



ÇANAKKALE
ŞERBEST MUHASEBECİ
MALİ MÜŞAVİRLER ODASI
CANAKKALE CHAMBER OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



“İNŞAAT MUHASEBESİ ve KDV İADE İŞLEMLERİ” SEMİNERİ



Ahmet GÜNDÜZ
Yeminli Mali Müşavir

İNŞAAT MUHASEBESİ

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜ DESTEKLEYİCİ DİĞER DÜZENLEMELER



KENTSEL
DÖNÜŞÜM
PROJELERİ



DEPREM
YÖNETMELİĞİ



2/B



MÜTEKABİLİYET
YASASININ
KALDIRILMASI



BİNALARDA
ENERJİ VERİMLİLİĞİ

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE GÜÇLÜ YANLARIMIZ

- "Dünyanın En Büyük 225 Uluslararası Müteahhidi" listesinde Türkiye, 33 firma ile Çin'den sonra ikinci sırada yer almıştır. 2023 yılına kadar en az 40 firmanın yer almasını planlıyoruz.



İNŞAAT SEKTÖRÜNDE GÜÇLÜ YANLARIMIZ

- Bugün çimento, seramik, demir-çelik, doğal taş üretimi gibi pek çok üründe Avrupa'da ve Dünya'da üretim ve ihracatta ilk sıralarda bulunuyoruz.





İNŞAAT İŞLERİNİN SINIFLANDIRILMASI

Yıllara Sari
İnşaatlar

Yıllara Sari
Olmayan İnşaatlar

1-TAAHHÜT
ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT
İŞLERİ

Kooperatife
Yapılan İnşaat
Taahhüt İşleri

Yurt Dışında
Yapılan İnşaat
Taahhüt İşleri





İNŞAAT İŞLERİNİN SINIFLANDIRILMASI

Kullanım
Amaçlı

Kiralama
Amaçlı

2- YATIRIMA DAYALI
İNŞAAT İŞLERİ





İNŞAAT İŞLERİNİN SINIFLANDIRILMASI

**Satış
Amaçlı**

**Kullanım
Amaçlı**

**3- ÖZEL İNŞAAT
İŞLERİ**



YILLARA SARI İNŞAAT İŞLERİ VE İŞİN BİTİŞ TARİHİ

Birden fazla takvim yılına
sirayet eden inşaat ve
onarma işlerinde **kar veya**
zarar işin bittiği yıl kati olarak
tespit edilir ve tamamı o yılın
geliri sayılarak, mezkur yıl
beyannamesinde gösterilir.
(dekapaj işleri de inşaat işi
sayılır)



YILLARA SARI İNŞAAT İŞLERİ VE İŞİN BİTİŞ TARİHİ

Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işlerinde Geçici Vergi Dönemlerinde Beyannameye dahil edilmez ve Kesilen Stopaj Mahsup edilmez.

Ancak Yıllık Beyannameye dahil edili ve Kesinti Yoluyla ödenen Stopaj Gelir / Kurumlar Beyannamesinden Mahsup edilebilir.



YILLARA SARI İNŞAAT İŞLERİ VE İŞİN BİTİŞ TARİHİ

Mükellefler bu madde kapsamına giren hallerde her inşaat ve onarma işinin hasılat ve giderlerini ayrı bir defterde veya tutmakta oldukları defterlerin ayrı sayfalarında göstermeye ve düzenleyecekleri beyannameleri işlerin ikmal edildiği takvim yılını takip eden yılın

- Gelir Vergisi Mükellefleri Mart Ayının 25.günü,

- Kurumlar Vergisi Mükellefleri Nisan ayının 25.günü itibari ile verilen

Beyannamesine eklemek zorundadırlar.



YILLARA SARI İNŞAAT İŞLERİNDE GİDER DAĞILIMI

Örnek:

Mükellef Şirket, A ve B Şantiyesi olmak üzere 2 adet yıllara yaygın inşaat bakım onarım işi vardır. Ayrıca Bu mükellefimizin Nalburiye İşletmesi vardır.

2025 Yılına ait 24.000 TL Değerindeki Minübüs tüm işlerinde aşağıdaki gibi kullanılmıştır.

A İnşaatı işinde : 180 gün

B İnşaatı İşinde : 120 gün

Nalburiye İşinde: 60 gün

Buna göre: $24.000 \times \% 20 = 4.800$ TL Amortisman Giderini Şöyle paylaşılmalıdır.

YILLARA SARI İNŞAAT İŞLERİNDE GİDER DAĞILIMI

4.800 .000 TL Amortisman Gideri aşağıdaki gibi dağıtılmalıdır.

