	
691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER KARŞILIKLARI.HS		2.278,00
692.DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI. HS		7.722,00
2016 Yılı Dönem Net karının Gelir Tablosuna Hesaplarına Devri		

24

692 DÖNEM NET KARI/ZARARI. HS	7.722,00	
590 DÖNEM NET KARI HS		7.722,00
2016 Yılı Dönem Net karının Bilanço Hesabına Devri		

25

900,001 NAZIM HESAPLAR	5.488.875,00	
900,001,001 Akpınar Konut Yapı kooperatif sözleşme den yükümlüklerimizden Borçlar Hesabı		
950,001 NAZIM HEABI		5.488.875,00

Çizelge 19.8: (devam)Ortak Olmayan Kişilere Kooperatifin Daire Satışı Özeti

950,001,002 Akpınar konut yapı kooperatif sözleşmesinden doğal yükümlülüklerimizden Alacaklı Hesabı		
Akpınar Konut Yapı kooperatif sözleşmeden doğan yükümlükler (Arsa) alımı		

26

950,001 NAZIM HESAPLAR	5.488.875,00	
950,001,001 Akpınar Konut Yapı kooperatif sözleşme den yükümlüklerimizden Borçlar Hesabı		
900,001 NAZIM HEABI		5.488.875,00
950,001,002 Akpınar konut yapı kooperatif sözleşmesinden doğal yükümlülüklerimizden Alacaklı Hesabı		
Akpınar Konut Yapı kooperatif sözleşmeden doğan yükümlükler (Arsa) Dairelerin 474 nolu fatura ile Teslim edilmesi		

İZLEYEN YILIDA

1 1.1.2017

590 DÖNEM NET KARI .HS	7.722,00	
570 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI .HS		7.722,00
2016 Yılından devreden Kar.		

Çizelge 19.9: Genel Kurul Kararıyla Geçmiş Yıllar Kar Zararhesaplaması

GENEL KURUL

KARARIYLA

1.3.2017 TARİHİNDE

2

570 GEÇŞMİŞ YILLAR KARLARI HS	7.722,00	
549 ÖZEL FONLAR HS		7.722,00
Geçmiş yıl karlarının özel fona alınması kaydı		
Toplam	42.186.771.99	42.186.771.99

Örnek 6: Kooperatiflerde Ortak dışı işlemlerde elde edilen gelir Kurumlar vergisine tabidir. Genel Yönetim Giderlerinin İndirilmesinden sonra net kar elde edilir.

AKPINAR Yapı kooperatifinin 2016 yılı faaliyetlerinden 7.722.00.TL olumlu gelir / gider farkı (kar) şeklinde sonuçlanmıştır.

Kooperatif ortak dışı işlemlerde bulunmuş ise Vergi ve fon Karşılıkları ayıracaktır.

Örnek:7 Elede edilen safi kardan vergi karşılıkları ayrılır. Kurumlar vergisi Matrahı (10.000.00.TL x% 20)= 2.000.00.TL + fon payı (2000.00 X % 10)= 200.00. Tanıtım ve hizmet fonu (10.000.00-200.00) 7800.00.TL X % 1 = 78,00.TL Toplam 2.278.00.TL Kesintiler Toplamı 2.000+200.+78 = 2.278.TL yani 691 Dönem Karı vergi ve Diğer yasal karşılıklar (-) nı verir. Kalan bakiye Ertesi yıl Genel Kurul kararıyla 549 özel fonlara dev edilir .Yevmiye kayıtlarında izleyen yıl 1. Ve 2 nolu kayıtlarda görünmektedir.

- a) Olumlu Gelir –Gider farklarının (kar'ın) tamamı ortak içi işlemlerden oluşmuş ise sadece karın % 1 'i tanıtım ve eğitim hizmetleri fonu için ayrılacaktır. (14.312,77. * %1) = 143.13.TL Ayrılacaktır

- b) Olumsuz Gelir-Gider farkı (zararı) doğması durumunda da önceki yıllarda ayrılan yedek akçelerden, bunun yeterli olmaması halinde özel fondan ve ortak sermaye paylarından karşılanması gerekir.



20 KOOPERATİFLERİNİN DAĞILIMASI

Konut Yapı kooperatifleri, ana sözleşmede gösterilen işlemlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesi sonucu, kooperatifler Kanunu ve Kooperatif ana sözleşmesi gereği amacına ulaşmış sayılır ve tasfiye olurlar.

Ancak, tescil tarihinden itibaren 6 ay içinde usulüne göre ana sözleşme değişikliği yapılarak amacının değiştirilmesi durumunda, dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmamaktadır.

Konut Kooperatiflerinde yapı kullanıma izninin alınmasından sonra en geç bir yıl içinde ortakların kat mülkiyeti kanununa göre ferdi ilişkileri sonuçlandırmaktadır (Karanlık, 2001:103).

20.1 Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

Çizelge 20.1:Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

391,001 HESAPLANAN KDV %18			320,001,001 FB MÜTEAHHİT				
(1)	361.802,70	135.607,50	(2)	(2)	5.885.466,30	5.885.466,30	(1)
		12.912,64					(10)
		148.051,27					(12)
		16.200,00					(14)
	361.802,70	312.771,41					

Çizelge 20.1: (devam) Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

730,01,01 GENEL .YÖN.GİDER.
AKPINAR İNŞAAT

731,01,01 GENEL
.YÖN.GİDER.YANSITMA İNŞAAT

(1)	135.600,00	135.600,00	(5)	(5)	135.600	135.600,00	(4)
-----	------------	------------	-----	-----	---------	------------	-----

391,001 HESAPLANAN KDV %1			150,001 İLK MADDE VE MALZEME (ARSA) A				
(1)	34.788,60	655,71	(8)	(1)	210.000,00	102.900,00	(2)
		260.983,80	(6)			107.100,00	(3)
		36.669,88	(10)		210.000,00	210.000,00	
		800,00	(14)				
	34.788,60	299.109,39					

151,001 İLK MADDE VE MALZEME B A			152,001 İLK MADDE VE MALZEME B A				
(1)	5.749.900,00	5.992.600,00	(7)	(7)	5.992.600,00	65.571,39	(9)
(3)	107.100,00					4.958.252,61	(11)
(4)	135.600,00					822.500,00	(13)
	5.992.600,00	5.992.600,00				146.276,00	(16)
					5.992.600,00	5.992.600,00	

Çizelge 20.1: (devam) Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

336,001 ÇEŞİTLİ BORÇLAR 130 M2 KONUTLAR		336,001,001 AHMET LEVENT GÜLER		
(8)	66.227,10	(8)	66.227,10	20.000,00
(10)	3.642.490,93			15.825,31
				27.450,15
				2.951,64
			66.227,10	66.227,10

336,001 ÇEŞİTLİ BORÇLAR 120 M2 KONUTLAR		336,001 ÇEŞİTLİ BORÇLAR 160 M2 KONUTLAR	
(10)	61.132,71	(10)	1.304.176,64

336,001 ÇEŞİTLİ BORÇLAR 80 ve 100 M2 İŞYERİ (B ORTAKLAR)		620,01,01.SATILAN MALIN MALİYETİ (SMM)HS			
(12)	970.550,00	(9)	65.571,39	65.571,39	O
		(11)	4.958.252,00	4.958.252,00	O
		(13)	822.500,00	822.500,00	O
		(16)	146.276,00	146.276,00	(19)
			5.992.600,00	5.992.600,00	

Çizelge 20.1: (devam) Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

<u>600.001.001 DİĞER SATIŞLAR</u>				<u>690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI</u>			
<u>(ORTAK DIŞI)</u>		A					
5.846.284,17	65.571,39	(8)	(19)	160.000,00	170.000,00	(20)	
	4.958.205,71	(10)	(23)	10.000,00			
	822.507,07	(12)		170.000,00	170.000,00		
5.846.284,17	5.846.284,17						

<u>600.001,002 YURT İÇİ SATIŞLAR</u>				<u>193,01,01,01 PESİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR</u>			
		A		B		A	
(20)	170.000,00	170.000,00	(14)	2.219,58	2.219,58	(22)	

<u>120 ALICILAR .AHMET LEVENT DURU</u>				<u>371 DÖNEM KARI NIN PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ</u>			
		A		B		A	
(14)	187.000,00	187.000,00	(15)	(22)	2.219,58		

Çizelge 20.1: (devam) Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

900,001 NAZIM HESAPLAR				370 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER	
TAAHHÜTLERİMİZ DEN				YASAL YÜK.KARŞILIKLARI(-)	
BORÇLAR					
(25)	5.488.875,00	5.885.488,30	(26)	B	A
				2.278,00 (21)	

950 001 NAZIM				691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER	
HESAPLAR.TAAHHÜTLERİMİ				YASAL YÜK KARŞILIKLARI (-)	
ZDEN ALACAKLAR					
(26)	5.885.488,30	5.488.875,00	(25)	B	A
				2.278,00 (21)	
				2.278,00 (23)	

632. GENEL YÖNETİM				692 DÖNEM NET KARI	
GİDERLERİ					
B			A		
(16)	13.725,37	13.725,37	(19)	(24)	7.722,00 (23)
				7.722,00	

771. GENEL YÖNETİM				590 DÖNEM NET KARI HS	
GİDER.YANS.HES					
B			A		
(18)	13.725,37	13.725,37	(16)		
				7.722,00 (24)	

Çizelge 20.1: (devam) Kooperatif Defteri Kebir Hesapları

770. GENEL YÖNETİM				649 FAALİYETLE İLGİLİ	
B GİDER.YANS.HES		A		DİĞER.OLAĞAN.GELİR VE KARLAR	
13.725,37	13.725,37	(18)	(3)	5.646.958,80	(2)

102 BANKALAR	
GARANTİBANKASI	
B ÜMRANİYE ŞB	A
(15) 187.000,00	

B Fb Müteahhid Ltd Şti Nin Maliyet Tabloları Muhasebe Yevmiye Yakıtları
Fb Müteahhid Ltd Şti Nin Vermiş Olduğu Dairelerin Akpınar Konut Yapı
Kooperatifi'ne Arsaya Mahsuben Verilen Dairelerin Maliyet Hesap Özet
Listesi

Çizelge 20.2: AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ 01-31-2016-31-12-2016
TARİHLER ARASI KESİN MİZAN

AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ 01-31-2016-31-12-2016 TARİHLER ARASI KESİN MİZAN					
HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TOPLAMI	ALACAK TOPLAMI	BORÇ KALANI	ALACAK KALANI
102	BANKALAR	1.223.779,09	586.447,69	637.331,40	
120	ALICILAR	187.000,00	187.000,00		
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	6.264.127,12	1.036.777,72	5.227.349,40	
150	İLK MADDE VE MALZEME	107.100,00	107.100,00		
151	YARI MAMULLER - ÜRETİM	5.992.600,00	5.992.600,00		
152	MAMULLER	5.992.600,00	5.992.600,00		
191	İNDİRİLECEK KDV	396.591,30	396.591,30		
193	PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR	2.278,00	2.278,00		
250	ARAZİ VE ARSALAR	210.000,00	210.000,00		
320	SATICILAR	5.885.466,30	5.885.466,30		
360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	50.423,82	50.423,82		
370	DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK.KARŞ.	2.278,00	2.278,00		
371	DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK.KARŞ.	2.278,00	2.278,00		
391	HESAPLANAN KDV	570.410,62	570.410,62		
500	SERMAYE		210.000,00		210.000,00

590	DÖNEM NET KARI		5.654.680,80		5.654.680,80
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	6.016.324,00	6.016.324,00		
620	SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	5.992.600,00	5.992.600,00		
632	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	13.725,37	13.725,37		
649	DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR	5.646.958,80	5.646.958,80		
690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	10.000,00	10.000,00		
691	D.K. VER. VE DİĞ. YAS. YÜK. KAR. (-)	2.278,00	2.278,00		
692	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	7.722,00	7.722,00		
730	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	135.600,00	135.600,00		
731	GENEL ÜRETİM GİD. YANSITMA HES.	135.600,00	135.600,00		
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	13.725,37	13.725,37		
771	GEN. YÖN. GİD. YANSITMA HESABI	13.725,37	13.725,37		
		44.875.191,16	44.875.191,16	5.864.680,80	5.864.680,80

Çizelge 20.2: Asgari İşçilik Hesaplanması

FB MÜTEAHHİD MUHASEBE KAYDI AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFE DAİRELERİN TESLİMİ											
Sıra No	Dairelerin m2 leri	Adet (1)	Dairelerin ve işyerlerin m2	Toplam M2	Dairelerin Birm m2 Maliyeti	Toplam Dairelerin Maliyeti (2)	VUK 267/2 %5(3)	Toplam Maliyet (4) 2+ 3	%v5 İlaveli m2 birim Fiyatı (5)	KDV % 1 ve % 18 (6) 4*1/100	Kesilecek Fatura tutarı KDV Dahil (7) 4+5
1	Normal Daire	57,00	130,00	7.410,00	440,00	3.260.400,00	163.020,00	3.423.420,00	462,00	34.234,20	3.457.654,20
2	Normal Daire	1,00	120,00	120,00	440,00	52.800,00	2.640,00	55.440,00	462,00	554,40	55.994,40

Çizelge 20.2: (devam) Asgari İşçilik Hesaplanması

3	Normal Daire	17,00	160,00	2.720,00	440,00	1.196.800,00	59.840,00	1.256.640,00	462,00	226.195,20	1.482.835,20
4	İşyeri	30,00	80,00	2.400,00	287,00	688.800,00	34.440,00	723.240,00	301,35	130.183,20	853.423,20
5	İşyeri	1,00	100,00	100,00	287,00	28.700,00	1.435,00	30.135,00	301,35	5.424,30	35.559,30
Toplam		106,00				5.227.500,00	261.375,00	5.488.875,00		396.591,30	5.885.466,30

Tablo:4 Müteahhidin Akpınar Konut Yapı Kooperatifine Keseceği Fatura Tutarı İşyerilerinin maliyet m2 nin % 70 Olarak alınmıştır

Çizelge 20.3:FB Müteahhide Kalan Konutların (DAİRELERİN) Maliyet Tablosu

FB Müteahhide kalan konutların (DAİRELERİN) Maliyet tablosu														
İsim Müteahhit (1)	Daire Adedi (2)	M2 (3)	Toplam m2 (4) 2X 3	Birim Maliyet i (inşaat) m2.TL (5)	Toplam İnşaat Maliyeti (6) 4X5.TL	VUK 267/2 Madde Gereği% 5 ilave m2 ye düşen Pay (7) TL 6 x%5	Müteahhide kalan İnşaat maliyeti Arsa hariç (8)	Arsa Maliyeti m2 (7) .TL (9)	İnşaat + Arsa Maliyeti Toplam (10) 6+8.TL	Arsa + İnşaat Toplam Birm m2 maliyeti (11) 10/4	Toplam Dairelerin Maliyeti (12) 4X11	Kesilecek mini mum Fatura Tutarı Toplam 120 m2 (13) 3x11.TL (KDV) hariç)	Bir Daire Toplam Maliyeti m2.(14) KDV % 1 13x14	Kesilecek Fatura Bir Dairenin maliyeti KDV Dahil (15) 13+14
Daire	100	120,00	12000	410,00	4.920.000,00	246.000,00	5.166.000,00	5.488.875,00	10.762.500,00	878,5714	10.542.857,15	105.428,57	1.054,29	106.482,86
Daire	2	125,00	250	410,00	102.500,00	5.125,00	107.625,00			878,5714	219.642,85	109.821,43	1.098,21	110.919,64
Toplam	102		12250		5.022.500,00	251.125,00	5.273.625,00	5.488.875,00	10.762.500,00		10.762.500,00			

Tablo :2 Müteahhide kalan dairelerin maliyeti VUK 267/2 % 5 ilave ve KDV % 1 Dahil Tablosu

