

**OCAK 2013 TARİH BASKILI**  
**İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ**  
**DERS KİTABINA İLİŞKİN DOĞRU YANLIŞ CETVELİ**

*Düzeltilmeler koyu renkli (bold) olarak gösterilmiştir.*

**YANLIŞ**

**1- Ünite 1, Sayfa 5, "İnşaat (yapı) Sahibi" başlıklı konu**

(Gülten ve Kocaer 2010, s.10). İnşaat sahipleri;

**2- Ünite 1, Sayfa 6, "Yapı Müteahhidi (Yüklenici)" başlıklı konu**

...olarak ifade edilmektedir.

Ayrıca İmar Kanunu'nda yapı müteahhitliğine

**3- Ünite 1, Sayfa 7, "Geçici Teminat" başlıklı konu**

... para, teminat mektubu veya kamu senetleridir.

**4- Ünite 1, Sayfa 13, "Açık ihale usulü:" madde açıklaması**

Bütün isteklilerin teklif verebildiği ihale yöntemidir.

**5- Ünite 1, Sayfa 13, "Kapalı teklif usulü:" yeni başlık**

**DOĞRU**

**1- Ünite 1, Sayfa 5, "İnşaat (yapı) Sahibi" başlıklı konu**

(Gülten ve Kocaer 2010, s.10). 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu (DİK) ise, kamu gözüyle inşaat sahibini "idare" olarak tanımlamaktadır ve idare; ihaleyi yapan daire, kurum ve kuruluşları ifade etmektedir. İnşaat sahipleri;

**2- Ünite 1, Sayfa 6, "Yapı Müteahhidi (Yüklenici)" başlıklı konu**

...olarak ifade edilmektedir.

2886 Sayılı DİK'na göre yüklenici "müşteri" olarak tanımlanmaktadır. Kanunda "üzerine ihale yapılan istekli ve istekliler" müteahhit olarak tanımlanırken, "artırma sonucunda kendisine ihale yapılan istekli ve istekliler" müşteri olarak ifade edilmektedir.

4734 Sayılı Kamu İhale Kanun'da yüklenici ve yapım müteahhidi ayrı ayrı tanımlanmıştır. Yapım müteahhidi "yapım işi ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimler" olarak tanımlanırken, yüklenici "üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekli" olarak ifade edilmiştir.

Ayrıca İmar Kanunu'nda yapı müteahhitliğine ....

**3- Ünite 1, Sayfa 7, "Geçici Teminat" başlıklı konu**

... para, teminat mektubu veya kamu senetleridir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre geçici teminat oranı %3 üzerinden hesaplanmaktadır, ancak pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde, geçici teminat alıp almamakta idareler serbesttir.

**4- Ünite 1, Sayfa 13, "Açık ihale usulü:" madde açıklaması**

Bütün isteklilerin teklif verebildiği ihale yöntemidir. Kanunda temel ihale usulleri olarak açık teklif ve belli istekliler arasında ihale usulü belirtilmiş olmasına rağmen Kanunun belli istekliler arasında ihale usulünü düzenleyen 20. maddesinde bu usule "açık ihale usulünün uygulanmadığı mal veya hizmet alımları ile yapım ilerinin ihalesinde" başvurulabileceği belirtilmiş olduğundan, Kanunda esas itibari ile öncelikli usul olarak Açık İhale Usulü ön plana çıkmıştır.

**5- Ünite 1, Sayfa 13, "Kapalı teklif usulü:" yeni başlık**

- Kapalı teklif usulü: Bu ihale türünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konularak kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklilerin

adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir. Bu zarf geçici teminat ile birlikte yeni bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine de isteklinin ve işin bilgileri yazılır.

Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır. Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilerek gerçekleştirilir. Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir. Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırılabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

#### **6- Ünite 1, Sayfa 14, "Yarışma usulü:" madde açıklaması**

- e) İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan nitelikte belirlenememesi.
- Doğrudan temin :

#### **7- Ünite 1, Sayfa 14, "Doğrudan temin" konusunun açıklaması**

- Doğrudan temin : Bu Kanunda belirtilen hallerde

#### **8- Ünite 1, Sayfa 14, "Doğrudan temin" konusunun açıklaması**

- tespit edilmesidir.  
Kamu kurumu yapım

#### **6- Ünite 1, Sayfa 14, "Yarışma usulü:" madde açıklaması**

- e) İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan nitelikte belirlenememesi.
- Yarışma usulü: 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nda; "her türlü etüt, plan ve güzel sanatlarla ilişkin işleri gerekli görüldüğünde, yarışma ile yaptırabileceği" ifade edilmektedir. Bu tür işlerin teknik ve meslek kontrolü, projeyi üstlenen yarışmacıya pazarlıkla ihale edilebilir.