A İnşaatı işinde : 180 gün (1 / 2.si).....	: 2.400.000 TL
B İnşaatı işinde : 120 gün (1/3 ü)	: 1.600.000 TL
Nalburiye İşinde: 60 gün (1/6 sı)	: 800.000 TL
Toplam	: 4.800.000 TL

----- 31.12.2025 -----	
740 A İnşaatı Maliyeti	2.400.000
740 B İnşaatı Maliyeti	1.600.000
770 Genel Yönetim Gideri	800.000
257 Birikmiş Amortisman	4.800.000
----- / -----	

YILLARA SARI İNŞAAT İŞLERİNDE GİDER DAĞILIMI

Örnek 2:

Mükellef Şirket, A ve B Şantiyesi olmak üzere 2 adet yıllara yaygın inşaat bakım onarım işi vardır. Ayrıca Bu mükellefimizin Nalburiye İşletmesi vardır.

2025 Yılına ait 10.000.000 TL Ortak Giderleri vardır. Bu giderlerin dağılımı nasıl olmalıdır?

	Maliyet/Hasılat	Yüzdesi	Ortak Gider Payı
A İnşaatı işi Maliyeti:	12.500.000 TL	% 25	2.500.000 TL
B İnşaatı işi Maliyeti :	20.500.000 TL	% 41	4.100.000 TL
Nalburiye Hasılatı :	17.000.000 TL	% 34	3.400.000TL
Toplam :	50.000.000 TL	% 100	10.000.000 TL



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

150 m²'ye kadar konutlarda;

- Büyükşehirlerde,
- Lüks veya birinci sınıf inşaat olan yapılarda,

- 01.01.2017 tarihlerinden Sonra
Yapı Ruhsatı alınmış ise Yapı
Ruhsatı Alındığı tarihteki
Arşanın Metre kare Emlak Vergi
Değeri;



**0-999 TL
Arasında % 1**

**1000-2000 TL
Arasında % 8**

**2000 TL
Üstünde % 18**



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

Kullanım Alanı 150
m²'yi geçen
Konutlarda;

150 m² Kadarlık
Kısmı için % 10,

150 M²'nin Üstü İçin
% 20 KDV
uygulanacaktır.



İşyerlerinde;

% 20 KDV
uygulanacaktır.



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA
KONÜTLARDA;

% 1 KDV
uygulanacaktır.



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

Ticari Bir İşletmeye Dahil Olan Arsa Payının Durumu;

Arsa ticari bir işletmeye dahilse veya arsa sahibi gayrimenkul alım satımını bir meslek haline getirerek devamlı olarak yapıyorsa, (Gayrimenkul ticareti veya kiralaması faaliyetinde bulunuyor ise), arsa teslimi ticari faaliyet olarak değerlendirilecek, kayıtlı değeri ile fatura tutarı arasındaki fark, ticari kazanç olarak değerlendirilerek vergilendirilecektir. Fatura tutarı üzerinden ayrıca KDV hesaplanacaktır.

Arsa tesliminde; 15.07.2023 tarihinden önce alınan arsalarda KDVK 17/4-r maddesinde düzenlenen istisna kapsamına girdiği durumlarda KDV hesaplanmayacaktır.



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

İKİNCİ EL ARAÇ VE GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA YENİ KDV UYGULAMASI 1 HAZİRAN 2018'DE BAŞLADI

7104 sayılı Kanunun 6'ncı maddesine göre, KDV Kanunu'nun 23'üncü maddesinin birinci fıkrasına (e) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve mevcut (f) bendi (g) bendi şeklinde teselsül ettirilmiştir.

“f) İkinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce, katma değer vergisi mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dahil) alınarak vafında esaslı değışiklik yapılmaksızın satılan ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmazların tesliminde matrah, alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutardır.”



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

İKİNCİ EL ARAÇ VE GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA YENİ KDV UYGULAMASI 1 HAZİRAN 2018'DE BAŞLADI

İkinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükellefler aşağıdaki şartlarla alım satım arasındaki fark için KDV ödeyeceklerdir.

- Araç veya taşınmazlar katma değer vergisi mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dahil) alınacaktır,

- Araç veya taşınmazların vasfında esaslı değişiklik yapılmaksızın satış yapılacaktır.

Bu düzenleme yalnızca araç alıp satanları kapsamamaktadır, yine taşınmaz/gayrimenkul alım satımı ile iştigal edenler de KDV mükellefi olmayanlardan aldıkları taşınmazları sattıklarında da alım ile satım arasındaki fark üzerinden KDV ödeyeceklerdir.