AÇIKLAMA : Müteahhide ait bağımsız bölümlerin

100 Daire x 120 m2 12.000.m2 X 410.00 = 4.920.000.00.TL **Toplam Daire inşaat Maliyeti**

2 Daire x 125 m2 250.m2 X 410.00 = 102.500,00.TL **Toplam Daire inşaat Maliyeti**

TOPLAM 12.250.M2 5.022.500.00.TL

Arsa maliyeti 5.488.875.TL VUK 267/2 gereğince % 5 ilave dahil **Tablo 3** birinci satır **9** uncu sütun

İnşaat Maliyeti 5.273.625.00.TL VUK 267/2 gereğince % 5 ilave dahil **Tablo 9** üncü satır **8** inci sütun

Toplam 10.762.500.00.TL Müteahhide Kalan 12.250.m2 böldüğümüzde m2 si 878,5714.TL olarak buluruz. Bulduğumuz bu 878,5714 ile Dairelerin m2 si ile çarptığımızda bize bir dairenin maliyetini veriyor KDV si Hariç **Tablo 9** birinci satır 13 üncü sütunda görüldüğü gibi Arsa maliyeti

Müteahhide ait bağımsız bölümleri nin maliyeti Arsa Dahil Toplamı

100 Daire x 120 m2 12.000.m2 X ,878,5714 = 10.542.857.15.TL **İnşaat ve Arsa Maliyeti**

2 Daire x 125 m2 250.m2 X 878.5714 = 219.642.85.TL **İnşaat ve Arsa Maliyeti**

TOPLAM 12.250.M2 10.762.500.00.TL **İnşaat ve Arsa Maliyeti**

Müteahhide kalan konutların Maliyet 5.273.625.00.TL (VUK 267 Md 2 sıra gereğince % 5 İlave dahil) Müteahhit için inşaat maliyet ile Arsa maliyetinin (5.488.875.00.TL Toplam 10.762,500.00.TL Dairelerin Maliyetini verir. Müteahhide kalan daireler ile Arsa maliyetini ile birlikte Toplayarak Kendisine kalan m2 toplamlarına bölünmesi sonucu çıkan biri maliyeti ile Dairelerin m2 si ile çarpılınca çıkan tutara göre faturanın kesilmesi gerekir

Örnek:1Tablo 2de ki birinci satır Üçüncü sütun ile 11sütun çarpılınca 120 m2 lik Dairenin KDV siz Satış Fiyatı bulunur .% 1 KDV lik ilave edilerek minimum kesilecek fatura tutarını bulunur. Bulunan bu tutar özerinden faturanın kesilmesi gerekir (Tablo: 2 birinci satırın 14 cü sütunda KDV ve 15 Sütunda kdv dahil ayrıntılı tutar görünmektedir.)

Çizelge 20.4:İnşaat M2 Ye Düşen Birim Maliyet Tablosu Ve Hisse Oranlarının Belirlenmesi

İsimler	Toplam m2 (1)	Toplam inşaat Maliyeti. TL (2)	Birim M2 TL (3) 1/2	Hisse % oranı (4) 1/2
Toplam inşaat alanı	25.000	10.250.000,00	410,00	VUK 267 /2 Hariç %
AKPINAR konut yapı kooperatifi	12.750		410,00	51%
FB Müteahhit	12.250		410,00	49%

Çizelge 20.5:İnşaat Ve Arsa Maliyetleri İle % 5 Lik İlavelerle Hisseye Düşen Birim M2 Maliyet Tablosu

İsim (1)	İnşaat maliyeti (2) TL	%5 İlaveli (3) TL	Müteahhitte İnşaat + Arsa ile Toplam maliyet birim m2 (4) 2/25000 m2 TL	Akpınar Konut Yapı Kooperatif hissesi %51 (5) 4*%51 TL	FB Müteahhit hissesi% 49 (6) 4*%49 TL
Müteahhit	5.022.500,00	5.273.625,00			
Koperatif	5.227.500,00	5.488.875,00			
Toplam Maliyet	10.250.000,00	10.762.500,00	10.762.500,00	5.488.875,00	5.273.625,00
m2	25.000,00	25.000,00	12.250,00	12.750	12.250,00
Birim m2 Maliyeti	410,00	430,50	878,57	430,50	430,50

20.1.1 İnşaatın Asgari işçilik hesaplanması

Çizelge 20.6: Asgari İşçilik Hesaplama Ruhsattaki Birim Maliyetine Gör

FB MÜTEAHHİD VE AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ NİN ASGARI İŞÇİLİK TAHMİNİ MALİYET ÇİZELGESİ (İCMALİ) RUHSAT VE M2 BİLGİLERİ											
İnşaat Alan Toplamı M2 yüzölçümü (1)	M2 Maliyeti (2)	Toplam İnşaat Maliyeti (3)	Asgari İşçilik oranı (4)	Asgari İşçilik Matrahı (5) 3x4	SGK Prim Oranı % 38,50 (6) 5x6	Yapının Arsa Değeri (7)	Arsa Dahil Yapı Maliyeti (8) 3+7	From Düzenlenen kısım Maliyeti (9) 1x2	Pafta (10)	Ada No (11)	Parse 1 No (12)
25.000	430,50	10.762.500,00	6,75%	726.468,75	279.690,47	31.912,65	10.794.412,65	10.762.500,00	F 22D 25C 2D	625	9

Açıklaması: Toplam 25.000.m2 İn 430,50 TL İle Çarptığımızda bize toplam inşaat maliyetini verir (10.762.500.00.TL) bulunan rakam inşaatın toplam maliyetidir.Bulunan tutardan SGK nun İstemiş olduğu Asgari İşçilik Tutarını hesaplanması gerekir. Sosyal Güvenlik Kurumu . Maliyetlerin Toplamında % 9 işçilik hesaplamasını istiyor. Yalnız fatura incelemesi yapılmadan safi işçilikten Kuruma bildirilen işçi bildirimlerinden %25 İndirim yapıyor $9 \times \%25 = 2.25$ Kalan 6,75 üzerinden Asgari işçilik hesaplaması Yapılması yeterli görüyor . Bizim Asgari işçilik hesaplamamızda 6,75 üzerindedir. $10.762.500.00.TL \times 6,75 = 726.468.75.TL$ bulunan bu matrah

üzerinden SGK'na % 38,50 oranında İşçilik Prim Ödemesi yapılacaktır. $726.468.75 \times \%38,50 = 279.690.47.TL$ Sosyal Güvenlik Kurumuna Bildirilmesi gerekir. İş bitiminde ilişkisizlik belgesi almak için SGK (borcu yoktur Yazısı) Müracaat edildiğinde Kurum SGK na bildirilen Asgari İşçilik Hesaplaması bu bildirimler üzerinden ön inceleme yapıyor. Eksik bildirilmiş ise çıkan Tutarı son ay'a eklenmesini istiyor bu tutarın bildirilip ödemesinin yapıldığında İnşaatın SGK ile ilişkisizlik belgesi alabiliyor.

Not son aya ilave edilen eksik bildirim için herhangi bir ceza kesilmiyor. (Eksik işçilik tamamlatılıyor.)

Çizelge 20.7: Hesaplanan Asgari işçiliklerin Çalışma Gün Sayısı Ve SGK Ödeme Tablosu İşveren SSK Primi Dahil

<i>İşçi Çalıştırılan Ayları ve ödenen sgk Primleri (Asgari İşçilik)</i>								
Sıra No (1)	Aylar ve yıl (2)	işçi sayısı (3)	Gün (4)	Gün sayısı (5) 3*4	Günlük Ücret (6)	Aylık Ücret (7) 5*6	Toplam Ödenen Ücret matrahı (Asgari işçilik) (8)	SSK PRİMİ İndirimsiz % 38,50 (9) 8*%38,50
1	Oca.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL
2	Şub.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL
3	Mar.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL
4	Nis.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL

Çizelge 20.7: (devam)Hesaplanan Asgari işçiliklerin Çalışma Gün Sayısı Ve SGK Ödeme Tablosu İşveren SSK Primi Dahil

5	May.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL
6	Haz.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL
7	Tem.16	40	30	1200	54,90	65.880,00	65.880,00 TL	25.363,80 TL
8	Ağu.16	35	30	1050	54,90	57.645,00	57.645,00 TL	22.193,33 TL
9	Eyl.16	31	30	930	54,90	51.057,00	51.057,00 TL	19.656,95 TL
10	Eki.16	35	30	1050	54,90	57.645,00	57.645,00 TL	22.193,33 TL
11	Kas.16	30	30	900	54,90	49.410,00	49.410,00 TL	19.022,85 TL
12	Ara.16	30	30	900	55,06	49.551,75	49.551,75 TL	19.077,42 TL
Toplam		441	360	13230	13230	726.468,75	726.468,75 TL	279.690,47 TL

Tablo: 6 Açıklaması Toplam 12 ay içerisinde 441 iş gücü ile 360 ay da ve 13.230 günde AKPINAR YAPI KOOPERATİFE Daireleri teslim edilmiştir. Toplam işçilik ödemesi Tablo:13 Sütun 7 de görüldüğü gibi Asgari işçilik Matrahı 726.468.75.TL üzerinden İşçi ve İşveren primler dahil % 38,50 = 279.690.47.TL İşçilik ve işsizlik primlerinin Ödemesi SGK' na yapılmıştır.Aşağıdaki Tablo 14 de ayrıntılı tutarlar gösterilmiştir

Çizelge 20.8:Ssk İşçi Ve İşveren SSK Primi Ve İşsizlik Prim Ödeme Tablosu

İsim	0,19,5 İşveren payı	%2 İşsizlik İşveren Payı	Ücret Gelir stopajı	Damga vergisi	Toplam
işveren payı	141.661,41	14.529,38			156.190,79
İşçi SSK Primi	101.705,63	7.264,69	69.196,15	55.138,98	233.305,44
Toplam	243.367,03	21.794,07	69.196,15 TL	55.138,98	389.496,23

Tablo:7 Ssk İşçi ve İşveren SSK Primi ve İşsizlik Prim Ödeme Tablosu

Çizelge 20.9:Toplam Üretim Giderlerinin% Oranları

İsim	Toplam Giderler	% oranları
İDMG	9.907.031,25	0,92
DİSG	726.468,75	0,07
GYG	129.000,00	0,01
Toplam	10.762.500,00	1,00

Tablo 8Toplam Üretim Giderlerinin% oranları

Tablo :8Açıklaması:Toplam İnşaat Maliyet Giderleri Hesaplanmış olup Direkt ilk Madde ve Malzeme Giderleri 9.907.031.25 Giderler içinde aldığı pay oranı % 92 . Direkt İşçilik Giderleri Gider 726.468.75 .TL içinde aldığı pay % 07.Genel Yönetim Giderleri 129.000.00.TL Gider içinde aldığı pay % 01 Tablo: 14 de Görüldüğü gibi Toplamları 10.762.500.00.TL ediyor.Not Asgari İşçilik Ödemesi Eksik olsaydı 726.468.75 TL ye tamamlanması gerekir.

Çizelge 20.10:FB Müteahhide Kalan Dairelerin % 25 Karmarjı İle Satış Listesi Ve Hesap Özeti

Sıra No:	İsim (1)	Daire M2 (2)	Daire Satış Adet (3)	Satılan Dairelerin Toplam M2 (4)	Dairenin m2 Fiyatı.T L (5) 2*3	Daire Maliyeti (6) 3*5	%25 Kar Marjı(7)) 6*%25	Satış Birim m2 fiyatı (8) 5+7	Bir Dairenin m2 sine göre KDV sis Fiyatı (9) 8*2	Toplam Satış fiyatı (10) 9*3	KDV TUTARI (11) 10*%1	KDV Dahil Tutar (12) 10+11
1	Dilek Gayri Menkul Danışmanlık Satış ve pazarlama Ltd .Şti	120	23	2760	878,5714	2.424.857,15	219,64	1.098,21	131.785,71	3.031.071,43	30.310,71	3.061.382,15
2	Dönemezler Emlak Ltd Şti	120	27	3240	878,5714	2.846.571,43	219,64	1.098,21	131.785,71	3.558.214,29	35.582,14	3.593.796,43
3	Arın Ticaret Gayri Menkul Danışmanlık Ltd Şti	120	20	2400	878,5714	2.108.571,46	219,64	1.098,21	131.785,72	2.635.714,32	26.357,14	2.662.071,46

Çizelge 20.10: FB(devam)Müteahhide Kalan Dairelerin % 25 Karmarjı İle Satış Listesi Ve Hesap Özeti

4	Bizim Gayri Menkul Danışmanlık ve Pazarlama A.Ş	120	15	1800	878,5714	1.581.428,59	219,64	1.098,21	131.785,72	1.976.785,74	19.767,86	1.996.553,59
5	Palmiye İkamet Amaçlı Konut Danışmanlık ve Pazarlama A.Ş	120	15	1800	878,5714	1.581.428,52	219,64	1.098,21	131.785,71	1.976.785,65	19.767,86	1.996.553,51
6	Fatma Bahar Demir	125	1	125	878,5714	109.821,43	219,64	1.098,21	137.276,78	137.276,78	1.372,77	138.649,55
7	Nihat Arın	125	1	125	878,5714	109.821,43	219,64	1.098,21	137.276,79	137.276,79	1.372,77	138.649,55
Toplam		850	102	12250		10.762.500,00				13.453.125,00	134.531,25	13.587.656,25

Tablo: 9 Açıklanması: FB Mütahhit Ltd.Şti nin Akpınar Konut Yapı Kooperatifinden Daire Karşılığın da Yapmış olduğu 25 000.m2 lik arsasına Toplam 208 Bağımsız Bölüm yaptığı Bağımsız bölümlerin 106 sı (31 Adet 80 ve 100 m2 lik Dükkanlar İşyeri ve 75 adet değişik m2 lik daireler) Akpınar Konut Yapı Kooperatifine 102 Değişik m2 lik Daireler FB Mütahhitliğine (Yani Kendisine) Bu Bağımsız bölümlerin Daire ve İşyeri olarak 10.762.500.00.TL Mamullere (Daireler ve işyerlerine) Maliyetin emal etmiştir

Çizelge 20.11: FB Mütahhit Satış Kar Matrah Özeti

Toplam Satış	13.453.125,00 TL
Toplam Maliyet	10.762.500,00 TL
Fark (Kar)	2.690.625,00 TL
Tablo:10 FB Mütahhit Satış Kar Matrah Özeti	

Tablo: 10 Açıklanması: Tabloda da görüldüğü üzere FB Mütahhitliği Akpınarda almış olduğu 25.000.m2 Arsa üzerinde 208 adet Daire ve İşyeri Üretimi Yaptığı bu üretimde 10.762.500.00.TL üretim maliyetine katlandığı Görülmekte dir. Toplam maliyetin üzerine % 25 Kar marjı koyarak 13.453.125.00TL daire Satışı yapılmıştır. Bu satıştan 2.690.625.00.TL brüt kar elde edilmiştir. Üst tablo:10 da Hesap özeti görülmektedir.