Doğrudan temin

#### **7- Ünite 1, Sayfa 14, "Doğrudan temin" konusunun açıklaması**

- Doğrudan temin : Belirtilen hallerde

#### **8- Ünite 1, Sayfa 14, "Doğrudan temin" konusunun açıklaması**

- tespit edilmesidir.  
4964 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında 4734 Sayılı Kamu

### 9- Ünite 1, Sayfa 22, Yararlanılan Kaynaklar

Yararlanılan Kaynaklar bölümüne ilave kaynaklar eklenmiştir.

### 10- Ünite 2, Sayfa 32, “Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Bağımsız Bölüm Teslimi” başlıklı konu metni

Müteahhit inşaat faaliyetinden dolayı gelir ya da kurumlar vergisi mükellefi olduğu için inşaatın bitimi ve bağımsız bölümlerden herhangi birinin satılması ile vergiyi doğuran olay gerçekleşecektir. Bu nedenle inşaat süresince yapılan işlerle ilgili olarak kâr/zarar beyanında bulunulmayacak fakat beyanname verilecektir. Müteahhidin kâr/zarar beyan etmesi için, inşaatın tamamlanmış olması yeterli değildir. Hem inşaat bitmiş hem de bağımsız bölümlerden en az biri satılmış olmalıdır. İnşaatın devamı sırasında satılan bağımsız bölümler nedeniyle alınan paralar avans niteliğindedir. İnşaat bitmeden önce tüm bağımsız bölümler satılmış olsa dahi yine de kâr/zarar beyan edilmez. Çünkü inşaat bitmediğinden maliyetlerde belli olmamıştır (Kızılot, 2008:390).

Müteahhit tarafından arsa sahiplerine yapılan bağımsız bölüm teslimleri ayrıca katma değer vergisine de tabidir. Arsa karşılığı inşaat işini yapanların gelir ya da kurumlar vergisi mükellefi olmaları katma değer vergisi açısından önem arz etmemektedir. Katma Değer Vergisi Kanununa göre müteahhit tarafından arsa sahibine, arsanın karşılığı olarak yapılan 150 m2 ye kadar

İhale Kanunu’nda doğrudan temin usulü yeniden düzenlenmiştir. Doğrudan Temin usulü “esasen bir ihale usulü olmadığı” gerekçesi ile ihale usulleri arasından çıkarılmıştır. 29.01.2015 tarih ve 29251 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2015/1 nolu Kamu İhale Tebliğine göre 01.02.2015 - 31.01.2016 tarihleri arasında doğrudan temin usulü ile yapılacak alımlar; büyükşehir sınırı içindeki idareler için 50.385 lira ve diğer idareler için ise 16.786 liraya kadar gerçekleştirilebilir. Bu tutarlara kadar bakım, onarım, inşaatın bazı bölümleri veya küçük inşaat işleri gibi işlerde doğrudan temin yöntemi kullanılabilir.

Kamu kurumu yapım

### 9- Ünite 1, Sayfa 22, Yararlanılan Kaynaklar

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, [<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18161.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18161.pdf> (16.11.2015)].

5577 Sayılı Devlet İhale Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun [<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/01/20070131.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/01/20070131.htm> (16.11.2015)].

[https://dosyalar.kik.gov.tr/yardim/dokumanlar/2015\\_Esik\\_Degerler\\_Parasal\\_Limitler\\_Karsilastirma.pdf](https://dosyalar.kik.gov.tr/yardim/dokumanlar/2015_Esik_Degerler_Parasal_Limitler_Karsilastirma.pdf) (16.11.2015)

### 10- Ünite 2, Sayfa 32, “Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Bağımsız Bölüm Teslimi” başlıklı konu metni

Müteahhit tarafından arsa sahiplerine yapılan bağımsız bölüm teslimleri ayrıca katma değer vergisine de tabidir. Arsa karşılığı inşaat işini yapanların gelir ya da kurumlar vergisi mükellefi olmaları katma değer vergisi açısından önem arz etmemektedir. Mal ve hizmetlere uygulanacak KDV oranlarını belirleyen 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na göre net alanı 150m<sup>2</sup>’ye kadar olan konut teslimlerinde KDV oranı %1, net alanı 150m<sup>2</sup> ve üstünde olan konut teslimlerinde KDV oranı %18 olarak belirlenmişti. Ancak bu uygulama 01/01/2013 tarihinden itibaren 24/12/2012 Tarihli ve 2012/4116 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı değişmiştir.