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

İKİNCİ EL ARAÇ VE GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA YENİ KDV UYGULAMASI 1 HAZİRAN 2018'DE BAŞLADI

Örneğin, bir binek otomobilin değeri 1.000.000.-TL'dir. Otomobili galerici KDV mükellefi olmayan kişiden 1.000.000.-TL'ye satın almıştır ve bu aracı 1.100.000.-TL'ye satmıştır. Binek araç alım satımında KDV oranı %1'dir. Özel Matrah Şeklindeki satışlarda KDV oranı % 20'dir.

Önceki sistemde $1.100.000 \times \% 1 = 11.000$.-TL KDV ödeniyor iken;
Yeni Sistemde $1.100.000 - 1.000.000 = 100.000$ TL Karın $\times \% 20 = 20.000$.-TL KDV ödenecektir. Ödenecek KDV 11.000.-TL'den 20.000.-TL'ye yükselmektedir.

Yine ikinci el ticari araçların alım satımında KDV oranı % 20 olacaktır. Buna göre yukarıdaki örnekte ödenecek KDV tutarı $1.100.000 \times \% 20 = 220.000$.-TL iken, yeni sistemde $100.000 \times \% 20 = 20.000$.-TL olacaktır.



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

İKİNCİ EL ARAÇ VE GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA YENİ KDV UYGULAMASI 1 HAZİRAN 2018'DE BAŞLADI.

Örneğin, bir daireyi Emlak Komisyoncusu veya İnşaat Şirketi KDV mükellefi olmayandan 2.000.000.-TL'ye satın almıştır ve bu arsayı 2.100.000.-TL'ye satmıştır. 150 m²'yi aşmayan Daire alım satımında KDV oranı % 10 'dır.

Önceki sistemde $2.000.000 \times \% 10 = 200.000$.-TL KDV ödeniyor iken;
Yeni Sistemde $2.100.000 - 2.000.000 = 100.000$ TL Karın $\times \% 20 = 10.000$.-TL KDV ödenecektir. Ödenecek KDV 200.000-TL'den 10.000.-TL'ye düşmüştür.

Yine Arsa alım satımında KDV oranı % 10'dir. Buna göre yukarıdaki örnekte ödenecek KDV tutarı $2.100.000 \times \% 10 = 210.000$.-TL iken, yeni sistemde $100.000 \times \% 20 = 20.000$.-TL olacaktır.



İNŞAAT İŞLERİNDE KDV ORANI

**İKİNCİ EL ARAÇ VE GAYRİMENKUL ALIM SATIMINDA
YENİ KDV UYGULAMASI 1 HAZİRAN 2018'DE BAŞLADI.**

Yeni sistemle aslında olması gereken yapılmıştır ve isabetli olmuştur. Kanunun bu düzenlemesinin yer aldığı 6'ncı maddenin yürürlük tarihi kanunun yayımını (06.04.2018) izleyen ikinci ay başı olan **1 Haziran 2018 tarihi olacaktır.**

Bize göre; *İnşaat İşlerinde Yeni KDV Hesaplama Sistemi arsanın müteahhit mükellefe satılması halinde uygulanabilir.*

Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde uygulanması mümkün bulunmamaktadır.



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

A- Satın Alınan Arsanın Kaydı :

-Satın Alınan Arsa Sahibi Vergi Mükellefi Değilse;

----- / -----

250 Arazi ve Arsalar	1000	
320 Satıcılar		1000

Gider Pusulası Düzenlenmelidir.

----- / -----

-Vergi Mükellefi Olandan Arsa Alımı

----- / -----

250 Arazi ve Arsalar	1000	
191 İndirilecek Kdv.	180	
320 Satıcılar		1180

----- / -----



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

A- Satın Alınan Arsanın Kaydı :

-Satın Alınan Arsa Sahibi Vergi Mükellefi Değilse;

----- / -----

250 Arazi ve Arsalar	1000	
320 Satıcılar		1000

Gider Pusulası Düzenlenmelidir.

----- / -----

-Vergi Mükellefi Olandan Arsa Alımı

----- / -----

250 Arazi ve Arsalar	1000	
191 İndirilecek Kdv.	200	
320 Satıcılar		1200

----- / -----



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

A- Satın Alınan Arsanın Kaydı :

-Vergi Mükellefi Olandan KDV.'den İstisna Arsa Alımı

----- / -----

250 Arazi ve Arsalar	1000	
320 Satıcılar		1000

KDV.17/4-r Bendi Gereği KDV.den İstisna Arsa Alımı

----- / -----

Sadece istisna;15 Temmuz 2023 tarihinden önce alınan arsalar için
KDV.17/4-r bendi gereğince: Kurumların aktifinde
kayıtlı **en az 2 tam yıl** süreyle bulunan Ve satışı suretiyle
devir ve teslimlerde **KDV'den istisnadır.**

Ancak bu kıymetleri kiraya verenler ile ticaretini yapanlarda satmak
amacıyla elde tutulan taşınmazlarda

bu istisna uygulanmaz.