Çizelge 20.12: Mütahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

1

150. İLK MADDE VE MALZEME		11.669.544,04	
150,01,01 Akpınar Kooperatif İnşaatı			
150,01,01,001-Hazır Beton	1.325.000,00		
150,01,01,002-Demir	1.175.000,00		
150,01,01,003-Çelik Kapı	1.034.250,00		

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

150,01,01,004-PWC Pencere	513.000,00		
150,01,01,005-Parke	950.000,00		
150,01,01,006-Asansör	250.000,00		
150,01,01,007-Nalburiye	750.000,00		
150,01,01,008-Çatı ızalasyon	1.250.000,00		
150,01,01,009-Boya	500.000,00		
150,01,01,010-Su Tesisatı	209.781,25		
150,01,01,011-Doğal Gaz Kombi	750.000,00		
150,01,01,012-Sıvacı	1.200.000,00		
191,01,01,,18 İNDİRİLECEK KDV	1.762.512,79		
400, BANKALAR KREDİ HESABI			11.669.544,04
400 ,01 ,001Garanti Bankası Ümraniye Şn			
102,01,01 Akpınar Kooperatif İnşaatı			
Akpınar Kooperatif İnşaatı için İlk Madde ve Malzeme Alımı			

2

710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		9.907.031,25	
710,01,01 Akpınar Kooperatif İnşaatı			
710,01,01,001-Hazır Beton	1.325.000,00		
710,01,01,002-Demir	1.175.000,00		
710,01,01,003-Çelik Kapı	1.034.250,00		
710,01,01,004-PWC Pencere	513.000,00		
710,01,01,005-Parke	950.000,00		
710,01,01,006-Asansör	250.000,00		

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

710,01,01,007-Nalburiye	750.000,00	
71,01,01,008-Çatı ızalasyon	1.250.000,00	
710,01,01,009-Boya	500.000,00	
710,01,01,010-Su Tesisatı	209.781,25	
710,01,01,011-Doğal Gaz Kombi	750.000,00	
710,01,01,012-Sıvacı	1.200.000,00	
150. İLK MADDE VE MALZEME		9.907.031,25
150,01,01 Akpınar Kooperatif İnşaatı		
150,01,01,001-Hazır Beton	1.325.000,00	
150,01,01,002-Demir	1.175.000,00	
150,01,01,003-Çelik Kapı	1.034.250,00	
150,01,01,004-PWC Pencere	513.000,00	
150,01,01,005-Parke	950.000,00	
150,01,01,006-Asansör	250.000,00	
150,01,01,007-Nalburiye	750.000,00	
150,01,01,008-Çatı ızalasyon	1.250.000,00	
150,01,01,009-Boya	500.000,00	
150,01,01,010-Su Tesisatı	209.781,25	
150,01,01,011-Doğal Gaz Kombi	750.000,00	
150,01,01,012-Sıvacı	1.200.000,00	
Üretime Sevk Edilen ilk Madde ve Malzeme Gönderilmesi nin kaydı		

3

720.DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	726.468,75	
720,01,01 Akpınar Kooperatifi İnşaatı		

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

720,01,01 ,01 Ücretler	570.277,97	
720,001,001 SGK Prim işveren payı	141.661,40	
720,001,001 işsizlik sig işveren payı	14.529,38	
335,01,01 PERSO.BORÇLAR.HS		392.111,51
335,01,01 işçi Ücretleri Akpınar Koop.İnş	392.111,51	
360, ÖD.VERGİ. VE FON Hs		69.196,13
360,01,001 Gelir vergisi	55.138,98	
360.Damga vergisi	14.057,15	
361 ÖD.SOS.GÜV.KES.Hs		265.161,11
361,01,001 ssk İşçi Primi	101.705,63	
361,02,002 ssk işveren i Primi	141.661,41	
361,01,001 işsizlik işçi Primi	7.264,69	
361,02,02 işsizlik İşveren Primi	14.529,38	
Direkt işçilik Giderleri (Ücret Tahakkuku)		

4

730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		129.000,00
730,03,003 Akpınar Kooperatifi inşaatı	129.000,00	
381. GİDER TAHAKKUKLARI		129.000,00
381,003,003 Akpınar Kooperatifi inşaatı	129.000,00	
<u>AKPINAR Kooperatife İnşaatı GYG Payları kaydı</u>		
730,001,001 Koop. GYG Payı 129.000,00 X %51	65.790,00	
730,001,002 Müteahhit payı GYG Payı 129.000,00 X %49	63.210,00	

5

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

151. YARI MAMULLER-ÜRETİM	10.762.500,00	
	10.762.500,00	
151,01,001 Akpınar Konut Yapı Kooperatifi		
711. Direkt İlk madde ve Malz Yansıt Hesabı :		9.907.031,25
711,01,01 Akpınar Kooperatifi İnşaatı	9.907.031,25	
721. Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma He :		726.468,75
721,002,002 Akpınar Kooperatifi İnşaatı	726.468,75	
731. Genel Üretim Giderleri Yansıtma Hesabı :		129.000,00
731,03,003 Akpınar Kooperatifi inşaatı 129.000.00.		
Yansıtma Hesaplarının Yarı Mamullere Sevki (Arsa Maliyeti dahil)		

6

711. Direkt İlkmadde ve Malz Yansıt Hesabı :		9.907.031,25
711,01,01 Akpınar Kooperatifi İnşaatı	9.907.031,25	
721. Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma He :		726.468,75
721,002,002 Akpınar Kooperatifi İnşaatı	726.468,75	
731,03,003 Akpınar Kooperatifi İnşaatı		129.000,00
731,003,003 Akpınar Kooperatifi inşaatı	129.000,00	
710. Direkt İlkmadde Ve Malzeme Giderleri		9.907.031,25
710,01,01 Akpınar Kooperatifi İnşaatı	9.907.031,25	
720.DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ		726.468,75
720,002,002 Akpınar Kooperatifi İnşaatı	726.468,75	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		129.000,00

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

730,03,003 Akpınar Kooperatifi inşaatı	129.000,00		
Dönemsonu İşlemi olarak Maliyetlerin Kapanışı		10.762.500,00	10.762.500,00

7

152 MAMULLER		10.762.500,00	
Akpınar Kooperatifi İnşaatı	5.488.875,00		
130 m2 Daireler 57 Adet KDV %1	3.423.420,00		
120.m2 Daire 1.Adet KDV % 1	55.440,00		
160 m2 Daireler 17 Adet KDV % 18	1.256.640,00		
80 m2 İşyeri Dükkan 30 Adet KDV % 18	723.240,00		
100.m2 İşyeri Dükkan 1 Adet KDV % 18	30.135,00		
FB Müteahhide Daireleri	5.273.625,00		
120,m2 Daireler 100 Adet KDV %1	5.166.000,00		
125 m2 Daireler 2 Adet KDV %1	107.625,00		
151. YARI MAMULLER-ÜRETİM			10.762.500,00
AKPINAR konut yapı kooperatifi inşaatı	10.762.500,00		
Mamul Hale Gelen Üretimimin Mamullere sevki			

8

120 DİĞER ALIŞLAR	5.488.875,00		
710,001,10 Akpınar konut yapı kooperatifi (ARSA)			
320 001,10 Akpınar konut Yapı kooperatifi			5.488.875,00

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

Arsa Üretim Maliyetine Alınması (130 m2 65 adet 160 m2 25 adet ve 80 ve 100 m2 5 adet Dükkan) için Arsa Bedeli		
---	--	--

9

900,001,001 YÜKÜMLÜKLERİMİZDEN BORÇLAR	5.488.875,00	
120,001,00 ak pınar Konut Yapı Kooperatifi yükümlüklerimiz den Borçlar		
950,001,001 YÜKÜMLÜKLERDEN ALACAKLAR		5.488.875,00
120,001,00 ak pınar Konut Yapı Kooperatifi yükümlüklerimizden Alacaklar		
120,001,00 ak pınar Konut Yapı Kooperatifi ile Arsa Karşılığı Daire teslim sözleşmesinden doğan yükümlüklerimiz		

10

120 DİĞER ALICILAR	5.885.466,30	
120,001,001 Akpınar Kooperatifi (ARSA BEDELİ)		
130 m2 Daireler 57.Adet KDV %1 Dahil	3.457.654,20	
120.M2 Daire 1.Adet KDV % 1	55.994,40	
160 m2 Daireler 17 Adet KDV % 18	1.482.835,20	
80 m2 İşyeri Dükkan 30 Adet KDV % 18	853.423,20	
100 m2 işyeri Dükkan 1 Adet KDV % 18	35.559,30	
600,01,10 DİĞER SATIŞLAR		5.488.875,00
391,001,001 HESAP KDV % 1		34.788,60
391,001,001 HESAP KDV%18		361.802,70
120,001,001 Akpınar Kooperatifi (ARSA BEDELİ)		
130 m2 Daireler 57 Adet KDV %1	3.423.420,00	
120.M2 Daire 1.Adet KDV % 1	55.440,00	

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

160 m2 Daireler 17 Adet KDV %18	1.256.640,00	
80 m2 İşyeri Dükkan 30 Adet KDV % 18	723.240,00	
100,m2 İşyeri Dükkan 1Adet KDv % 18	30.135,00	
İş bu Fatura 30 seri nolu KDV Genel Tebliği gereği sadece KDV açısından düzenlenmiştir		

11

950,001,001 YÜKÜMLÜKLERİMİZDEN BORÇLAR	5.488.875,00	
120,001,00 akpınar Konut Yapı Kooperatifi yükümlüklerimizden Borçlar		
900,001,001 YÜKÜMLÜKLERDEN ALACAKLAR		5.488.875,00
120,001,00 akpınar Konut Yapı Kooperatifi yükümlüklerimizden Alacaklar		
120,001,00 akpınar Konut Yapı Kooperatifi ile Arsa Karşılığı Daire teslim sözleşmesinden doğan yükümlüklerimiz		

12

120,01,D01 ALICILAR	3.061.382,14	
120,01,D01 Dilek GAYRİ MENK.DANŞ LTDŞTİ		
23 X 131.785.71	3.031.071,43	
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		3.031.071,43
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		
391,01,01 HESAPLANAN KDV		30.310,71
391,01,001 % 1 LİK KDV		
120.m2 lik Daire den 23 Adet 475 no'lu Fatura Daire ile Satışı kaydı		

13

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	2.424.857,14	
-------------------------------	--------------	--

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

120,01,D01 DİLEK GAYRİ MENK.DANŞ LTDŞTİ		
120.m2 = 23 X 105.428,57	2.424.857,11	
152,001,001 MAMULLER		2.424.857,14
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		
120,m2 lik dairelerden 23 Adetin 475 fatura ile satış maliyet kaydı		

14

120,01, D02 ALICILAR	3.593.796,43	
120,01,D02 Dönmezler Emlak LTd Şti		
120m2 27 x 131.785.71	3.558.214,19	
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		3.558.214,29
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		35.582,14
391,01,01 HESAPLANAN KDV		
391,01,001 % 1 LİK KDV		
120,m2 lik Dairelerden 27 Adetin 476 nolu fatura ile satış kaydı		

15

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	2.846.571,43	
120,01,D02 Dönmezler Emlak LTD Şti		
120.m2 = 27 X 105.428,57	2.846.571,39	
152,001,001 MAMULLER		2.846.571,43
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

120,m2 lik dairelerden 27 Adetin 476 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		
--	--	--

16

120,01, A01 ALICILAR	2.662.071,47	
120,01,A01 Arın Ticaret Gayri Menkul Danış. Ltd Şti		
120,m2 =20 x 131.785,71	2.635.714,32	
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		2.635.714,32
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		
391,01,01 HESAPLANAN KDV		26.357,14
391,01,001 % 1 LİK KDV		
120,m2 lik dairelerden 20 Adetin 477 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

17

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	2.108.571,46	
120,01,A01 Arın Ticaret Gayri Menkul Danış		
120,m2 20 X 105.428.57	2.108.571,40	
152,001,001 MAMULLER		2.108.571,46
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		
120,m2 lik dairelerden 20 Adetin 477 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

18

120,01, B01 ALICILAR	1.996.553,59	
----------------------	--------------	--

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

120,01,B01 GYM Danış ve paz Ltd Şti		
120.m2 15 x 131.785,71	1.976.785,73	
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		1.976.785,74
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		19.767,86
391,01,01 HESAPLANAN KDV		
391,01,001 % 1 LİK KDV		
120,m2 lik dairelerden 15 Adetin 478 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

19

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	1.581.428,59	
120,01,B01 Bizim GYM Danış ve paz Ltd Şti		
120.m2 15 X 105.428,57		
152,001,001 MAMULLER		1.581.428,59
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		
120,m2 lik dairelerden 20 Adetin 478 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

20

120,01, P01 ALICILAR	1.996.553,51	
120,01,P01 Palmiye İkamet Amaç.Konut Satış.Paz Ltd Şti		
120.m2 15 x131.785,71	1.976.785,65	
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		1.976.785,65
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		19.767,86

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

391,01,01 HESAPLANAN KDV		
391,01,001 % 1 LİK KDV		
120,m2 lik dairelerden 15 Adetin 479 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

21

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	1.581.428,52	
120,01,P01 Palmiye İkamet Amaç.Konut Satış.Paz Ltd Şti		
120m2 15 X 105.428.57		
152,001,001 MAMULLER		1.581.428,52
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		
120,m2 lik dairelerden 15 Adetin 479 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

22

120,01, P01 ALICILAR	138.649,55	
120,01,Fatma Bahar Demir		
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		137.276,78
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		1.372,77
391,01,01 HESAPLANAN KDV		
391,01,001 % 1 LİK KDV		
125 ,m2 lik dairelerden 1 Adetin 480 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

23

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	109.821,43	
120,01,Fatma Bahar Demir		

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

152,001,001 MAMULLER		109.821,43
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		
125,m2 lik dairelerden 1 Adetin 480 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

24

120,01, P01 ALICILAR	138.649,56	
120,01,A01 Nihat Arın		
600,00,01 YURT İÇİ SATICILAR		137.276,79
600,01,01 KDV % 1 Satışlar		
391,01,01 HESAPLANAN KDV		1.372,77
391,01,001 % 1 LİK KDV		
125 ,m2 lik dairelerden 1 Adetin 481Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

25

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	109.821,43	
120,01,N01 Nihat Arın		
152,001,001 MAMULLER		109.821,43
152,01,001 AKPINAR İNŞAAT		
120,m2 lik dairelerden 1 Adetin 481 Nolu fatura ile satış maliyet kaydı		

26

102,01,002 BANKALAR	3.061.382,14	
102,01,002 Garanti Ümraniye Ş.b		
120.01 ALICILAR		3.061.382,14

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

120,01,D01 Dilek GAYRİ MENK.DANŞ LTDŞTİ		
475 Nolu Fatura 23 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

27

102,01,002 BANKALAR	3.593.796,43	
102,01,002 Garanti Ümraniye Ş.b		
120,01 ALICILAR		
120,01,D02 Dönmezler Emlak LTD Şti		3.593.796,43
476 Nolu Fatura 27 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

28

102,01,002 BANKALAR	2.662.071,46	
102,01,002 Garanti Ümraniye Ş.b		
120,01 ALICILAR		2.662.071,46
120,01,A01 Arın Ticaret Gayri Menkul Danış.LTD Şti		
477 Nolu Fatura 20 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

29

102,01,002 BANKALAR	1.996.553,59	
102,01,002 Garanti Ümraniye Ş.b		
120,01 ALICILAR		1.996.553,59
120,01,B01 GYM Danış ve paz Ltd Şti		
478 Nolu Fatura 15 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

30

102,01,002 BANKALAR	1.996.553,51	
102,01,002 Garanti Ümraniye. Ş.b		1.996.553,51
120,01 ALICILAR		
120,01,P01 Palmiye İkamet Amaç.Konut Satış.Paz Ltd Şti		
479 Nolu Fatura 15 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

31

102,01,002 BANKALAR	138.649,55	
102,01,002 Garanti Ümraniye Şb		138.649,55
120,01 ALICILAR		
120,01 F01 ,Fatma Bahar Demir		
480 Nolu Fatura 1 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

32

102,01,002 BANKAALR	138.649,55	
102,01,002 Garanti Ümraniye Ş.b		138.649,55
120,01 ALICILAR		
120,01 N01 ,Nihat ARIN		
481 Nolu Fatura 1 Adet Daire bedeli için Gelen eft		

33

335,01,01 PERSO.BORÇLAR.HS	392.111,51	
335,01,01 işçi Ücretleri Akpınar Koop.İnş	392.111,51	

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

360, ÖD.VERGİ. VE FON Hs		69.196,13	
360,01,001 Gelir vergisi	55.138,98		
360.Damga vergisi	14.057,15		
361 ÖD.SOS.GÜV.KES.Hs		265.161,11	
361,01,001 ssk İşçi Primi	101.705,63		
361,02,002 ssk işveren i Primi	141.661,41		
361,01,001 işsizlik işçi Primi	7.264,69		
361,02,02 işsizlik İşveren Primi	14.529,38		
300,01,001 BANKA KREDİLER HS			
300,01,001 Garanti Bankası Ümraniye şb	heaplar arası virman	11.669.544,04	
102,01,002 BANKALAR			12.396.012,79
102,01,002 Garanti Ümraniye .Ş .b			
Personel Maaşları ve Vergi. SGK Prim.ve D.V. ödemeleri			