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın 1 inci maddesine aşağıdaki (6) numaralı fıkra eklenmiştir.

“(6) Net alanı 150m<sup>2</sup> ve üstünde olan konut teslimlerinde KDV oranı %18 olarak uygulanmaya devam edilirken (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150m<sup>2</sup>’ye kadar konutlardan; 10.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamındaki büyük lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan

konut teslimlerinde katma değer vergisi oranı %1, işyeri ve 150 m<sup>2</sup>'den büyük konut teslimlerinde ise katma değer vergisi oranı % 18 olarak uygulanmaktadır. Ayrıca katma değer vergisinin matrahı hesaplanırken arsa (kat) karşılığı bağımsız bölüm teslimlerinde emsal bedelin belirlenmesinde inşaat maliyetine Vergi Usul Kanununun 267. maddesinin ikinci fıkrası uygulanacak olup % 5 ilave edilmek suretiyle emsal bedel bulunmaktadır. Müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilen bağımsız bölümler dolayısıyla yüklenen katma değer vergisi indirim konusu yapılabilecek olup indirimin uygulanmasına yönelik olarak 117 ve 119 Seri Nolu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğlerinde açıklamalar yapılmıştır.

#### **11- Ünite 2, Sayfa 33, "Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Bağımsız Bölüm Teslimi" başlıklı konu metni**

(X) A.Ş. Açısından: (X) A.Ş. tarafından arsa sahibine, arsanın karşılığı olarak yapılan 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde katma değer vergisi %1 işyeri veya 150 m<sup>2</sup>'den büyük konut teslimlerinde ise emsal bedel üzerinden % 18 oranında katma değer vergisi uygulanacaktır. Bu durumda örnekte yer alan 140m<sup>2</sup>'lik 3 daire için %1, 200m<sup>2</sup>'lik 1 adet daire içinde %18 katma değer vergisi hesaplanması gerekmektedir.

#### **12- Ünite 2, Sayfa 38, "Katma Değer Vergisi Açısından" başlıklı konu metni**

Yıllara yaygın inşaat ve taahhüt işi yapan işletmelerin yapmış oldukları iş hizmet işidir. Dolayısıyla üstlenmiş oldukları işlerin teslimi sırasında hesaplayacakları katma değer vergisinin oranı %18'dir.

Diğer taraftan 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekli (I) sayılı listede

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat işleri,
- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece 150m<sup>2</sup> ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri %1 oranında katma değer vergisine tabidir (Şenlik, 2011:99).

ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi kanununun 29 uncu maddesine istinaden arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

- a. Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, (Bu oran %8'dir.)
- b. Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, (Bu oran %18'dir.)" olarak uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. İşyeri ve 150m<sup>2</sup>'den büyük konut teslimlerinde ise katma değer vergisi oranı %18 olarak uygulanmaktadır.

Ayrıca katma değer vergisinin matrahı hesaplanırken arsa (kat) karşılığı bağımsız bölüm teslimlerinde emsal bedelin belirlenmesinde inşaat maliyetine Vergi Usul Kanununun 267. maddesinin ikinci fıkrası uygulanacak olup %5 ilave edilmek suretiyle emsal bedel bulunmaktadır. Müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilen bağımsız bölümler dolayısıyla yüklenen katma değer vergisi indirim konusu yapılabilecek olup indirimin uygulanmasına yönelik olarak 117 ve 119 Seri Nolu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğlerinde açıklamalar yapılmıştır.

#### **11- Ünite 2, Sayfa 33, "Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Bağımsız Bölüm Teslimi" başlıklı konu metni**

(X) A.Ş. Açısından: (X) A.Ş. tarafından arsa sahibine, arsanın karşılığı olarak yapılan 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde katma değer vergisi arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirtilen m<sup>2</sup> vergi değerine göre %1, %8 ya da %18 işyeri veya 150 m<sup>2</sup>'den büyük konut teslimlerinde ise emsal bedel üzerinden %18 oranında katma değer vergisi uygulanacaktır. Bu durumda örnekte yer alan 140m<sup>2</sup>'lik 3 daire için dairenin bulunduğu arsanın m<sup>2</sup> değerinin ₺510 olduğunu varsayarsak %8, 200m<sup>2</sup>'lik 1 adet daire içinde %18 katma değer vergisi hesaplanması gerekmektedir.