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

A- İnşaat Ruhsatının Alımından Sonraki Maliyete Devri :

----- / -----

151 A İnşaatı Maliyetleri	1000
250 Arsa ve Araziler	1000

----- / -----

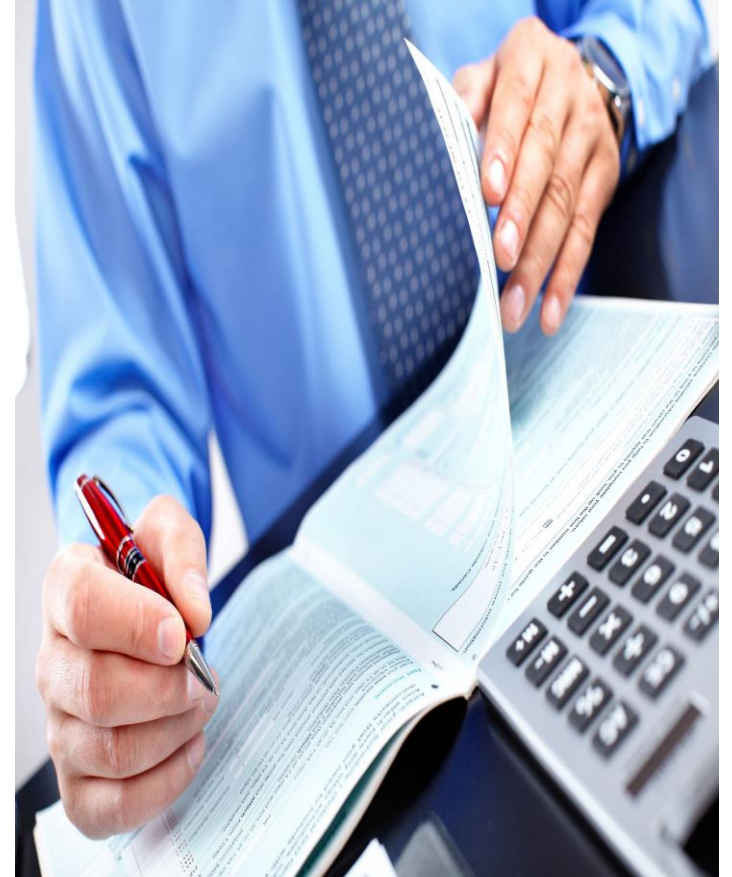


İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

VERGİYİ DOĞURAN OLAY VE FATURA DÜZENLENME TARİHİ:

“Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhittin arsa karşılığı konut, iş yeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir. Bu tarih itibariyle **arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulmaktadır.**”

(Gider Pusulası ile Arsa Alım Kaydı gerekir.)