34

391,001,00 HESAPLANAN KDV		1.762.512,79	
391,01,001 % 18 HESAPLANAN KDV	361.802,70		
391,01,00 %0 HESAPLANAN KDV	145.619,85		
192,001,002 DİĞER KDV	1.255.090,24		
192,001,002 Akpınar inşaat İADE ALINACAK KDV			
191,01,001 % 18 İNDİRİLECEK KDV			1.762.512,79
Ay sonu KDV Mahsubu Akpınar İnşaat tan İade Alınacak KDV kaydı			

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

35

136,01,001 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	1.255.090,24	
136,01,001 KDV İADE SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ		
192,01,002 DİĞER KDV		1.255.090,24
192,001,002 SUTTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ		
Ak piar inşaat tan KDV İADE Alacağın dönem sonu kaydı		

36

691,001,16 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI	538.125,00	
370,001,16 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI		538.125,00
Peşin ödenen vergi ve fonlar karşılık ayrılması		

37

600,01,001 YURTIÇİ SATIŞLAR	13.453.125,00	
690,01,016 DÖNEM KARI VEYA ZARARI		13.453.125,00
Gelir hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali		

38

690,01,016 DÖNEM KARI VEYA ZARARI	10.762.500,00	
620,01,001 SATILAN MAMULLER MALİYETİ		10.762.500,00

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

Gider Hesaplarının Kapatılarak 690 Dönem Karı veya Zararı Hesabına İntikali		
---	--	--

39

690,01,016 DÖNEM KARI VEYA ZARARI		2.690.625,00
690,01,0016 Akpınar İnşaat	2.690.625,00	
691,001,16 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI		538.125,00
692,01,16 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI		2.152.500,00
Dönem Karı veya Zarar'nın Kapatılışı		

710 01,001DİREKT İLK MADDE VE				150. İLK MADDE VE MALZEME HESABI			
B	MALZEME GİDERLERİ	A	B	A			
(2)	9.907.031,25	9.907.031,25	(6)	(1)	9.907.031,25	9.907.031,25	(2)

710 01,001DİREKT İLK MADDE VE				711 01,001,DİREKT İLK.MAD. VE MALZ.			
B	MALZEME GİDERLERİ	A	B	GİDE..YANS			A
(2)	9.907.031,25	9.907.031,25	(6)	(6)	9.907.031,25	9.907.031,25	(5)

B	720.DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	A	B	721.DİREKT İŞÇİLİK GİD.YANSIT	A
---	-------------------------------------	---	---	--------------------------------------	---

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

(3)	726.468,75	|	726.468,75	(5)	(5)	726.468,75	|	726.468,75	(6)
-----	------------	--	------------	-----	-----	------------	--	------------	-----

B	730,03,003 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	A	B	731 03,0030 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA	A				
(4)	129.000,00	|	129.000,00	(6)	(5)	129.000,00	|	129.000,00	(6)

B	151.01,001 YARI MAMULLER-ÜRETİM	A	B	151 Yarı Mamüller Arsa	A				
(5)	10.672.500,00	|	10.672.500,00	(7)	(5)	5.488.875,00	|	5.488.875,00	(8)

B	900,00,001 SÖZLEŞMEDEN DOĞAN YÜKÜMLÜKLERDEN BORÇLAR (AKPINAR .KOOP)	A	B	950 ,001,001 SÖZLEŞMEDEN DOĞAN YÜKÜMLÜKLERDEN ALACAKLAR (AKPINAR KOOP)	A				
(9)	5.488.875,00	|	5.488.875,00	(11)	(11)	5.488.875,00	|	5.488.875,00	(9)

B	710,01,01,001-Hazır Beton	A	B	710,01,01,002-Demir	A				
(2)	1.325.000,00	|	1.325.000,00	(6)	(2)	1.175.000,00	|	1.175.000,00	(6)
B	710,01,01,003-Çelik Kapı	A	A	710,01,01,004-PWC Pencere	B				

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

(2)	1.034.250,00	|	1.034.250,00	(6)	(2)	513.000,00	|	513.000,00	(6)
-----	--------------	--	--------------	-----	-----	------------	--	------------	-----

A	710,01,01,005-Parke			B	A	710,01,01,006-Asansör			B
(2)	950.000,00	|	950.000,00	(6)	(2)	250.000,00	|	250.000,00	(6)

A	710,01,01,007-Nalburiye			B	A	710,01,008-Çatı ızalasyon			B
(2)	750.000,00	|	750.000,00	(6)	(2)	1.250.000,00	|	1.250.000,00	(6)

B	710,01,01,009-Boya			A	B	710,01,01,010-Su Tesisatı			A
(2)	500.000,00	|	500.000,00	(6)	(2)	209.781,25	|	209.781,25	(6)

B	710,01,01,011-Doğal Gaz Kombi			A	B	710,01,01,012-Sıvacı			A
(2)	750.000,00	|	750.000,00	(6)	(2)	1.200.000,00	|	1.200.000,00	(6)

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

300 01 .001 BANKA KREDİLERİ ÜMRANİYE GARANTİ BANKASI				102 BANKALR ÜMRANİYE GARANTİ BANKASI			
(33)	11.669.544,04	11.669.544,04	(1)	((26)	3.061.382,14	11.669.544,04	(33)
				(27)	3.593.796,43	265.161,11	(33)
				(28)	2.662.071,46	55.138,98	(33)
				(29)	1.996.553,59	14.057,15	(33)
				(30)	1.996.553,51	392.111,51	(33)
				(31)	138.649,55		
				(32)	138.649,55		
					13.587.656,23	12.396.012,79	
B	150,01,01,001-Hazır Beton	A		B	150,01,01,008-Çatı ızalasyon	A	
	1.32				1.25		
(1)	5,00			(2)	(1) 0,00		(2)
	0,00	1.325.000,00			0,00	1.250.000,00	
B	150,01,01,002-Demir	A		A	B 150,01,01,009-Boya	A	
(1)	1.175.000,00	1.175.000,00		(2)	(1) 500.000,00	500.000,00	(2)
B	150,01,01,003-Çelik Kapı	A		A	B 150,01,01,010-Su Tesisatı	A	
(1)	1.034.250,00	1.034.250,00		(2)	(1) 209.781,25	209.781,25	(2)

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

B	150,01,01,004-PWC Pencere	A	B	150,01,01,011-Doğal Gaz Kombi	A
(1)	513.000,00	513.000,00	(2)	(1) 750.000,00	750.000,00 (2)
B	150,01,01,005-Parke	A	B	150,01,01,012-Sıvacı	A
(1)	950.000,00	950.000,00	(2)	(1) 1.200.000,00	1.200.000,00 (2)
B	150,01,01,006-Asansör	A	B	150,01,01,007-Nalburiye	A
(1)	250.000,00	250.000,00	(2)	(1) 750.000,00	750.000,00 (2)
152. MAMULLER AKPINAR					
B	620 SATILAN MAMÜLLERİMMALİYETİ	A	B	KOOPERATİF	A
(13)	2.424.857,14	10.762.500,00	(37)	(7) 10.672.500,00	2.424.857,14 (13)
(15)	2.846.571,43			2.846.571,43	(15)
(17)	2.108.571,46			2.108.571,46	(17)
(19)	1.581.428,59			1.581.428,59	(19)
(21)	1.581.428,52			1.581.428,52	(21)
(23)	109.821,43			109.821,43	(23)
(24)	109.821,43			109.821,43	(24)
	10.762.500,00	10.762.500,00		10.672.500,00	10.762.500,00

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

B 120,01,001 AKPINAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ A			B 120,01,F01 FATMA BAHAR DEMİR A		
(10)	5.488.875,00	5.488.875,00 (8)	(22)	138.649,55	138.649,55 (31)
(10)	396.591,30	396.591,30 (8)			
	5.885.466,30	5.885.466,30			

B 120,01,D01 DİLEK GAYRİ MENKUL DANIŞ. SATIŞ PAZ.LTD ŞTİ A			B 120,01,P01 PALMIYE İKAMET A AMAÇLI KONUT SATIŞ.VE PAZ.A.Ş A		
(12)	3.061.382,14	3.061.382,14 (26)	(20)	1.996.553,51	1.996.553,51 (30)

B 120,01, D02 DÖNMEZLER EMLAK A LTD ŞTİ A			B 120,01,B01 BİZİM GYM A DANIŞMANLIK VE PAZ.LTD ŞTİ A		
(14)	3.593.796,43	3.593.796,43 (27)	(18)	1.996.553,59	1.996.553,59 (29)

B 120,01,A01 ARIN TİCARET GAYRİ A MENKUL DANIŞ.LTD ŞTİ A			B 120,01,N01 NİHAT ARIN A		
(16)	2.662.071,46	2.662.071,46 (28)	(24)	138.649,55	138.649,55 (32)

B 391,01,002,% 18 HESAPLANAN KDV A			B 191,01,001 % 18 İNDİRİLECEK KDV A		
------------------------------------	--	--	-------------------------------------	--	--

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

(34)	)	361.802,70	361.802,70	(10)	(33)	)	507.422,55	1.762.512,79	(1)
					(33)	)	1.255.090,24		
							1.762.512,79	1.762.512,79	

B	391,01,001 % 1 HESAPLANAN KDV	A	B	600,01,001 YURT İÇİ SATIŞLAR	A			
	145.619,85	34.788,60	(10)	(36)	)	13.453.125,00	3.031.071,43	(11)
		30.310,71	811)				3.558.214,29	(13)
		35.582,14	(13)				2.635.714,32	(15)
		2.657,14	(15)				1.976.785,74	(18)
		19.767,86	(17)				1.976.785,65	(20)
		19.767,86	(20)				137.276,78	(21)
		1.372,77	(21)				137.276,79	(23)
		1.372,77	(22)			13.453.125,00	13.453.125,00	
	145.619,85	145.619,85						

B	690.01,0016 DÖEM KARI VEYA ZARARI	A	692.01,0016 DÖEM NET KARI VEYA ZARARI	A					
(38)	)	10.762.500,00	13.453.125,00	(37)	(40)	)	2.152.500,00	2.152.500,00	(39)
(39)	)	538.125,00							
(39)	)	2.152.500,00							
		13.453.125,00	13.453.125,00						
B	192 001,001 DİĞER KDV AKPINAR İNŞAAT İADE	A	590 DÖNEM NET KARI HS						

Çizelge 20.12: (devam)Müteahhidin Muhasebe Yevmiye Kayıtları

(34)	175.839,84	175.839,84	(35)	0	2.152.500,00	(40)
B	136,01,01, DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR SULTANBEYLİ V.D KDV İADE		A	B	691,001,16 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI	A
(35)	175.839,84		(36)	538.125,00	538.125,00	(39)
B	100.01 MERKEZ KASA		A	B	370,001,16 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI	A
	10.000,00				538.125,00	(36)
B	360,001,001 ÜCRET GELİR VERGİSİ TEVKİFATI VE DAMGA VERGİSİ		A	B	360,001,001 ÜCRET DAMGA VERGİSİ TEVKİFATI	A
(33)	55.138,98	55.138,98	(3)	(33)	14.057,15	(3)
B	SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ		A	B	335,01,01 PERSO.BORÇLAR.HS	A
(33)	265.161,11	265.161,11	(3)	(33)	392.111,51	(3)
					500 SERMAYE	
				0	10.000,00	

40

692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS	2.152.500,00	
590 DÖNEM NET KAR HS		2.152.500,00
Dönem karının Bilahço Hesabına Devri		
Toplam	160.019.938,64	160.019.938,64

Çizelge 20.13: FB İKAMET AMAÇLI ÇOK KATLI BİNALAR MÜTEAHHİTLİĞİ LTD ŞTİ

HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TOPLAMI	ALACAK TOPLAMI	BORÇ KALANI	ALACAK KALANI
102	BANKALAR	13.587.656,25	13.063.137,79	524.518,46	
120	ALICILAR	13.587.656,25	13.587.656,25		
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	1.627.981,54		1.627.981,54	
150	İLK MADDE VE MALZEME	15.792.497,55	15.792.497,55		
151	YARI MAMULLER - ÜRETİM	10.762.500,00	10.762.500,00		
152	MAMULLER	10.762.500,00	10.762.500,00		
190	DEVREDEN KDV	1.231.390,24	1.231.390,24		
191	İNDİRİLECEK KDV	1.762.512,79	1.762.512,79		
192	DİĞER KDV	1.231.390,24	1.231.390,24		
320	SATICILAR	5.885.466,30	5.885.466,30		
335	PERSONELE BORÇLAR	392.111,51	392.111,51		
360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	69.196,13	69.196,13		
361	ÖDENECEK SOSYAL GÜV KESİNTİLERİ	265.161,11	265.161,11		
370	DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK.KARŞ.	538.125,00	538.125,00		
381	GİDER TAHAKKUKLARI	129.000,00	129.000,00		
391	HESAPLANAN KDV	531.122,55	531.122,55		
590	DÖNEM NET KARI		2.152.500,00		2.152.500,00
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	13.453.125,00	13.453.125,00		
620	SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	10.762.500,00	10.762.500,00		
690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	13.453.125,00	13.453.125,00		
691	D.K.VER.VE DİĞ.YAS.YÜK.KAR.(-)	538.125,00	538.125,00		
692	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	2.152.500,00	2.152.500,00		
710	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GD	9.907.031,25	9.907.031,25		
711	DİREKT İLK MAD.VE MAL.YANS.	9.907.031,25	9.907.031,25		
720	DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	726.468,75	726.468,75		
721	DİREKT İŞÇİLİK GİD.YANSIT.HES.	726.468,75	726.468,75		
730	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	129.000,00	129.000,00		
731	GENEL ÜRETİM GİD.YANSITMA HES.	129.000,00	129.000,00		
		140.040.642,46	140.040.642,46	2.152.500,00	2.152.500,00

Çizge 20.14:FİNA İNŞAAT TAAHHÜT LTD ŞTİ ÜMRANIYE İNŞAAT İŞÇİ ÜCRET BODOROSU İŞ VERENE MALİYETİ VE KESİNTİLER VE ELE NET GEÇEN TUTAR TABLOSU

26.7.201

7

FİNA İNŞAAT TAAHHÜT LTD ŞTİ ÜMRANIYE İNŞAAT İŞÇİ ÜCRET BODOROSU İŞÇVERENE MALİYETİ VE KESİNTİLER VE ELE NET GEÇEN TUTAR TABLOSU																			
Sıra No	isim	Günlük Ücreti TL. 1	Çalışılan Gün 2	Toplam Kazanç.TL 3 (1*2)	Ssk Matrahı. TL 4	SSK Prim % 14. TL 5. (4*5)	SSK Prim İşveren % 19,50.TL 6 (4*6)	İşsizlik Primi %1.TL 7 (4*7)	İşsizlik Primi İşveren %2. TL 8.(4*8)	G:V:M Aylık. TL 9.(4-(5+7)	Toplam G.V.M .L. 10	Gelir vergisi. TL .11 (10*11)	Asgari Geçim İndirimi. TL 12 (11-12)	Kalan G.Vergisi. TL.13 (11-12)	Damga Vergisi.TL. 14 (4* binde 7.59)	AGİ Hariç Ücret. TL 15 (3-(5+7+12))	Net İstihkak.TL. 16 (12+15)	İşverene n Maliyeti 17. (4+6+8)	işveren hisssesi . 18.(6+8)
1	USTA	400,00	30	12.000,00	12.000,00	1.680,00	2.340,00	120,00	240,00	10.200,00	14.732,61	1.616,63	133,31	1.483,32	91,08	8.492,29	8.625,60	14.580,00	2.580,00
2	USTA	400,00	30	12.000,00	12.000,00	1.680,00	2.340,00	120,00	240,00	10.200,00	14.732,61	1.616,63	133,31	1.483,32	91,08	8.492,29	8.625,60	14.580,00	2.580,00
Toplam																		29.160,00	5.160,00
3	İşçi	250,00	30	7.500,00	7.500,00	1.050,00	1.462,50	75,00	150,00	6.375,00	21.107,61	1.275,00	133,31	1.141,69	56,93	5.043,07	5.176,38	9.112,50	1.612,50
4	İşçi	250,00	30	7.500,00	7.500,00	1.050,00	1.462,50	75,00	150,00	6.375,00	21.107,61	1.275,00	133,31	1.141,69	56,93	5.043,07	5.176,38	9.112,50	1.612,50
5	İşçi	250,00	30	7.500,00	7.500,00	1.050,00	1.462,50	75,00	150,00	6.375,00	21.107,61	1.275,00	133,31	1.141,69	56,93	5.043,07	5.176,38	9.112,50	1.612,50
Toplam		1.550,00	150,00	46.500,00	46.500,00	6.510,00	9.067,50	465,00	930,00	39.525,00	92.788,05	7.058,26	666,55	6.391,71	352,95	32.113,79	32.780,34	27.337,50	4.837,50