#### **12- Ünite 2, Sayfa 38, "Katma Değer Vergisi Açısından" başlıklı konu metni**

Yıllara yaygın inşaat ve taahhüt işi yapan işletmelerin yapmış oldukları iş hizmet işidir. Dolayısıyla üstlenmiş oldukları işlerin teslimi sırasında hesaplayacakları katma değer vergisinin oranı %18'dir. (Şenlik, 2011:99)

**13- Ünite 2, Sayfa 39, “Damga Vergisi Açısından” başlıklı konu metni**

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1. maddesi uyarınca “makbuzlar ve diğer kağıtlar bölümünde” hakediş ve avans ödemeleri üzerinden 2012 yılı için binde 8,25 ve ihale kanununa tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğine haiz kurumların her türlü ihale kararlarında da binde 4,5 oranında damga vergisi kesintisi yapılması gerekmektedir.  
Damga Vergisi Tutarı: 50.000 TL x binde 8,25 = 412,5 TL

**14- Ünite 2, Sayfa 41, Kendimizi Sınayalım 2. soru**

2. Arsa (kat) karşılığı inşaat işlerinde müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilen 150m<sup>2</sup>'nin altındaki konutlarda katma değer vergisi oranı yüzde kaçtır?
- 1
  - 8
  - 10
  - 18
  - Katma değer vergisinden istisnadır.

**15- Ünite 2, Sayfa 42, Kendimizi Sınayalım Yanıt Anahtarı 2. yanıt**

- 2.a Yanıtınız yanlış ise “Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergileme” bölümünü yeniden gözden geçiriniz.

**16- Ünite 2, Sayfa 43, Sıra Sizde 5**

Evet. Müteahhitler tarafından arsa sahiplerine yapılan 150m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri %1, işyeri ve 150m<sup>2</sup> den büyük konut teslimleri ise %18 oranında katma değer vergisine tabidir.

**13- Ünite 2, Sayfa 39, “Damga Vergisi Açısından” başlıklı konu metni**

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1. maddesi uyarınca “makbuzlar ve diğer kağıtlar bölümünde” hakediş ve avans ödemeleri üzerinden 2014 yılı için binde 9,48 ve ihale kanununa tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğine haiz kurumların her türlü ihale kararlarında da binde 5,69 oranında damga vergisi kesintisi yapılması gerekmektedir.  
Damga Vergisi Tutarı: 50.000 x binde 9,48 = 474 TL

**14- Ünite 2, Sayfa 41, Kendimizi Sınayalım 2. soru**

2. Arsa (kat) karşılığı inşaat işlerinde müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilen 150m<sup>2</sup>'nin üstündeki konutlarda katma değer vergisi oranı yüzde kaçtır?
- 1
  - 8
  - 10
  - 18
  - Katma değer vergisinden istisnadır.

**15- Ünite 2, Sayfa 42, Kendimizi Sınayalım Yanıt Anahtarı 2. yanıt**

- 2.d Yanıtınız yanlış ise “Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergileme” bölümünü yeniden gözden geçiriniz.

**16- Ünite 2, Sayfa 43, Sıra Sizde 5**

Evet. Mal ve hizmetlere uygulanacak KDV oranlarını belirleyen 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na göre net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde KDV oranı %1, net alanı 150 m<sup>2</sup> ve üstünde olan konut teslimlerinde KDV oranı %18 olarak belirlenmişti. Ancak bu uygulama 01/01/2013 tarihinden itibaren 24/12/2012 Tarihli ve 2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı değişmiştir. 24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma değer vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın 1 inci maddesine aşağıdaki (6) numaralı fıkra eklenmiştir.

“(6) Net alanı 150 m<sup>2</sup> ve üstünde olan konut teslimlerinde KDV oranı %18 olarak uygulanmaya devam edilirken (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan; 10.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamındaki büyük lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali ve dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi kanununun 29 ncu maddesine istinaden arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

- Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, (Bu oran %8'dir.)