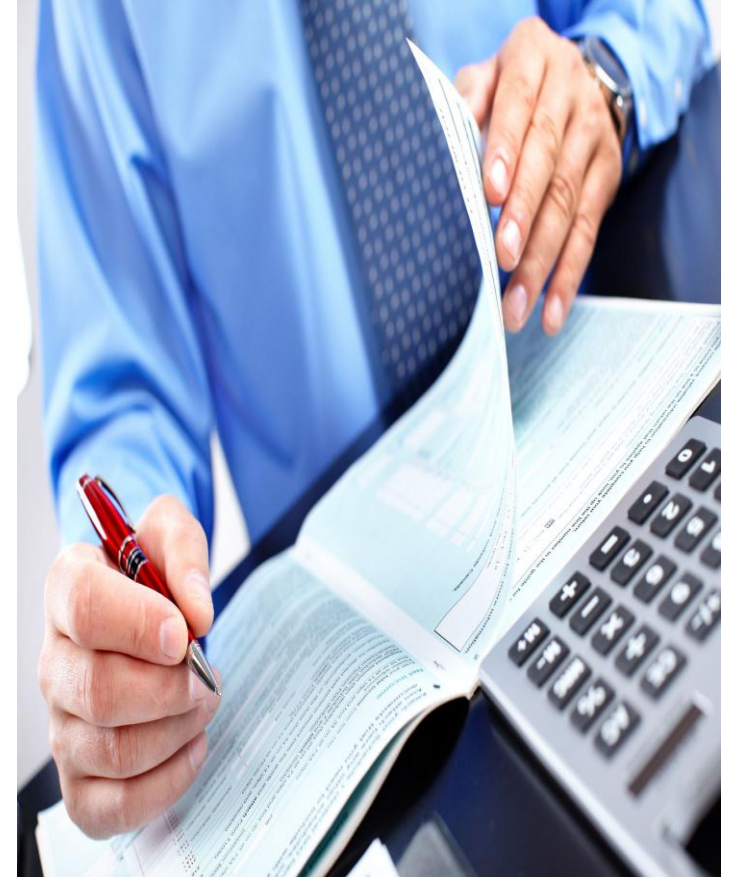




İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

“Vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için müteahhit tarafından düzenlenecek **faturada** bağımsız birimin niteliğine göre **emsal bedeli (arsa payı dahil)** üzerinden %1, % 10 veya %20 arasında KDV hesaplanması gerekmektedir.”

(İşyeri veya Konut Teslim tutanağı tanzimi gerekir ve Fatura bu tarihte düzenlenmelidir.)





İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

FATURA TUTARI TESPİTİ:

Bilindiği üzere, bir konut / işyeri maliyetinde iki unsur vardır.

1- Arsa Maliyeti

2- İnşaat Maliyeti

Toplam İnşaat Maliyeti =

a) Arsa Sahibine Verilen Daire Maliyeti

b) Müteahhide Kalan Daire Maliyetleri
oluşur.

Gelir İdaresi ile anlaşmazlık EMSAL BEDELİ NASIL HESAP EDİLECEKTİR.

Burada Arsa Sahibinin Arsa Bedeli mi yoksa Arsa üzerine inşaa edilen yerlerin Maliyeti mi dikkate alınmalıdır ?



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

FATURA TUTARI TESPİTİ:

Gelir İdaresinin 09.09.2011 tarih ve 1553 sayılı özelgesinde aşağıdaki gibi açıklamıştır.

“Müteahhit açısından arsa maliyet bedeli arsa payı karşılığında arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin yapımı için yapılan harcamaların toplamından oluşmaktadır. Buna göre, arsa karşılığında müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilecek daireler için yapılan harcamalar veya ödenen nakit para müteahhit firma açısından arsa sahibinden alınan arsa payının maliyet bedeli olacaktır.”

Gelir İdaresinin yukarıdaki görüşü tereddüte yol açmayacak şekilde açıktır.



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

FATURA TUTARI TESPİTİ:

Yukarıdaki özelgeden de anlaşılacağı üzere EMSAL BEDEL OLARAK, Arsa Sahibine verilen Dairelerin Maliyet Bedeli esas alınacaktır.

MÜTEAHHİT ARSA PAYI MALİYETİ =

- 1) Arsa Sahibine Verilen Dairelerin Maliyeti
- 2) Arsa Sahibine Verilen Paraların

Toplamından oluşur.





İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

Örneğin: Bay A şahsına ait arsayı B Şirketine inşaat karşılığı vermiştir.

Konut Adedi : 10 Adet

Müteahhite Kalan : 6 Adet

Arsa Sah.Kalan : 4 Adet

Toplam İnşaat Maliyeti : 12.000.000 TL

1 Adet Konut Maliyeti : 1.200.000 TL

1 Adet Konut Arsa Payı: : 800.000 TL

(120.000 x 4 Adet=480.000/6 Adet)

1 Dairenin Toplam Maliyeti : 2000.000 TL

1 Dairenin Satış Fiyatı : 2500.000 TL



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

1) Maliyet Bedeli Esası :

	Arsa Payı	İnşaat Maliyet	Toplam Maliyet
Müteahhit	4800.000	7200.000	12.000.000 TL
Arsa Sahibi	?	4800.000	?

2)Arsa Payı Dahil Maliyet Esası :

2011/1 Nolu KDV Sirkülerince, Arsa Payı Dahil Bedel üzerinden Emsal Bedel üzerinden KDV Hesaplanması gerekmektedir.

Örneğimize göre; 1 dairenin Arsa Payı Maliyeti şöyle olacaktır.

$$1.200.000 \text{ TL} / 10 \text{ Daire} \times 4 \text{ Daire} = 4800 \text{ 000 TL}$$

Arsa Maliyeti 1 Daireye İsabet Eden

$$\text{Maliyet ise: } 480.000 / 6 \text{ Daire} = 800.000 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam Daire Maliyeti} = 1200.000 + 800.000$$

$$= 2000.000 \text{ TL}$$



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

c) Ortalama Satış Fiyatı Esası:

Daha önceki aylarda taşınmaz (bağımsız birim) satışlarının bulunması halinde emsal bedeli belirlenecek olan taşınmazın (bağımsız birimlerin) daha önceki aylardaki satış bedelleri ve miktarlarına dayanılarak VUK'nun 267'nci maddesine göre ortalama fiyat esasına göre emsal bedelinin tespit edilmesi mümkün olacağından ilk olarak bu usulün kullanılması gerekmektedir.