Çizge 20.15:FİNA İNŞAAT TAAHHÜT LTD ŞTİ ÜMRANIYE İNŞAAT MEMUR ÜCRET BODOROSU İŞÇVERENE MALİYETİ VE KESİNTİLER VE ELE NET GEÇEN TUTAR TABLOSU

Sıra No	isim	Günlük Ücreti TL (1)	Çalışılan Gün (2)	Toplam Kazanç TL 1*2 (3)	Ssk Matrah ı TL (4)	SSK Prim % 14. T.L 4*5 (5)	SSK Prim İşveren % 19,50. TL 4*6 (6)	İşsizlik Primi işçi %1.TL 4*7 (7)	İşsizlik Primi İşveren %2. TL 4*8 (8)	G:V:M Aylık TL .4-(5+7) (9)	Toplam G.V.M T.L (10)	Gelir vergisi TL 10*11 (11)	Asgari Geçim İndirimi TL 11-12 (12)	Kalan G.Vergisi TL 11-12 (13)	Damga Vergisi TL (4*binde 7.59) (14)	AGİ Hariç Ücret TL 3-(5+7+12) (15)	Net İstihkak TL (2+15) (16)	İşveren Maliyeti (17)	işveren hissessi (18)	Üsküdar İnşaat Memur Ücret payı %56 (19)	Ümraniye İnşaat Memur ücret Pay % 44 (20)
1	Memur	566,67	30	17.000,00	17.000,00	2.380,00	3.315,00	170,00	340,00	14.450,00	14.732,61	1.616,63	133,31	1.483,32	91,08	8.492,29	8.625,60	20.655,00	3.655,00	34.700,40	27.264,60
2	Memur	566,67	30	17.000,00	17.000,00	2.380,00	3.315,00	170,00	340,00	14.450,00	14.732,61	1.616,63	133,31	1.483,32	91,08	8.492,29	8.625,60	20.655,00	3.655,00		
3	Memur	566,67	30	17.000,00	17.000,00	2.380,00	3.315,00	170,00	340,00	14.450,00	21.107,61	1.275,00	133,31	1.141,69	56,93	5.043,07	5.176,38	20.655,00	3.655,00		
Toplam		1.700,00	90,00	51.000,00	51.000,00	7.140,00	9.945,00	510,00	1.020,00	43.350,00	50.572,83	4.508,26	399,93	4.108,33	239,09	22.027,65	22.427,58	61.965,00	10.965,00	34.700,40	27.264,60

ÜSKÜDAR İNŞAAT HAK EDİŞ BEDELİ TL	310.000,00	555.000,00	0,56
ÜMRANIYE İNŞAAT HAK EDİŞ BEDELİ TL	245.000,00	555.000,00	0,44
TOPLAM HAKEDİŞ BEDELİ TL	555.000,00		

Çizelge 20.16 :FİNA İNŞAAT TAAHHÜT LTD ŞTİ ÜMRANİYE İNŞAAT KDV İADE TABLOSU

Sıra No	İsim	Tutar-(1)	%18 KDV (2) 1x2/100	(1+2)Toplam (3)
1	İş Güvenliği	10.600,00 TL	1.908,00	12.508,00
2	Harita Müh. ve Mimarlık	40.670,19 TL	7.320,63	47.990,82
3	Denetim	25.288,04 TL	4.551,85	29.839,89
4	Tuğla	510.156,05 TL	91.828,09	601.984,14
5	Hazır Beton	5.321.200,00 TL	957.816,00	6.279.016,00
6	Nalbur Malzemesi	605.540,19 TL	108.997,23	714.537,42
7	Demir	1.144.000,00 TL	205.920,00	1.349.920,00
8	Çelik Kapılar	1.040.000,00 TL	187.200,00	1.227.200,00
9	Kombi ve Tesisat Düşeme ve proje	310.145,00 TL	55.826,10	365.971,10
10	Bina ısı Yalıtım PWC Doğrama	39.180,17 TL	7.052,43	46.232,60
11	Belediye Harcı	81.700,52 TL	0	81.700,52

Çizelge 20.16: (devam) FİNA İNŞAAT TAAHHÜT LTD ŞTİ ÜMRANIYE İNŞAAT KDV İADE TABLOSU

12	İnşaat Demiri	299.483,05 TL	53.906,95	353.390,00
13	İnşaat ve Nakliyat Hafriyat	152.845,04 TL	27.512,11	180.357,15
14	İSKİ	150.730,00 TL	27.131,40	177.861,40
15	Tapu Harcı	73.710,00 TL	0	73.710,00
16	Noter	12.900,00 TL	2.322,00	15.222,00
17	Vergi ve Harçlar	88.883,00 TL	0	88.883,00
18	Asgari işçilik	726.468,75 TL	0	726.468,75
19	Genel Yönetim Giderler (ortak)	129.000,00 TL	23.220,00	152.220,00
Toplam		10.762.500,00 TL	1.762.512,79	12.525.012,79
Tablo: İade Alınacak KDV Hesaplama Özeti Yukarıdaki Tabloda görüldüğü gibi				
		İNDİRİLECEK.TL	HESAPLANAN.TL	FARK (İADE).TL
		1.762.512,79	507.422,55	1.255.090,24

21 ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMASINA GİRİŞ

1987 Yılında Sosyal Sigortalar Kurumu mevzuatında yer alan ve işverenleri çalıştırdıkları sigortalıları Sosyal Sigortalar Kurumu' na bildirmeye zorlayan ölçümleme müessesini kaldırılması neticesinde; özellikle İnşaat sektöründe sigortasız (kaçak sigortalı) işçi çalıştırmak yaygınlaşmıştır. Öz elbina inşaatları iş hanları, fabrika inşaatları vb. büyük yapılar artık bir kişi ile ve çok kısa bir zamanda yapılır hale gelmiştir. Örnek Ankara'nın göbeği sayılan Kızılay'da 12 katlı. 6.000.m2' lik bir iş hanı 6 ay gibi kısa bir sürede bir sigortalı (çalışan) ile bitirilmeye başlanmıştır. Çok kısa sürelerde ve çok az çalışan ile koskoca inşaatların bitiriliyordu. 1987 yılında ölçümlemenin kaldırılarak işverenin beyanına güvenilmesi uygulamasına göstermiştir ki; işverenler uygulamayı kötü yöne çekmişler Kurumu zarara uğratmışlardır.

İnşaatlardaki ve diğer alanlarda çeşitli nedenlerden dolayı sigortasız çalıştırmanın yaygınlaşması yeni bir yasal düzenlemeyi zorunlu kılmıştır. Kurum aleyhine olan bu durumu ortadan kaldırmak amacıyla 08.12.1993 tarih ve 3917 sayılı Yasa İle '**asgari işçilik uygulaması**' müessesesi getirilmiştir. 4792 sayılı Yasa ile değiştirilerek çalışanları bildirme inisiyatifi sadece işverenlere bırakılmamaya çalışılmış, caydırıcılık egemen kılmaya çalışılmıştır (Tezel, 2004:17).

4792 Sayılı Yasa'nın 3917 sayılı Yasa ile değiştirilen 6 maddesinde ' sigorta Müfettişleri, işverenin Kurum'a emsaline veya yapılan işin nitelik ve kapsamına göre işin yürütümü için gerekli olan sigortalı sayısının, çalışma süresinin veya prime esas kazanç tutarının altında bildirimde bulunduğu saptamaları halinde, sigorta primleri hesabına esas tutulacak kazançlar toplamı, Sigorta Müfettişi raporuna dayanarak, Kurumca resen hesaplanır ve buna göre

bulunacak sigorta primleri 506 sayılı Kanun'un 80 maddesine göre tahsil edilir.(Tezel, 2004:19).

Asgari işçilik uygulaması temelde; i işverenin Kuruma bildirdiği prime esas kazançlar toplamının ihaleli işlerde istihkak bedeline ve özel bina inşaatlarında da yaklaşık maliyet bedeline uygulanacak işçilik oranları sonucunda hesaplanan işçilik tutarlarının karşılaştırmasına dayanır. Eğer Kuruma bildirilen sigorta primine esas kazançlar tutarı hesaplama neticesinde bulunan işçilikten fazla ise işverenin yeterli işçilik (*Yanında Çalıştırılan tüm işçilerini sigortaya bildirmiş olduğu*) bildirdiği kabul edilir.

Eğer bildirilen tutar bulunan miktardan az is bu durumda farkın nedeni araştırılır. Çalışan işçilerin bildirilmemesinden mi yoksa teknolojik gelişme veya bazı işlerin fatura Mukabilinde başka kişilere yaptırması gibi dışsal faydalardan mı kaynaklandığının belirlenmesi amacıyla Müfettiş İncelemesine gönderilir.

506 sayılı Kanun'un 78 Maddesinde "Bu kanun gereğince primlerin hesabına esas tutulacak kazancının otuzda biridir.

Günlük kazancın hesabına esas tutulan ay içindeki bazı günlerde çalışmamış ve çalışmadığı günler için ücret almamış sigortalının günlük kazancı o ay için prim esas tutulan kazancı ücret aldığı gün sayısına bölünerek hesaplanır.

Sigortalının günlük kazançlarının hesabında esas tutulan gün sayıları, aynı zamanda, bunların prim ödeme gün sayılarını içerir"

Sosyal Sigortalar Kurumu uygulamalarında ay 30 gün yıl 360 gündür. Bu nedenden dolayı ayın birinde başlanılan inşaatlarda ve ihale konusu işlerde bütün ay boyunca faaliyet olması halinde veya inşaatın ve ihale konusu işin ayın 28 'inde (şubat ayı için) 30'unda veya ayın 31 inde bitmesi durumunda ayın 30, 31 veya 28 (Şubat ayı) gün çekmesine bakılmaksızın faaliyet süresi 30 gün üzerinde hesap edilir. Ay içinde başlanılan veya bitirilen işler de ise faaliyet süresi parmak hesabı yapılarak kısıt olarak hesaplanır.

21.1 Asgari İşçilik Uygulamasında Yaklaşık Maliyet Bedelinin Hesaplanması

Kuruma bildirilmesi gereken asgari işçilik tutarının hesaplanabilmesi için

- a) İnşaatın yapı ruhsatnamesinde yazılı alanın (m2) yüzölçümü
- b) Birim maliyet bedelinin (m2)
- c) İşçilik ücreti oranının (%)
- d) İnşaatın başlama tarihinin
- e) İnşaatın bitiş tarihinin
- f) İnşaatın niteliğinin

Bilinmesi gerekir

İşin başlangıç ve bitiş tarihlerinin esas alınmasıyla:

FALİYET SÜRESİ EN ÇOK 2 (İKİ) YIL OLAN İNŞAATLARDA

İşin başladığı takvim yılında geçerli olan metrekare maliyet bedeli esas alınır.

FAALİYET SÜRESİ 2 (İKİ) YILDAN FAZLA OLAN İNŞAATLARDA

- İnşaatın bitim yılı dışındaki faaliyet süresine giren her takvim yılına ilişkin birim maliyet bedelleri toplanır ve aritmetik ortalaması alınır.
- Aritmetik ortalama ile bulunan yeni birim maliyet, inşaatın bitiş yılından bir önceki yılda geçerli olan birim maliyet ile kıyaslanır
- Hesaplama : kıyaslama sonucunda daha az olan birim maliyet esas alınır
- Hesaplama sonucunda tespit edilen birim maliyet, inşaatın yüzölçümü ile çarpılarak, yaklaşık maliyet bedeli bulunur.
- Maliyet bedeline işçilik ücreti oranı uygulayarak, kuruma bildirilmesi gereken işçilik tutarına (baraja) ulaşılır

21.1.1 Asgari İşçilik oranı:

Kurum bünyesinde oluşturulan Asgari İşçilik Komisyonunca ihale konusu işler ve özel bina inşaatı işyerleri için yapılacak incelemede dikkate alınacak oran veya ihale yoluyla yapılan işlerde istihkak tutarı. Özel bina inşaatlarında ise

yaklaşık maliyet bedeli içerisindeki asgari işçilik miktarının yüzdesini ifade eder.

İhale konusu işlerde: İşin Kesin kabulünün ya da geçici kabulünün noksansız yapıldığı tarihten (*bu hususu ilişkin bilgiler ile bilgileri kanıtlayan ihale makamının yazısı da eklenir*) sonar ve işverene ödemesi gereken KDV Hariç. Malzeme fiyat farkı ve akreditif bedeli dâhil toplam istihkak tutarına işin asgari işçilik oranı (*işin tanımı yapılarak dikkate alınana asgari işçilik oranına yer verilir*) uygulanmak üzere yapılır.

Şu kadar ki işin sözleşmesinde çalıştırılacak işçi sayısı belli ise, öncelikle bu işçilerin Prime esas kazançları ile prim ödeme gün sayılarının kuruma eksiksiz bildirilmiş olup olmadığı tespit edilir.

- a) Gerçek veya tüzel kişiler tarafında yapılan özel bina inşaatı işyerlerinde
- b) Bina maliyetine işin asgari işçilik oranı uygulanmak suretiyle yapılır.
- c) Bina: Maliyeti ruhsatnamesinde yazılı bulunan yüzölçümü ile birim maliyeti bedelinin çarpımı suretiyle hesaplanır. İnşaat ruhsatnamesinde belirtilen inşaat sınıf veya grubundan yüksek ya da yüzölçümünden daha fazla yapıldığı anlaşılan özel bina inşaatlarında, tespit edilen sınıf veya grup yâda yüzölçümü dikkate alınır.

Başladığı yıl içinde bitirilmiş olan inşaatın maliyetinin hesaplanmasında o yıl için tespit edilen, başladığı yıldan sonraki yıllarda tamamlanmış inşaatın maliyetinin hesabında ise bitirildiği yıldan bir önceki yıla ait birim maliyet bedeli esas alınır.

21.1.2 Kuruma yeterli işçilik bildirilmesi:

Bu Kanununun 83 üncü maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşlar tarafından ihale yoluyla

- a) yaptırılan her türlü işler
- b) gerçek ve tüzel kişilerce yapılan özel bina inşaatlardan dolayı yeterli işçilik bildirmiş olup olmadığı Kurumca Araştırılır (506/79) (4958 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu M. 37 maddesiyle eklenen fıkra hükmü).

İşverenin Kuruma, emsaline, yapılan işin nitelik, kapsam ve kapasitesine göre işin yürütülmesi için gerekli olan sigortalı çalışanı, çalışma süresinin veya prime esas

kazanç tutarının altında bildirimde bulunduğunun kurumca saptanması halinde, işin yürütülmesi için gerekli olan asgari işçilik miktarı, yapılan işin niteliği, bünyesinde kullanılan teknoloji, işyerinin büyüklüğü, benzeri işletmelerde çalıştırılan işçi sayısı, ilgili meslek veya kamu kuruluşu görüşü gibi unsurları dikkate alarak sigorta müfettişi tarafından tespit edilir.(506/130) (4958 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu M 49 maddesiyle eklenen fıkra hükmü).