**17- Ünite 3, Sayfa 56, "Hizmet Üretim Maliyetleri" başlıklı konu metni**

doğuşu 711 Hizmet Üretim Maliyetleri

**18- Ünite 4, Sayfa 69, "İnşaat İşine Başlama" başlıklı konu metni**

pazarlık usulü veya doğrudan temin yöntemlerinden

**19- Ünite 4, Sayfa 85, "Ortak Maliyetlerin Sunulan Hizmetlere Dağıtılması" başlıklı konu formülü**

$$\text{Ortak Maliyet} = \frac{7.800}{60.000 + 5.000} = 0,12/7$$

Yükleme Payı

**20- Ünite 4, Sayfa 93, "Kesin Kabul" başlıklı konu İnternet ikonu metni**

<http://muh101.net/iM12.pdf>

**21- Ünite 5, Sayfa 128, "İnşaat Devam Ederken Yapılan Satışlar" başlıklı konu metni**

Henüz tamamlanmamış inşaat işletmelerinde mamulun üretimi devam ettiğinden, mamul tamamlandığında devir işlemi gerçekleşecektir. Henüz tamamlanmamış bir özel inşaat işinde yapılan satışlar bir avans niteliği taşımaktadır.

**22- Ünite 5, Sayfa 128, "İnşaat Devam Ederken Yapılan Satışlar" başlıklı konu metni**

Güvenilir inşaat işletmesi konut yapıp satmaktadır.

**23- Ünite 6, Sayfa 144, "Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşlerinin Teslimi" başlıklı konu metni**

Arsa (kat) karşılığı yapılan inşaat işleri sonucunda üretilen konut işyeri gibi yapılar işletme açısından bir mamuldür. Bu mamullerin arsa karşılığı tesliminde Katma Değer Vergisi hesaplanması gerekmektedir. **Katma Değer Vergisi 150 m2 altındaki konutlar için % 1, 150 m2 üzerindeki konutlar ve işyeri teslimlerinde % 18 olarak uygulanmaktadır.** Katma Değer Vergisi hesaplayabilmek için öncelikle mamullerin maliyetinin hesaplanması ve Katma Değer Vergisi matrahının bulunması gerekmektedir. Vergi Usul Kanunu (VUK 275.3) mamul maliyetinin belirlenmesi konusunda genel yönetim giderlerinden mamullerle pay verilmesini isteğe

- b. Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, (Bu oran %18'dir.)" olarak uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

**17- Ünite 3, Sayfa 56, "Hizmet Üretim Maliyetleri" başlıklı konu metni**

doğuşu 740 Hizmet Üretim Maliyetleri

**18- Ünite 4, Sayfa 69, "İnşaat İşine Başlama" başlıklı konu metni**

pazarlık usulü yöntemlerinden

**19- Ünite 4, Sayfa 85, "Ortak Maliyetlerin Sunulan Hizmetlere Dağıtılması" başlıklı konu formülü**

$$\text{Ortak Maliyet} = \frac{7.800}{60.000 + 5.000} = 0,12/7$$

Yükleme Payı

**20- Ünite 4, Sayfa 93, "Kesin Kabul" başlıklı konu İnternet ikonu metni**

**21- Ünite 5, Sayfa 128, "İnşaat Devam Ederken Yapılan Satışlar" başlıklı konu metni**

Henüz tamamlanmamış inşaat işletmelerinde mamulun üretimi devam ettiğinden, mamul tamamlandığında devir işlemi gerçekleşecektir. Henüz tamamlanmamış bir özel inşaat işinde yapılan satışlar bir avans niteliği taşımaktadır.

2012/4116 Sayılı BBK ile uygulanacak KDV oranlarında değiştirilmiştir. Buna göre Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamı içindeki büyük lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre arsa birim m2 değerine göre uygulanacak KDV oranları %1, %8 veya %18 olabilmektedir. Büyükşehir Belediye Kanununun kapsamı dışında kalanlar için ise uygulamada bir değişiklik bulunmamaktadır.

**22- Ünite 5, Sayfa 128, "İnşaat Devam Ederken Yapılan Satışlar" başlıklı konu metni**

Güvenilir inşaat işletmesi Büyükşehir olmayan bir ilde konut yapıp satmaktadır.