Emsal Bedel uygulamasında Maliyet Bedeline Toptan Satışlarda % 5, Perakende Satışlarda % 10 eklenmesi gerekir.





İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

d) Arsa Payı Maliyetinin Muhasebe Kayıtlarına Alınması:

-----/-----	
120 (A) Arsa Sahibi Cari Hs.	5.280.000
600 Y.İçi Satışlar	4800,000
391 Hes. KDV	480.000
Gider Pusulası ile Arsa Payı Maliyet Kaydı	
-----/-----	
151. Arsa Payı Maliyeti	5.280,000
120 (A) Arsa Sahibi	5.280.000
Gider Pusulası ile Arsa Payı Maliyet Kaydı	
-----/-----	
151. Arsa Payı Maliyeti	4.800,000
191. İndirilecek KDV	480.000
320. (A) Arsa Sahibi	5.280.000
Fatura İle Arsa Payı Maliyet Kaydı (KDV İstisnası olmayan firmadan alınan Ft.Kaydı)	
-----/-----	



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

5- Maliyet İşlemlerine İlişkin Muhasebe Kayıtları:

a) Malzeme Alımı:

Malzeme alımları doğrudan inşaat maliyetine kaydedilmeden önce Ambar Hesabı olan 150 Hesaba kaydedilmelidir.

-----/-----		
150.01 Demir Alışları	100.000	
191.01 İndirilecek KDV	20.000	
320. Satıcılar		120.000
Malzeme Alımı Kaydı		
-----/-----		



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

b) Malzemenin Kullanımı:

İnşaat imalatında kullanılan malzemeler fiilen kullanıldığı anda ilgili inşaat maliyetine kaydedilmelidir.

-----/-----		
710.01 (A) İnşaatı Demir Kullanımı	100.000	
150. İlk Madde ve Malzeme		100.000
Malzemenin İnşaatı Kullanımının Kaydı		
-----/-----		



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

c) Diğer Maliyet Unsurları:

İnşaatlarda kullanılan İşçilik ve Genel Üretim Giderleri ilgili hesaplarda izlenmelidir.

-----/-----	
720. İşçilik Giderleri	500.000
730. Şantiye Elektrik Giderleri	200.000
191. İndirilecek KDV	40.000
335. Personele Borçlar	300.000
360. Ödenecek Vergi ve Fonlar	70.000
361. Ödenecek S.G. Kesintileri	130.000
320. Satıcılar	240.000
İşçilik ve Genel Üretim Gideri Kaydı	
-----/-----	



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

d) Devam Eden İşlerin Bilançoda Gösterilmesi:

Bilançolarda; devam eden inşaat maliyetleri 151.Yarı Mamüller Hesabında, bitmiş inşaatlar ise 152.Mamül Mallar Hesabında gösterilmelidir.

-----/-----		
151. (A) İnşaatı Maliyeti		170.000
711. Direk İ.M.M.Gid. Yansıtma		100.000
721. Direk İşçilik Gid. Yansıtma		50.000
731. Genel Üretim Gid. Yansıtma		20.000
Maliyetlerin Yansıtma Kaydı		
-----/-----		



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

e) Maliyet Dağılımının Daire Bazında Hesaplanması:



Satılan Mamül Malın Maliyetinin (satılan daireler maliyeti) doğru hesaplanabilmesi için toplam arsa ve inşaat maliyeti; her bir kat, işyeri veya daireye belirli ölçü ve esaslara göre pay verilmek suretiyle, her bir birimin maliyeti hesaplanmalıdır.



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

f) Satılan Daire Maliyetinin Muhasebe Kaydı:

-----/-----	
620. S.M.Maliyeti	2.000,000
152. İnşaat Maliyeti	1.200,000
152. Arsa Maliyeti	800,000

Satılan 1 Adet Daire Maliyetinin Kaydı

-----/-----



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

6- SATIŞ KARININ TESPİTİ:

a) Satılan Daire Muhasebe Kaydı:

Her bir dairenin **250,000 TL**'ye satıldığını varsayarsak aşağıdaki muhasebe kayıtları yapılacaktır. Kentsel Dönüşüm Kapsamında % 1, Diğer Konutlarda 150 M2 kadar % 10 oranında kdv hesaplanmalıdır.

-----/-----	
120. Alıcılar	2.525.000
600. Yurtiçi Satışlar	2.500,000
391. Hes. KDV (%1)	25.000
1 Adet Daire Satış Kaydı	
-----/-----	



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

b) Maliyet Bedeline Göre Kar Tespiti:

Müteahhitin yukarıdaki örnek bazında **maliyet esasına** göre satış karı aşağıdaki gibi tespit edilecektir.