01.05.2004 tarihinde yürürlüğe giren Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği Uyarınca. Asgari işçilik oranları. Kurum bünyesinde oluşturulan Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca belirlenecek ve bu oranlar Resmi Gazete’de yayımlanacak Tebliğ ile kamuoyuna duyurulacak

4958 Sayılı Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığı Teşkilat Yasası’nın 37. Maddesi ile 506 sayılı Kanun’un 79.Maddesine eklenen fıkra ile Kurum bünyesinde Asgari İşçilik Tespit komisyonu kurulmuştur Asgari İşçilik Tespit Komisyonu’nun Görevleri Kanunda asgari işçilik oranlarının saptanması ve asgari işçilik oranlarına vaki itirazların incelenerek karara bağlanması olarak belirlenmiştir.

Asgari İşçilik Tespit Komisyonu; Kurum teknik elemanlarından beş kişi. Yönetim Kurulunda temsil edilen işçi ve işveren konfederasyonlarınca görevlendirilecek iki teknik eleman olmak üzere toplam Yedi kişi den oluşur.

Dosya Memuru, işyeri dosyasında bulunan mevcut bilgiler ışığında bir ön değerlendirme yaparak işveren işlemlerinin Müfettiş incelemesine sevk edebileceği değerinde olup olmadığına bakar.

Dosya memuru inşaat işleri için iş bitiminden sonra dosya üzerinde yaptığı bir değerlendirme sonucunda ilgili mesleki kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda belirlene barajın üzerinde işçilik bildiriminde bulunduğunu gördüğü işverenlere ilişiksizlik belgesini hemen verir ve işyeri dosyasını tasfiye eder.

Dosya memuru işyeri dosyasından, işin başlama bitiş tarihlerini, inşaat ruhsatında sınıf grup ve metrekaresini (alanını) tespit eder. Yığma veya betonarme karkas bina inşaatlarındaki asgari işçilik oranının % 9 olduğunu bulur (16-192 ek sayılı genelge ekinde yer alan işçilik ücret listesi). Dosya Memurunun işverenlerin kayıtlarını inceleme yetkisinin olmaması nedeniyle, yapılan işim tamamen işyeri sigortalıları ile yapılması durumunda uygulanacak oran % 9 lük oranın SSK 16-118 ek genelge doğrultusunda müfettiş

incelemesinin talep edilmeyeceği durumunda işçilik ücreti oranı % 25 eksilterek uygulanır (Selimoğlu, 1999:48).

$9 \times 25 = 225 = 6,75$ bulunur. Bunun nedeni; işverenin işi kısmen malzemeli işçilik veya salt işçilik ile başkasına yaptırmış olabileceğidir.

İhaleli işin birden fazla konuyu kapsıyor olması ve her bir işin asgari işçilik oranının bilinmesi halinde, işverenin yazılı isteği üzerine araştırma, bu işlerin en yükseğine ilişkin asgari işçilik oranı dikkate alınarak yapılabilir

21.1.3 01.05.2004 Tarihinde Sonraki Uygulama

Gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan özel bina inşaat işyerleri hakkında

Ünitece yapılacak araştırma, bina maliyetine Kurumca yayımlanan tebliğ ile belirlenen asgari işçilik oranının % 25 eksiği uygulanmak suretiyle yapılacaktır. Araştırma bina inşaatının bittiği tarihten sonra yapılır

- 2) Bina Maliyeti, İnşaatın Ruhsatnamesinde yazılı bulunan Ruhsatnamesi yoksa Ünitece (örneğin sigorta yoklama memurunca, varsa kurum teknik elamanlarınca) tespit edilecek yüzölçümü ile birim maliyet bedelinin çarpımı suretiyle hesaplanacaktır.

Bina Maliyeti = Yüz ölçüm x Birim Maliyet Bedeli

Bilindiği gibi, birim maliyet bedelleri, her yıl inşaatın sınıfı ve grubuna göre Bayındırlık ve iskân bakanlığıca tespit edilmesini müteakip, SGK unca genelge eki ile duyurulmaktadır.

Yönetmenliğinin 38 inci maddesinin (b) fıkrasının Dördüncü paragrafında, inşaatın niteliği dikkate alınarak ruhsatnamesi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca tespit edilen listede kayıtlı yapının sınıfı ve grubunun farklı olduğunun anlaşılması halinde. Anılan Bakanlıkça belirlenen yapı sınıfı ve grubunun esas alınarak işlem yapılacağı öngörüldüğünden uygulamada bu husus göz önünde tutulacaktır.

Örnek: 1 İnşaat -1 toplam m2 Alanı 917,02m2 yüzölçümü Maliyeti 700.TL İle Çarptığımızda 641.914.00.TL eder. Kurumun belirlediği asgari işçilik %9 olduğuna göre % 25 eksiği 6.75 i Toplam maliyet 641.914.00.TL ile çarptığımızda bize 43.329.20.TL Bildirilmesi gereken asgari işçiliği verir

bulduğumuz tutarın SSK Primlerin Toplamı olan % 37.50 İle Çarpınca 43.329,20.TL X %37,50 = 16.248,45.TL SGK Prim Ödenmesini verir Örnek 2- ve 3 te tablolar Ayrıntılı olarak Gösterilmiştir.

Çizelge 21.1:Toplam Maliyetin İşçilik Hesaplama İle Birim M2 Birim Fiyatı

<u>Malzeme</u> <u>TL</u>	<u>İşçilik</u> <u>TL</u>	<u>G:Y.G</u> <u>TL</u>	<u>Toplam</u> <u>Maliyet</u> <u>TL</u>	<u>Daire</u> <u>m2</u>	<u>Ora</u> <u>k</u> <u>Ala</u> <u>n</u>	<u>Topla</u> <u>m</u> <u>m2</u>	<u>Toplam</u> <u>Maliyet</u> <u>TL</u>	<u>m2</u> <u>Birim</u> <u>Maliye</u> <u>ti. TL</u>
446.107,7	50.169,8	6.873,94	503.151,5	784,3	132,	917,0	503.151.	548,68
<u>5.</u>	<u>6.</u>	<u>7.</u>	<u>5.</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>55</u>	

Çizelge 21.2: 2 İnşaat 1 Asgari İşçilik hesaplama Çizelgesi (İcmali)

<u>İnşaat</u> <u>Alan</u> <u>Toplamı</u> <u>M2 (1)</u>	<u>M2</u> <u>Maliyeti</u> <u>(2)</u>	<u>Toplam İnşaat</u> <u>birim</u> <u>Maliyeti (3)</u> <u>1X2</u>	<u>Asgari</u> <u>İşçilik</u> <u>9-%25</u> <u>Eksiği</u> <u>oranı</u> <u>(4)</u> <u>3X4</u>	<u>Bildirilmesi</u> <u>gereken</u> <u>Asgari</u> <u>İşçilik Tutarı</u>	<u>Ödenmesi</u> <u>Gereken</u> <u>SSK Prim</u> <u>oranı</u>	<u>Ödenmesi</u> <u>Gereken</u> <u>asgari</u> <u>Toplam SSK</u> <u>Primi</u>
917,02	700,00	641.914,00	6,75%	43.329,20	38,50%	16.248,45

Çizelge 21.3:İnşaat-1 Sosyal Sigortalar Ödeyeceğimiz Sigorta prim Hesaplama Tablosu

<u>NO</u>	<u>Açıklama</u>	<u>Prime esas</u> <u>kazanç Tutarı</u>	<u>Prim Oranı</u> <u>%</u>	<u>Prim</u> <u>Tutarı</u>
1	Kısa Vadeli Sigorta kolları primi	43.329,20	2,00	866,58
2	Melüllük Yaşlılık ve Ölüm Sığ Primi	43.329,20	20,00	8.665,84
3	Genel Sağlık Sigorta Primi	43.329,20	12,50	5.416,15

4	İşsizlik Sigortası Primi	43.329,20	3,00	1.299,88
	<u>Toplam Oran</u>			
	<u>%</u>		<u>37,50</u>	<u>16.248,45</u>

KURUMA YETERLİ İŞÇİLİĞİN BİLDİRİLMİŞ OLUP OLMADIĞINA İLŞKİN ARAŞTIRMA

- ✓ 506 sayılı Kanununun 83 üncü maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşlar tarafından ihale yoluyla yaptırılan her türlü işler.
- ✓ Gerçek veya Tüzel kişiler tarafından yapılan özel bina inşaat ve işyeri hakkında yapılacaktır

(Bizim) konut Yapı kooperatifi 1993 yılında başladığı asansörlü kaloriferli konut inşaatlarını 31/08/1999 tarihinde tamamlamıştır. İnşaatın yapı yapı Ruhsatnamesinde yazılı alanı 12.0000.m2 dir. kooperatifin kuruma bildirdiği işçilik tutarı 12.217.000.TL dir. 10/09/1999 tarihinde kuruma verilen dilekçeyle kuruma bildirilen işçilik tutarının kuruca belirlenecek barajın altında kalması karşısında yapılan işin müfettiş incelemesine sevk edilmemek üzere aradaki farkın kuruma ödenmek istendiği. İLİŞKİSİZLİK BELGESİ alındıktan sonra da müfettiş incelemesi istenilmeyeceği taahhüt edilecek kurumdan ilişkisizlik belgesi talep edilmiştir.

Örnek-1

Başlama Tarihi. :1993

Bitiş Tarihi . :31/08/1999

Yüz ölçümü :12.000.m2

Niteliği : Asansörlü,kaloriferli /sosyal konut

Not. İnşaat.ssk 16-154 ek genelge doğrultusunda III sınıf (B) grubu yapılardan sayılacaktır.

Yıllara göre (m2) birim maliyetleri.

(İşin bitim yılı dikate alınmayacaktır.)

1993	2.002.000-TL
1994	3.343,500-TL
1995	7 355,500-TL
1996	13.240.260-TL
1997	25.818.507-TL
1998	<u>44.666.000-TL</u>
	96,425.767

96.425.767 = 16.070.995TL (Ortalama birim maliyeti 6

Ortalama birim maliyet inşaatın bitim yılından bir önceki yılın (1998) birim maliyetinden küçük olduğu için yaklaşık maliyet bedelinin hesaplanmasında ortalama birim maliyet esas alınacaktır.

Buna göre

Yaklaşık maliyet = 16.070.995 x 12.000m² = 192.851.940.000.TL

Asgari işçilik ücreti ssk-16-86 ek genelgeye ekli listeden % 9 olarak görüldüğünden hesaplama % 25 eksiltilecek % 6,75 olarak dikkate alınacaktır.

Yaklaşık maliyet bedeli	92.851.940.000.TL
Asgari işçilik oranı	% 6,75
Kuruma bildirilmesi gereken işçilik tutarı (baraj)	13.017.505.950.TL
Kuruma Bildirilen işçilik tutarı	12.217.000,000.TL
Fark işçilik tutarı (eksik bildirilen)	800.505.950.TL
Farktan tahsil edilecek sigorta primi (%35.50veri)	284.179.612.TL

Sonuç

Kooperatif 284.179.612.TL primi ödemesi ve başka prim borcunun da olmaması durumunda ilişkisizlik belgesini alabilecektir.ancak fark olarak hesaplanan primi ödediği tarih ile inşaatın birim tarihi olan 31/08/1999 tarih arasındaki her ay ve kesir için 6183 Sayılı A.A.T.U H.Kanun uyarınca gecikme zamu ödenecektir.

Kooperatifin ödemeyi 15/11/1999 tarihinde yaptığını varsayalım

Bu durumda

31/08//99-30/09/99 %12

01/10/99-31/10/99 %12

01/11/99-15/11/99 %12

Olmak üzere toplam % 36 oranında gecikme zammı uygulayacaktır.

Ödemesi gereken:

Fark işçilik primi 284.179.612.TL

Gecikme zammı 102.304.660.TL

(284.179.612 x%36) 386.484.272.TL

Bu işlem sonunda kooperatif için aylık bildirge ve dönem bordolarını vermediği gerekçesiyle idari para cezası alınmayacaktır. Kooperatifin aylık bildirgelerini ve dönem bordolarını vermek istemesi halinde (geçmişe dönük olarak) bu durumda SSK md/140 uyarınca idari para cezasına muhatap olunacaktır.

Örnek 2 (YB). Konut yapı kooperatifi 1995 yılında başladığı sosyal konut inşaatlarını 29/09/1999 tarihinde tamamlanmıştır. İnşaatın toplam alanının Yapı ruhsatnamesinden 15.000.m2 olduğu görülmektedir. Kooperatifin kuruma bildirdiği işçilik tutarı 22.500.000.00.TL

İnşaatın

Başlama Tarihi 1995

Bitiş Tarihi 29/09/1999

Yüz ölçümü 15.000.m2

Niteliği Kaloriferli sosyal konut

İnşaat Bayın dırık ve iskan Bakanlığı'nca yayımlanan,yapı yaklaşık maliyet bedellerinin saptanmasına yönelik birim maliyet bedellerini gösteren tabloda III .Sınıf.(B) grubunda yer almaktadır.

İnşaatın Yapıldığı Yıllar

Birim Maliyet Bedelleri

1995

7.355.700.TL

1996	13.240.260.TL
1997	25.818.507.TL
1998	<u>44.666.000.TL</u>

91.080.467.TL

Bu durumdaki inşaatın Birim maliyeti : 91.080.467.TL = 22.770.117.TL
ortalama birim maliyeti bulunur. 4 yıl

Ortalama birim maliyet,inşaatın bitim yılından bir önceki yılın (1998) birim maliyetinden daha az olduğu için yaklaşık maliyet bedelinin Hesaplanmasında 22.770.117.TL (ortamla birim Maliyet) esas alınacak.

Buna göre:

Yaklaşık birim maliyet bedeli $22.070.117 \times 15.000.m^2 = 331.051.755.000.TL$

Asgari İşçilik Ücreti Oranı 6.75 olarak dikkete alınacak

Yaklaşık maliyet bedeli 331.051.755.00.TL

Asgari İşçilik Oranı % 6.75

Kuruma bildirilmesi gereken İşçilik Tutarı (baraj) 22.345.993.463.TL

Kuruma Bildirilen işçilik tutarı 22.500.000.000.TL

$22.500.000.000 - 22.345.993.463 = 154.006.537.TL$ kooperatif barajın üstünde işçilik bildirdiği görüldüğünden, başka bir işle yapılmaksızın prim borcunun da bulunmaması halinde ilişkisizlik belgesi alabilecek

506 sayılı Kanununun 83 üncü maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşlar tarafından ihale yoluyla yaptırılan her türlü işler.

21.1.3.1 İhale Yoluyla yaptırılan İşlerde Yapılacak Araştırma:

Araştırma,ihale veya emanet suretiyle yaptırılan işlerin kesin kabulünün ya da geçici kabulünün noksansız yapıldığı tarihten sonra ve işverene ödemesi gereken Katma Değer vergisi (KDV) hariç,malzeme fiyat farkı ve varsa akreditif bedeli dahil toplam istihkak tutarına,işin asgari işçilik oranının % 25 eksiği uygulanmak suretiyle yapılacaktır.

Örnek 3 : İhale konusu işin KDV hariç

Son İstihkak raporunda belirtilen toplam hak ediş tutar :100 Milyar

Malzeme fiyat farkı :20 Milyar

Akreditif bedeli 60 Milyar

Toplam 180 Milyar ve asgari işçilik oranı da % 16 ise

Asgari işçilik oranı % 25 eksiltildiğinde işçilik oranı % 12 olarak bulunacağından Kuruma bu iş dolayısıyla bildirilmiş olması gereken asgari işçilik miktarı $180.\text{Milyar} \times \% 12 = 21.600.000.000.\text{TL}$ olması gerekir.

Söz konusu işyeri ile ilgili olarak bu şekilde yapılacak araştırma sonucunda Kuruma 21.600.000.000.TL veya daha fazla işçilik (*sigorta primine esas kazanç*) bildirilmiş olması durumunda yeterli işçilik bildirilmiş olacaktır.