**23- Ünite 6, Sayfa 144, "Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşlerinin Teslimi" başlıklı konu metni**

Arsa (kat) karşılığı yapılan inşaat işleri sonucunda üretilen konut işyeri gibi yapılar işletme açısından bir mamuldür. Bu mamullerin arsa karşılığı tesliminde Katma Değer Vergisi hesaplanması gerekmektedir. **2012/4116 Sayılı BBK ile uygulanacak KDV oranlarında değiştirilmiştir.** Buna göre Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamı içindeki büyük lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre arsa birim m2 değerine göre uygulanacak KDV oranları %1, %8 veya %18 olabilmektedir. Büyükşehir Belediyesi Kanununun kapsamı dışında kalanlar için ise uygulamada bir değişiklik bulunmamaktadır.

bağlı bırakmıştır. Ancak Katma Değer Vergisi Kanunu açısından durum farklıdır. KDV Kanunu md 27(4)'de "Katma değer vergisi uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir." denilerek Vergi Usul Kanunu açısından isteğe bağlı olan durum KDV açısından zorunluluk olup genel yönetim giderlerinden mamule düşen pay maliyetlere eklenecektir. Diğer yandan arsa (kat) karşılığı daire, işyeri gibi teslimlerde teslim edilecek mamulün (işyeri, konut gibi) değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu değer belirlenebilmesi için emsal bedeli (VUK 267) toptan satışlar için %5 ilave edilmesi yoluyla bulunur.

**24- Ünite 6, Sayfa 144, "Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşlerinin Teslimi" başlıklı konu metni**

Bunu yukarıda verdiğimiz örnek üzerinde izlemeye devam edelim

**25- Ünite 6, Sayfa 153, "Arsa Karşılığı Gayrimenkullerin Teslimi" başlıklı konu metni**

Arsa (kat) karşılığı inşaat işlerinde arsa karşılığı olarak verilmesi kararlaştırılmış olan gayrimenkullerin teslimi inşaatı yapan işletme açısından bir satış niteliğindedir. Daire büyüklüğüne göre %1 veya %18 KDV, işyerleri tesliminde %18 KDV hesaplanır

**26- Ünite 6, Sayfa 160, Özet metni**

Arsa(kat) karşılığı gayrimenkul teslimleri ve işletme aktifine kayıtlı arsa teslimleri Katma Değer Vergisine tabidir. Katma değer Vergisi faza konutlar ve işyeri teslimleri için % 18'dir.

**Büyükşehir Belediyesi Kanunu dışındaki yerler için Katma Değer Vergisi 150 m2 altındaki konutlar için %1,150 m2 üzeri konutlar ve işyeri teslimlerinde %18 olarak uygulanmaktadır.** Katma Değer Vergisi hesaplayabilmek için öncelikle mamullerin maliyetinin hesaplanması ve Katma Değer Vergisi matrahının bulunması gerekmektedir. Vergi Usul Kanunu (VUK 275.3) mamul maliyetinin belirlenmesi konusunda genel yönetim giderlerinden mamullerle pay verilmesini isteğe bağlı bırakmıştır. Ancak Katma Değer Vergisi Kanunu açısından durum farklıdır. KDV Kanunu md 27(4)'de "Katma değer vergisi uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir." denilerek Vergi Usul Kanunu açısından isteğe bağlı olan durum KDV açısından zorunluluk olup genel yönetim giderlerinden mamule düşen pay maliyetlere eklenecektir. Diğer yandan arsa (kat) karşılığı daire, işyeri gibi teslimlerde teslim edilecek mamulün (işyeri, konut gibi) değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu değer belirlenebilmesi için emsal bedeli (VUK 267) toptan satışlar için %5 ilave edilmesi yoluyla bulunur.

**24- Ünite 6, Sayfa 144, "Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşlerinin Teslimi" başlıklı konu metni**

Bunu yukarıda verdiğimiz örnek üzerinde izlemeye devam edelim. (İnşaat faaliyeti Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamı dışındaki yerde yürütülmektedir)

**25- Ünite 6, Sayfa 153, "Arsa Karşılığı Gayrimenkullerin Teslimi" başlıklı konu metni**

Arsa (kat) karşılığı inşaat işlerinde arsa karşılığı olarak verilmesi kararlaştırılmış olan gayrimenkullerin teslimi inşaatı yapan işletme açısından bir satış niteliğindedir. **Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamı dışındaki yerlerde** daire büyüklüğüne göre %1 veya %18 KDV, işyerleri tesliminde %18 KDV hesaplanır

**26- Ünite 6, Sayfa 160, Özet metni**

Arsa(kat) karşılığı gayrimenkul teslimleri ve işletme aktifine kayıtlı arsa teslimleri Katma Değer Vergisine tabidir. Katma değer Vergisi **Büyükşehir Belediyesi kapsamında olan yerlerde arsa birim fiyatına göre % 1, % 8 veya %18 olarak uygulanırken Büyükşehir kapsamı dışındaki yerlerde 150 m2'den az konutlar için % 1 ve 150 m2'den fazla konutlar ve işyeri teslimleri için % 18'dir.**