	<u>Daire Sayısı</u>	<u>Satış Fiyatı</u>	<u>Satış Tutarı</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Kar</u>
Üçüncü Kişilere Satış	6	2,500,000	15,000,000	12,000,000	3,000,000
Arsa Sahibine Teslim	4	1,200,000	4,800,000	4,800,000	---
TOPLAM	10		19,800,000	16,800,000	3,000,000



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

7- İnşaat Devam Ederken Yapılan Satışlar:

“İnşaat devam etmekte iken satış bedeli olarak yapılan ödemeler karşılığında fatura düzenlenmesine gerek bulunmamakta olup, bedellerin kayıtlara **avans** olarak intikal ettirilmesi, **tapunun tescil ettirildiği tarih** veya tapuya tescilinden önce dairelerin hak sahiplerinin kullanımına tahsis edilmediği durumda **tahsis edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde** gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlemeleri gerekmekte olup bilahare ek bir bedel alınması halinde ek fatura kesileceği tabiidir.”

-----/-----		
102. Bankalar	2.500,000	
340. Alınan Avanslar		2.500,000
-----/-----		



İNŞAAT MUHASEBESİ İŞLEMLERİ

“Gayrimenkul satışlarında Katma Değer Vergisini doğuran olay tapuya tescil ile gerçekleşmekte olup gayrimenkulün tapuya tescilinden önce kişinin kullanımına tahsis edilmesinde ise **kullanıma tahsis ile vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir.**

Bu nedenle, konut teslim amacıyla inşaat tamamlanmadan kat irtifakı arsa paylarının devri sırasında **vergiyi doğuran olay konutun fiili teslimi ile meydana geleceğinden arsa payı teslimi katma değer vergisine tabi olmayacaktır.**

Ancak konutun tapuya tescilinden önce kişinin kullanımına tahsis edildiği anda vergiyi doğuran olay gerçekleşmiş olacağından bu dönemde katma değer vergisinin hesaplanarak beyan edilmesi gerekmektedir.”

İNDİRİMLİ ORAN KDV İADESİ DÖNEMİ

“Konutların tesliminden önce fatura düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olay meydana gelmekte ancak iade hakkını doğuran işlem vuku bulmamaktadır.

Bu nedenle 150 m²'nin altındaki konutların tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, bu teslimler üzerinden %10 oranında vergi hesaplanarak beyan edilmesi, iade talebinin **ise konutların teslim edildiği yıl içinde AYLIK veya izleyen yılda YILLIK OLARAK NAKTEN VEYA MAHSUBEN** yapılması gerekmektedir.”



SONUÇ OLARAK:

- 1) Sadece İnşaat İndirimli Oran KDV İadelerinde Satışın Yapıldığı Ayda **AYLIK NAKTEN İADE** yapılabilir.
- 2) Yıllık Olarak Nakden veya Mahsuben en erken Ertesi Yılın Ocak-Kasım Ayı KDV Beyannamesi ile Talep edilebilir.

**KDV NAKTEN İADE veya
MAHSUBEN İADE İşlemleri yapılabilmesi için
YMM Raporu Zorunludur.**



İNDİRİMLİ ORAN KDV İADE İŞLEMLERİ

İADE SINIRLARI:

İade Sınırı:

İade Yüklenilen KDV'si **2024** için **90,800 TL**, **2025** için **130.700 TL** aşan Kısmı, Sonraki Yıllar için Kullanılacak İade edilmeyecek Sınırdır.

Sadece Konutlarda **NAKTEN İADE - AYLIK** yapılabilir.

2024 Yılı için Yıllık KDV İade talep edebilmek için 2025 Yılı'nın Ocak ile Kasım KDV Beyanname döneminden birinde yıllık İADE TELEP EDELEBİLİR.

Nakten veya Mahsuben İade talep edilmesi halinde **50.000 TL'yi aşan** talepler YMM Raporu veya VERGİ İNCELEME RAPORU ile sonuçlandırılır.

Bu tarih geçtikten sonra 2024 yılı ile ilgili hiçbir şekilde NAKTEN veya MAHSUBEN iade geriye dönük talep edilemez.