22 SONUÇ VE ÖNERİLER

İnşaat sözleşmesinin uygulanması esnasında gelirin kaydedilmesi, sözleşmenin hukuki tarafını hesaba katmamız gerektiği için sözleşmenin tamamlanmasından daha haklı bir yaklaşımdır. Hem alıcı hem de üretici, icra süresince ortaya çıkabilecek haklara sahiptir. Alıcı yükleniciden belli bir performans talep etme hakkına sahiptir ve yüklenici inşaat süresi boyunca taksitte ödeme talebinde bulunma hakkına sahiptir, bu nedenle inşaat yapılırken gelir elde edilir. Ülkemizde Nüfus sayısı na göre konut üretimi olmadığı için konut açığı büyümekte birde Hükmet lerin izlediği politikalardan dolayı Şehirlere göç çoğalmaktadır. Ülkemizde her yıl en az 300 bin konuta ihtiyaç Var.Bu ihtiyacı karşılayacak konut üretilmeli Konut Üretimi ile Nüfusun çoğalmasının karşılıklı bir planlama ve projelerler üretilmelidir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Türkiye Nüfusunu Açıkladı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Rakamlarına Güre 31 Aralık 2015 Tarih itibariyle 78 Milyon 741 bin 53 kişi oldu Bir önceki yıllara göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı Erkek nüfusun oranı % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) kadın nüfusun oranı ise % 49,80 (39 milyon 229 bin 862 kişi olarak gerçekleşti Nüfus Artış hızının binde 3,4 düştüğü 2015 yılında il ve ilçeler merkezlerinde ikamet edenlerin oranı % 91,8 den (2014) %92,1'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı İse 7,9 olarak gerçekleşti Türkiye nüfusunun % 18,6 sının ikamet ettiği İstanbul 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il doldu. Günümüzde nüfus artışı beraberinde konut ihtiyacı sorununu da ortaya çıkarmaktadır.

Türkiye de özel inşaat ve Taahhüt işlemleri ile yapılan inşaat işleri denetim yetersizliğinden dolayı birçok insan mağdur olmaktadır. İnşaat şirketler .maket üzerinde satış ve pazarlama yapmaktadır .daha inşaat yapı Ruhsatı almadan Daire satışı için insanlardan para toplamaktadır. Belediyeden yapı ruhsatının istenildiği gibi çıkmaması kat ve daire sayısı azalmaktadır .Bu durumumda inşaat işletmesinde daire almak için avans vermiş olan insanlar

mağdur duruma düşmekte bazı işletme sahipleri bir daireyi birkaç kişiye satıyor. Bazen de inşaat işletmeleri VUK na aykırı maliyetin üstünde satıyor faturada inşaatın vergi değeri üzerinde faturalandırıyor. Bu da hazinin vergi kaybına sebep oluyor. Bazı inşaat sahipleri iskân almadan inşaatı tamamlamadan kaçıyor. İnşaatın daire almış olanlar ek bir daha maliyete katlanıyor.

Daire almak isteyen vatandaşların mağdur olmamaları için inşaatın tapusunu e inşaatı yapacak kişinin güvenilirliği hakkında bilgi toplamalıdır. Ve bir hukukçu yardımıyla kat ittifakının kurulması ve belediyeden iskânının alınıp (kullanma izin belgesi)binaya taşınmadan önce oturma izin belgesi ve tapularını almaları kendi yararlarına olur kanaatindeyim. Daire karşılığı arsasını Müteahhide vermek isteyen Arsa Sahipleri Yapı veya kat üretim oranına göre sözleşme yapmalıdırlar. İlerde katsayısını çoğaltıp. Arsa sahiplerine verilmemekte. Arsa sahipleri mağdur duruma düşmektedir. İnşaatın kaliteli malzemelerden yapılması için sözleşmelerde kullanılacak malzemenin kalitesinin belirtilmesi gerekir.

1999 Ülkemizde yaşanan Depremde bir çok binanın depreme dayanıklı olmamasın dan dolayı. sebepleri kalitesiz malzeme ve standartlara uygun olmayan üretim den dolayı birçok can kaybı yaşandı.

Hepsinden önemlisi kamu kurumlarında İnşaat ruhsatı vermeye yetkili olan kurumların Kaliteye önem vermeleri ve Denetim Yetkilerinin kullanılmamasıdır. Her şey den önce bir insanın değeri parayla ölçülemez felsefesine sahip olmalıdırlar. Konut açığı Ülkemizde Dar gelirli guruba konut üretimi az daha çok lüks ve pahalı konutlar üretiliyor. Milli gelirin % 80 i Büyük şehirlere yatırım yapılıyor diğer şehirlerarasında gelişme ve nüfus yönünde çok büyük sosyal adaletsiz bir gelişme sebebiyet veriliyor. Hele köylere hiçbir konut üretim ve köylerin planlı bir şekilde gelişmelerini sağlayacak planlama yok. 20-30 yıl sonra şehirlerde arsa veya yeşillik bir alan kalmayacak insanlar stresle ömürlerini kısaltacaklar. Her 10 yıl gerideki insanların sıcak ilişkilerini arayacak. Kaliteli ve bilinçli nesillerin yetişmesi için yaşam projeleri üretilmelidir. Deprem Bölgesindeki köylerin ve Şehirlerin biran önce depremde alınacak önlemlerin ve toplanma yerlerinin Muhtarların vasıtasıyla Mahalle sakinlerine bildirilmeli ve depremde yapılacak davranışların eğitiminin verilmesi gerekir.

Yapım üstlenme işlerinin başka imal faaliyetlerine bakılırsa fiziksel ve parasal olarak fazla önemli boyutlarda olacak , yapım üstlenme işlerinin kendine has bir yönünü ortaya çıkarmaktadır. Yapılan işlerin değişik boyutlarda ve nitelikte olacak kullanılan ekipmanın çok sayıda ve çeşitte olacak değişik ihtisas alanları ve beceri bilim ihtiyacını Ortaya çıkarmaktadır. Bu da yapılan işin süresinin uzamasına neden olmaktadır. Yapım üstlenme işleri özelliği gereği bir yıldan uzun sürmekte, giriş ve final Tarihlerinin değişik dönemlerde olacak karşılaşılan en büyük sorunlarda birisidir. Karşılan Bu problem, imal hasılatı ve maliyetinin kesinlikle dönem etkinlik sonuçlarına alınacağı problemi yanında getirmektedir. Yapım üstlenme işletmelerinde dönem gelirinin tespit Edilmesinde “tamamlanan sözleşme” ve “tamamlanma yüzdesi” metodu olmak şartıyla İki usul söz konusudur. Tamam mukavele yönteminde Özel İnşaatlarda kullanılır ve başladığı yılda bitirilen inşaat taahhüt işleridir , yapım üstlenme işi ile alakalı gerçekleşen maliyetler ve alınan hakkeşler, faaliyetin sürmesi ettiği dönemin netice Hesaplarına aktarılmadan Finansal Durum Tablosu hesabında izlenmektedir. İş ile ilgili kar/zarar işin Tamamlandığı dönemde yani geçici kabul yapıldıktan sonra dönemin sonuç hesaplarına Aktarılmaktadır. Bu yöntemle getirilen en önemli eleştiri muhasebenin temel Kavramlarından biri olan dönemsellik ilkesine aykırı olmasıdır. Tamamlanma yüzdesi Yönteminde ise, inşaat taahhüt işinin devam ettiği dönemlerde gerçekleşen maliyet ve Alınan Hakkeş tutarları, işin tamamlanma oranına göre dönemin sonuç hesaplarına yansıtılmaktadır. Tamamlanma yüzdesi yönteminde inşaat taahhüt işinin geliri ve Maliyetleri ilgili dönemin sonuç hesaplarında yer alması, muhasebenin dönemsellik İlkesine uygundur. Türkiye’de uygulanan vergi kanunlarının muhasebe sistemi üstündeki etkisi Nedeniyle yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinin muhasebeleştirilmesinde “tamamlanmış sözleşme” yöntemi kullanılmaktadır. Tamamlanmış sözleşme Yönteminde faaliyetin devam ettiği dönemlerde ticari karın oluşmaması, ticari karın Yapılan işin geçici kabul ile ortaya çıkması, buna bağlı olarak ticari karın oluştuğu Dönemlerde ortaklara kar payı dağıtılmaması gibi sorunlarla karşılaşılmaktadır. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayınlanan IAS 11 ve Türkiye’de bunun paralelinde yayınlanan TMS 11

İnşaat Sözleşmeleri Standardı Tamamlanma yüzdesi yönteminin uygulanmasını esas almıştır.

Çalışmada tamamlanmış sözleşme yöntemine göre hazırlanmış mali tabloların, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri standardı çerçevesinde tamamlanma yüzdesi yöntemine Göre hazırlanması sonucunda oluşan farklılıkların tamamlanma yüzdesi yöntemi ile her mali Dönemdeki gelir ve giderler gelir tablosu hesaplarına aktarılmaktadır. Bu aşamada VUK İle UFRS arasındaki önemli farklılardan biri, UFRS doğrultusunda gelir tablosu Hesaplarına aktarılan dönem gelir ve giderlerinden dolayı bir vergi farkı oluşmasıdır.

Oluşan bu vergi farkı UFRS doğrultusunda “Ertelenmiş Vergi Varlığı” veya “Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü” olarak tanımlanmaktadır.

Önerilerim

Ülkemiz halkının 1980 tarihinde % 58 orta halli gelire sahip geliri olan insanlardı, 2016 tarihinde % 44 e düşmüştür. bu insanların yaşamlarını insan değerine uygun olarak sürdürebilmeleri. ve borçla yaşamamaları için Gelirlerinin artırılması gerekir. Büyük Şehirlerde Barınma İhtiyacının Karşılanması İçin Toplu konut İdaresi Orta direk Vatandaşlar için Konut üretiminin çoğaltılması gerekir. Ödeme planlarının uzun vadeye yayması konut ihtiyacı için Gecekondu konutların yapılmasını % 80 önler düşüncesindeyiz. Köylerin Gelişmesi İçin Köylerin Envanteri ve Üretim Envanterinin çıkartılması ve her köyü bir Hukukçu ile bir İnşaat Mühendisi ve Şehir planlamacısının. iş gücü ve Mesleki bilgisinin geliştirilmesi için projeler üretilmeli. Konut ihtiyacının sağlıklı olması ve köylerin yaşanabilir birer yer olması için köy muhtarlarının Düzenli eğitilmesi gerekir.hak ve hukuk vatandaşlık. Demokrasi insan hakları ile ilgili bilgilerin verilmesi insanların daha mutlu olmasını sağlar. Köy işgücünden Yararlanılması için İş kurun Meslek edindirme kurslarını köylerde açarak köyden şehir'e Çalışmaya gelen gençlerin hiç olmazsa bir meslek sahibi olarak ile şehirlere gelirse İş kazaları ve ölümlü kazaların azalmasını önlemiş olunur görüşümdedir

İnşaat ekonominin lokomotifidir. Dünya ekonomisine yön veren sektörlerin başında inşaat sektörü geliyor. İnşaat Sektöründe teknoloji geliştirme performans ve verimliliği artırma gibi konularda AR-GE çalışmaları. Kurumsal bilgi paylaşımı açısında bilgiye ulaşma, bilginin paylaşılması ve kullanılması

da çok önemlidir . Ülkemizde İnşaat sektörü kendisine bağlı 200 bin den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan bir konumda olupibu yaygın etki sektörün ekonominin lokomotif olma vasfının en teme göstergesi dir. Özellikle vatandaşların büyük şehirlere hızlı ve kontrolsüz göç etmesi konuta olan ihtiyacın artmasına sebebiyle 2000 li yıllardan sonra atağa geçen ve yabancıların Gayri menkul alımlıyla yıllık ortalama 800 milyon USD çıvarın da bir döviz girdisi de sağlayan inşaat sektöründe 200.000 den fazla şirket faaliyet göstermektedir. Sektörün günümüzde toplam istihdam içindeki payı % 6 çivarında olup 3 milyon kişiye dolaylı iş imkanı sağlamaktadır. İnşaat sektörünün gelişmesi ve büyümesi sadece refah,sağlık ve bayın dırılık bakımından değil,ekonomik gelişme,dış ticaret ve hizmet ihracı gibi birçok açıdan önem taşımaktadır. Sağlıklı sosyal tesisler ile sağlıklı yaşam ve çalışma koşullarının geliştiren iş ve yaşam alanları. Oluşması huzurlu mutlu insanların olmasının çoğalmasını sağlar. İnşaat eski dönemlerde beden gücü ile yapılırdı ve inşaatın bitimi çok uzun süreler devam ederdi.Örneğin Edirne de ki Selimiye Camisi (Rivayete) tahminine göre 17 yıl sürmüş. Yine Eminönü'n deki yeni Cami 15 yıl inşaatı sürmüş. Dördüncü senayı devrimi ile inşaat sektörü yeni teknoloji ile kısa bir zamanda çok katli binaların yapılmasını sağlıyor . Örneğin 57 katlı bir binanın yeni teknoloji ile kısa bir zamanda 60 günde bitirilebiliniyor. Devletlerin Mutlu .Huzurlu. Hakka Hukuka saygılı insanların olması için suç unsurlarının sebepleri nin bulunması ve yeni projelerle çözmesi.gerekir.

İnşaat lar İçin özel vergi düzenlenmesi gerekir. Müteahhitlerin bir çoğu yaptığı ufak işlerden belge alamıyor. Belgesini alamadığı giderinin m2 birim maliyetine yansıtamıyor. İnşaatlarda bu gibi giderler için götrü gider oranının belirlenmesi gerekir. Ve devletlerin inşaatlarda standart bir fiyatın olmasını sağlamalıdır. Serbest piyasa ismi altında Vatandaşlar bir daireye sahip olacağım diye Bankaların yüksek faizlerine mahkum oluyor.ve 5-10 yıllık gelirini bankalara veriyor. Daire fiyatları yüksek faizler ile çok yükseliyor. Makul fiyatta satılabilir olması gerekir. İşçi ve Memurlar ile sabit gelirli vatandaşlar için devlet konut üretmesi gerekir. Devletlerin sosyal hukuk devleti olma sorumluluğu gereği. Bir çok vatandaş yaşamı boyunca bir daireye sahip olamıyor. Gelirinden dolayı .Çözüm Üretilmeli.

Arsa Sahiplerinin Müteahhit İle Sözleşme Yaparken Dikkat Etmesi Gereken Hususlar

- a) İnşaat şirketleriyle yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmeler tek taraflı feshi mümkün olmayan ve mahkeme tarafından feshi mümkün olan sözleşmelerdir.
- b) Sözleşme İmzalandıktan sonra müteahhitten vazgeçmek kolay olmadığı için ince eleyip sık dokumak gerekir
- c) İleriki günlerde mağdur olmamaları için Müteahhit ile sözleşme yaparken Müteahhidin yeterliliğine dikkat edilmesi ve verebildiği teminatları sorgulanmalıdır.
- d) Cezai şartların tek tara lehine fazlaca olmamasına yani arsa sahibi lehine cezai şart konulmamasına önem verilmesine dikkat edilmesi gerekir.

İnşaat Hiç Başlanılmadı Yarım Kaldı Ya Da Eksik Tamamlanması Durumunda Yapılması Gereken Hususlar

- e) Arsa Malikleri (Arsa Sahipleri Noterde sözleşmede imzası olanlar) öncelikle müteahhide inşaatın neden başlamadığını.
 - f) Yaparken bıraktıysa neden bırakıp kaçtığını
 - g) Tamamladı ise neden eksik iş yaptığını Noterden ihtar Çekmelidir.
 - h) Cevap alındıktan sonra Malikler sulh hukuk Mahkemesi'nden İnşaatın tamamlanma seviyesi için Mahkemeden bilirkişi ile İnşaatın tamamlanma oranının tespitinin yaptırılmalı.
 - i) Müteahhit yüzde 90 seviyesine ulaşmış veya ulaşılacak durumdaysa arsa sahipleri sözleşmeyi sonlandıramıyorlar.
 - j) Bu seviyeye ulaşılmaması ve ulaşılma ihtimali yoksa sözleşme hiç yapılmamış gibi sonlandırabilirler.
 - k) Sözleşmenin feshi İhtar yoluyla yada mahkeme yolu ile talep edilebilir.
- l) Eğer eksik imalat varsa arsa sahipleri teslim tutanağını imzalamamalı ve eksiklik için Sulh Hukuk Mahkemesi'nden delil tespiti talebinde bulunulmalıdır

- m) İyi Bir araştırma yapılması gerekir yapılamıyorsa bir hukukçu dan veya uzmandan yararlanılması Arsa sahiplerinin yararına olacağı kanaatindeyim

Son dönemlerde hızlı büyüyen inşaat sektörü,bazı sorunu da beraberinde getirdi.

Aşağıdaki sorunlarının çözülmesi sektörün daha kontrollü ve kaliteli konutların olmasını sağlar depremden kimse ölmez.

- a) Müteahhitliği mesleğinin girişlerin standart kriterlerinin olmaması Akreditasyona tabi tutulmaması . 1999 da ki depremden Ölümlerin % 90 kalitesiz yapılmış olduğu, “Deprem insanı öldürmez, kuralsızlık ve kalitesizlik insanı öldürür.” cümlesinin kalitenin ne kadar önemli olduğunu göstermektedir.
- b) Müteahhitliğin örgütsüz ve kontrölsüz olması sosyal sorumluluk ve kamu yararı gözetme olmadığı anlamını taşımaktadır.
- c) Yapı denetim yararlı bir bu kanunun yapı denetim il komisyonlarda ve merkez komisyonlarda da sektör temsilcileri olmalı Yapı denetim kanunu imar kanunu mahalli hizmetler kanunu afet kanunu, kentsel dönüşüm kanunu meslek odaların kanunu ve vergi kanunu ile uyumu sağlayarak yeniden hazırlanmalıdır.
- d) TOKİ nin sadece sosyal nitelikli konut üretmeli TOKİ sosyal nitelikli konut üretimini orta gelirli vatandaşlar ve uzun vadeli seçenekler sunması konutların alım gücünün üstünde fiyatlarının olmaması gerekir. Devletin konutta sosyal sorumluluğunu ve Sosyal Devlet olma anlayışı ile hizmet etmesi gerekir
- e) İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi Bakanlığın İmar Kanununa uygun bir şekilde azami standart da oturtulmalı. İşlem ve Harçlar bakımında belediye meclislerinin sınırsız yetkilerine bir sınır getirilmeli yani inşaat ruhsatı 250 ye yakın imzadan aşağıya düşürülmelidir.
- f) Kamu ihale Kanunu adil ve şeffaf bir kamu ihale sistemi olmalıdır.
- g) Çalışanların iş sağlığı ve güvenliği: Denetim ve denetleme konusundaki sorunlara kalıcı bir çözüm üretilmeli.Uluslararası standartlarda bir iş sağlığı ve Güvenliği kültürünün tüm kurumların

içselleştirilmesi hedefi için toplumun her kesimine yönelik kapsamlı ve sürekli eğitimler düzenlenmelidir.

h)İmar mevzuatı yeni baştan ele alınarak diğer kanunlarla ile bir bütün olarak hazırlanmalı tarihi ve çevresel doku gözetilerek değerlendirilmeli, imar değişikliği uygulamaları Kamu vicdanını zedeleyen, kişilere özel değerlendirmelerden arındırılmalıdır.

I)İnşaat sektöründe inovasyona ihtiyaç var. Ve yetkin işgücü: İnşaat sektöründe pazarların küreselleşmesi rekabetin yoğunlaşması işverenler, tedarikçi ile taşeronlar ve çalışanlar ile ilişkilerin artan karmaşıklığından dolayı hem hayatta kalmak hem de başarılı olmak için inovasyona ihtiyaç duyulduğu. İnşaat Sektörde de inovasyon yeni fikirler, süreçler. ürünler, teknolojiler ve yeni pazarlar şeklinde olabilir.

KAYNAKLAR

- Adiloğlu B.**, (2006) “İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Muhasebe Kayıtları, Birim Maliyetleme ve Bir Uygulama”, İstanbul Üniversitesi SBE, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.
- Akdoğan N.**, (2000) “Tekdüzen Muhasebe Sisteminde Maliyet Muhasebesi”, İstanbul.
- Akgül B., Akay H.**, (2001) “Uluslararası Muhasebe Standartları”, İstanbul.
- Artukmaç S.**,(1975) “İnşaat Hukuku”, Ankara
- Asker A.**, (2006) “Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlemlerinde Dönem Sonu Envanter Ve Değerleme İşlemleri”, Vergi Raporu Dergisi, İstanbul.
- Ayçiçek F.**, (2009) “Türkiye Muhasebe Standartları ve Vergi Usul Kanunu Açısından Değerleme ve Bir Uygulama”, Marmara Üniversitesi, SBE İşletme Ana Bilim Dalı Muhasebe Finansman Bilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul.
- Aysan M.**, (2007) “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Küresel Uyum”, Muhasebe Finansman Dergisi, İstanbul.
- Bakır T.**, (2005) “Değişiklikler Sonrası Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Vergi Kesintisi”, Maliye Postası, İstanbul.
- Başları Ç. K., Dalkılıç A. F.**, (2007) “Kural-Bazlı ve İlke Bazlı Finansal Raporlama Standartlarının Karşılaştırılması”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul.
- Benligiray Y.**, (1980) “İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Muhasebe Sistemi”, Eskişehir Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Eskişehir.
- Bulut İ.**, (2007) “Yıllara Sair İnşaat ve Onarım İşlerinin Vergilendirilmesinde Özellik Arz Eden Hususlar” , Vergi Raporu Dergisi, İstanbul.
- Bulut İ.**, (2013) “.Finansal Tabloların Bağımsız Denetime Hazırlanması Klavuzu” İstanbul.
- Büyüktopçu H. İ.** , (2009) “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının
- Coşkun A.**, (2008) “Belediyelere Yapılan Arsa Karşılığı Konut ve İşyeri Teslimlerinde KDV”, Yaklaşım Dergisi, İstanbul.
- Çankaya İ.**, (2003) “İnşaat Muhasebesi Yıllara Yaygın (Özel-Yap Sat) İnşaatlar”.Ankara.
- Çatıkkaş Ö., Ekinci Ş.**, (2012), “Özel İnşaat (yap-sat) İşletmeleri'nin Vergisel Yönleriyle İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları”, İstanbul.
- Çetiner E.**, (2004) “Maliyet Muhasebesi Teori ve Uygulamaları”, Ankara.
- Çolak M.**, (2006) “SMMM ve YMM'ler için SGK'da İnceleme Rapor Düzenleme Usul ve Esasları”, Türmob yayınları, Ankara.
- Değer N.**, (2008) “En son şekliyle Damga Vergisi Kanunu”, Ankara.
- Demetoğlu A.**, (1988) “İnşaat Taahhüt İşlerinde Maliyet Planlaması ve Kontrolü”. İstanbul Üniversitesi SBE, Yüksek lisans tezi, İstanbul.
- Demir E.**, (1997) “Yapım İşlerinde Sözleşme Türleri,” Yaklaşım Dergisi, İstanbul.
- Demirel S.**, (2008) “Yıllara Sari İnşaat Ve Onarım İşlerinde Gelir Vergisi Tevkifatı ve Özellik Arzeden Durumlar”, Yaklaşım Dergisi, İstanbul.

- Diliçkık A.**, (2016) “Gayri Menkul Satış Kazançları”, Vergi Dünyası Dergisi, İstanbul.
- Doğan H.**, (2016) “ Gelir Vergisi Kanun Tasarısı’nda Özel İnşaat İşleri’, Vergi Dünyası Dergisi, İstanbul .
- Duman Y.**, (2007) “Yıllara Yaygın İnşaat İşlerine Ait Hak Ediş Ödemelerinde KDV Açısından Vergiyi Doğuran Olayın Tespiti” Vergi Sorunları Dergisi, İstanbul.
- Epstein B.J., Mirza A.A.**, (2005) “ IFRS 2005, Interpretation and Appllication, New York.
- Erdamar C.**, (1983) “Yıllara Yaygın inşaat Yükümlüklerinde Dönem Gelirinin Saptanması- Finansal Tablolar II” İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Muhasebe Enstitüsü Dergisi, İstanbul.
- Erşan Z. K.**, (2010) “TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı ve uygulaması”, Afyon Kocatepe Üniversitesi SBE, İşletme Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Afyon.
- Fahri Ö.**, (2005) “Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Avans Ödemelerinden Gelir Vergisi Kesintisi ve İşin Bitim Tarihinin Tespiti” Vergi Sorunları Dergisi, İstanbul.
- Finansal Tablo** Düzenlemelerine Etkileri ve Örnek Uygulama” , Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gezer A.**, (2003) “Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Hak Edişlerden Kesilen Gelir Vergisi Tevkifatı ile Fon Paylarının Mahsubu ve İadesi” Vergi Sorunları Dergisi, İstanbul.
- Gönen S., Uğurluer G.**, (2007) “Türkiye’de Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) Uygulamalarına Geçişte Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri ”, Vergi Dünyası Dergisi, İstanbul.
- Gündoğdu B.**, (2007) “Tam Mükellef Kurumlarda Vergi Tevkifatı”, Vergi Dünyası, İstanbul.
- İbiş C., Özkan S.**, (2006) “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)’na Genel Bakış”, İSMMMO Yayın Organı, Mali Çözüm Dergisi, İstanbul.
- Karahasan M. R.**, (1979) “İnşaat İmar İhale Hukuku”, Ankara.
- Karanlık S.**, (2001) “Kooperatifler ve Muhasebesi”, Ankara.
- Kartal A.**, (1991) “Proje Planlama Ve Kontrol Tekniklerinin İnşaat Maliyet Muhasebesi İle Uyumlaştırılması”, Kütahya.
- Karyağdı M.**, (2009) “İnşaat İşlerinde Vergi ve Muhasebe Mevzuatı ile İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı TMS 11’in Analizi-I”, Yaklaşım Dergisi, İstanbul.
- Keser K.**, (2017) “Anonim Şirketlerde Sermaye Taahhüt”, Vergi Dünyası Dergisi, İstanbul.
- Kızılot Ş.**, (2010) “İnşaat Muhasebesi, Yıllara Yaygın-Özel (Yap-Sat) İnşaatlar”, Ankara.
- Kurtulan A.**, (2015) “Kooperatifler Kanunu ve Açıklaması Defter Belge Mali Tablolar ve Muhasebe İşlemleri Kuruluştan Tasfiyeye Kadar”, Ankara.
- Küçük M.**, (2004) “Yıllara Yaygın Taahhüt İşlerinin Geçici Vergi Karşısındaki Durumu”, Vergi Dünyası Dergisi, İstanbul.
- Küçük M.**, (2016) “Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması”, İstanbul.
- Maç M., Türüt Ş.**, (1999) “Yıllara Sari inşaat Ve Onarma işlerinde Geçici Vergi”, Vergi Dünyası Dergisi, İstanbul.

- Maliye Hesap Uzmanlar Derneği**, (2015) “Beyanname Düzenleme Klavuzu”, İstanbul.
- Megep**, (2008) “Mesleki Eğitim ve Öğretim Sisteminin Güçlendirilmesi Projesi”, Ankara.
- Öcal F., Erden S., Işıklılar S.**, (2003) “İnşaat Muhasebesi”, İstanbul 2003.
- Öztürk B.**, (2015) “İnşaat Türleri Vergilemesi ve Muhasebe Uygulamaları Güncel Vergi Konuları”, Nevşehir.
- Pekdemir R.**, (2007) “UFRS Furyası mı? Rantiye Kapısı mı?”, İSMMMOMO Yayın Organı, Mali Çözüm Dergisi, İstanbul.
- Sağlam N.**, (2007) “Tek Düzen Muhasebe Sistemi ve Uygulaması”, Ankara 2007.
- Saraçoğlu Ü., Erol G.**, (2011) “Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergileme Sorunları”, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, İstanbul.
- Selimoğlu R.**, (1999) “Konut Yapı Kooperatifleri Kuruluş, Kurullar Ortaklık İşlemleri Vergilendirme Muhasebe Sigorta Asgari İşçilik”, İstanbul.
- Selimoğlu R.**, (2012) “Türmob Tesmer İnşaat ve Kooperatif İşletmelerinde Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Ders Notları”, İstanbul.
- Sevilengül O.**, (2007) “Genel Muhasebe”, Ankara.
- Şahin T.**, (2017) “Şirketler Birliği Sözleşmeleri”, Konya.
- Şenlik M.**, (2010) “İnşaat Muhasebesi”, Maliye Hukuk Yayınları, Ankara.
- Tezel A.**, (2004) “.Asgari İşçilik Uygulaması Uygulama Örnekleri”, Ankara.
- Tunay B.**, (2005) “Değişiklikler Sonrası Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Vergi Kesintisi”, Maliye Postası, İstanbul.
- Yalkın K. Y., Demir V., Demir D.**, (2006) “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Türkiye’de Finansal Raporlama Standartlarının Gelişimi”, İSMMMOMO Yayın Organı, Mali Çözüm Dergisi, İstanbul.
- Yıldırım Ö.**, (2008) “Tek Düzen Muhasebe Sistemi”, İstanbul.
- Yılmaz K.**, (2004) “İnşaat Muhasebesi Vergilendirme ve Asgari İşçilik”, Ankara.
- Yılmaz K.**, (2015) “İnşaat Muhasebesi”, İstanbul.

Yararlanılan Kanunlar

- 1- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 2- 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
- 3- Türk Ticaret Kanunu.
- 4- Muhasebat Genel Müdürlüğü, 18.No’lu sıra tebliği
- 5- 4958 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu
- 6- 5520 Kurumlar Vergisi Kanunu
- 7- 16-192 ek sayılı genelge ekinde yer alan işçilik ücret listesi.
- 8- KDV seri No’lu Genel Tebliği
- 9- Konut Yapı Kooperatiflerine Verilen İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna veya İndirimli Oran Uygulanması

Yararlanılan İnternet Kaynakları

- 1- <http://www.muhasabedersleri.com/> (Çevrim içi: 31.10.2017).
- 2- <http://www.masterymm.com.tr/>, (Çevrim içi 25.10.2017).
- 3- http://archive.ismmmo.org.tr/docs/seminernotlari/28122013/28122013.pdf_2014,s26, (01.10.2017 Çevrim içi).
- 4- https://portal.muhasabat.gov.tr/mgmportal/faces/teblig?_afLoop=1838962709229129&_afWindowMode=0&_adf.ctrl-state=edol4avsn_49, (Çevrim içi 08.09.2017).
- 5- <http://www.muhasabedersleri.com/insaat-muhasebesi/insaat-isletmelerinde-muhasebe.html,para.9>, (01.10.2017 Çevrim içi).



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel bilgiler:

Uyruk : TÜRKİYE

ADI :İsmail ERTÜRK

Doğumu: :1955 KİLİS MERKEZ

E.Posta :İsmailerturk30104@gamil.com

GMS :+90 (533) 770 37 29

Medeni hali : Evliyim bir kızım ve bir erkek çocuğum var.

Eğitim Durumu

Yüksek Lisans: (2014-2017)

İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Muhasebe ve Finans Yönetim Ana Bilim Dalı Muhasebe ve Denetim

Tezli Yüksek Lisans Programı

Lisans: Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi (Eskişehir)

İş :

1997-2000 Mehmet Rüştü Çelebi YMM Büro da Mali Müşavirlik Stajı

2003 tarihinden itibaren bağımsız olarak Ümraniye de Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik hizmetini kendi büromda yapmaktayım.

2008 – Yılında itibaren İstanbul Asliye Hukuk ve Asliye Ceza Mahkemelerinde bilirkişilik görevini yapmaktayım (görev devam ediyor).

14 Temmuz 2014 tarihinde Bağımsız Denetçi