ARSA SAHİBİNİN DAİRELERİ SATMASI DURUMUNDA VERGİLENDİRME

1- İktisap Tarihinin Tespiti:

Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, **cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.**

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı, söz konusu **gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde,** iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine **fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.** (GVK Sirküleri 2011/2)

ARSA SAHİBİNİN DAİRELERİ SATMASI DURUMUNDA VERGİLENDİRME

Alış Bedeli : 500.000 TL

Alış Tarihi : 1 Ocak 2022

Satış Fiyatı : 2.500.000 TL

Satış Tarihi : 15 Ekim 2025 olsun

Endeks Artışı : % 313,86

Alış Tarihindeki ÜFE Endeksi : 1022,25

Satış Tarihindeki ÜFE Endeksi : 4230,69

Değerlenmiş Alış Bedeli : 2.069.303.01 TL (500.000 * % 313.86)

Gayrisafi Hasılat : 310.696.99 TL

Safi Değer Artışı : 310.696.99 TL

İstisna Kazanç Tutarı : 120.000,00 TL

Gelir Vergisi : 54.239.40 TL

ARSA SAHİBİNİN DAİRELERİ SATMASI DURUMUNDA VERGİLENDİRME

Aksi takdirde, yukarıda yer alan değer artış kazancı veya ticari kazanç unsurları arasındaki ayırıma yönelik kıstası yok sayarak, Gelir İdaresi'nin iddia ettiği gibi yapılacak vergilendirmede birden fazla işlemin olduğu her durumda, elde edilen kazancı ticari kazanç olarak nitelendirme yolunu seçecek olursak, Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'inci maddesinde yer alan değer artış kazançlarının uygulama alanı kalmayacaktır.

Şayet yasa koyucunun bu yönde bir amacı olsaydı, mükerrer 80'inci maddede yer alan verginin konusuna giren işlemlerin “tek bir işlem” yada “tek bir yıl” için geçerli olduğu açıkça belirtilirdi.

ADİ ORTAKLIKTA VERGİLEME :

KDV Uygulaması açısından adi ortaklıklarda, Vergi Mükellefiyeti, ortaklık adına tesis edilir.

Ortakların ayrıca mükellefiyetlikleri var ise, KDV Ortaklık ile şahıs işletmesi birleştirilmez.

Ortaklardan birinin ayrılması halinde, yeni ortaklar aynen devam edecektir ve KDV'ye tabi değildir. Ancak Ortaklık sona ermesi sonucunu doğuran (1 kişiye düşmesi halinde) ortak ayrılımlarında Ortaklık tarafından teslim edilen toplam mal bedeli üzerinden KDV hesaplanır.



İADEYE KONU EDİLECEK YÜKLENİLEN KDV'NİN HESABI

KDV iadesi hesaplanırken inşaat işinin başlangıcından bitimine kadar inşaatın maliyetine giren inşaat malzeme alımları, genel üretim ve yönetim giderleri ile ATİK dolayısıyla yüklenilen vergilerin tamamını kapsamaktadır.



KDV İADE TUTARININ HESAPLANMASI

- İnşaat harcamalarında indirim Konusu edilen KDV 2,000.000
(191- Devreden KDV (2024'den devreden) : 200.000)
(191-İndirilecek KDV(2025 yılına ait) : 1,800.000)
- Toplam İnşaat alanı: 1.000 M2
- Teslimleri %1'e tabi konut alanlarının oranı (800/1000) % 80
(8 adet daire, 1 Dükân=1000 M2 toplam alan, Daire 8*100 m2=800)
- Konutlara isabet eden yüklenilen KDV (2.000,000 * % 80)1.600.000
- Konut teslimlerinden tahsil Edilen KDV 175.000 TL
(Arsa sahibine teslim edilen daireler için hesaplanan : 50.000)
(2025 yılında satılan dairelerden tahsil edilen :125.000)
- Konutlara isabet edip, indirilemeyen KDV (1,600.000-175.000) =.....1.425.000
- Devreden KDV-2025 Ocak sonu: 1.200,000
(İadenin istendiği dönemde KDV beyanında gözüken Devreden KDV tutarı)
- İadeye Konu edilecek KDV 1.200.000
(Not:Devreden KDV ile konutlara isabet edip, indirilemeyen KDV mukayese edilir.
Küçük olan iadeye konu edilir.)
- İade Edilmesi Gereken KDV (Beyannamede iade olarak istenecek) 1.069.300
(2025 yılı için iade edilmeyecek iade sınırı 130.700 TL olarak belirlenmiştir.
1.200.000-130.700 TL=1.069.200 TL)

Yukarıdaki hesaplamalara göre müteahhit, **2026/Ocak- Kasım aylarından herhangi Birisinde 1.069.300 TL KDV'yi iade olarak isteyebilecektir.**



AHMET GÜNDÜZ
Yeminli Mali Müşavir

E-POSTA : agunduz@agdenetim.com

CEP : 0-532-467 49 33

WEB : www.agdenetim.com