

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİ

- Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur.

ARSA SAHİBİ
TARAFINDAN
MÜTEAHHİDE
ARSA TESLİMİ

MÜTEAHHİT
TARAFINDAN ARSAYA
KARŞILIK OLARAK ARSA
SAHİBİNE VERİLEN
KONUT VEYA İŞYERİ
TESLİMİ

7104 sayılı Kanun ile KDV Kanununun 2/5 inci maddesine eklenen ifade:

- Bu kanunun uygulanmasında arsa karşılığı inşaat işlerinde; arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi, müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine konut veya işyeri teslimi yapılmış sayılır.

Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi KDV'ye tabidir.

Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmaz.

Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

Müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan teslimlerde, **emsal bedel** zerinden KDV uygulanır.

Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergiyi Doğuran Olay

- Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, **müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir.**
- Bu tarih itibariyle arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulmaktadır.
- Taşınmazda teslim kural olarak tapuya tescil ile gerçekleşmekle birlikte, tapuya tescilden önce bağımsız birimlerin alıcının tasarrufuna terk edilmesi (Kullanıma başlama) durumunda da vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir.

Arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarih itibariyle eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

- 3065 sayılı Kanununun 27 nci maddesinin 6 ncı fıkrasında, arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, 213sayılı Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan **ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre** belirlenen tutarının esas alınacağı hüküm altına alınmıştır.
- 213 sayılı Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, maliyet bedeli esasında emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli etmektedir.

Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

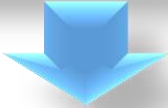
- Buna göre, müteahhit tarafından arsa sahibine arsa payının karşılığı olarak yapılan konut veya işyeri teslimlerinde, konut veya işyerinin 213 sayılı Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarı üzerinden KDV uygulanır. 3065 sayılı Kanununun 27 nci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre, katma değer vergisi uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburi olduğundan, genel idare giderleri ve genel giderlerden konut veya işyerine düşen hissenin arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedele dahil edilmesi gerekmektedir.
- **Ayrıca, arsa sahibine kalacak konut veya işyerlerine ilişkin arsa payının müteahhide devri söz konusu olmadığından, arsa sahibine bırakılacak konut veya işyerlerinin maliyet bedelinin tespitinde arsa payı dikkate alınmayacaktır.**

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE TOPLAM MALİYET

ARSA MALİYETİ



İNŞAAT MALİYETİ



Arsa sahibine verilen
dairelerin
İnşaat Maliyeti

Arsa sahibine verilen
dairelerin inşaat
maliyeti



Arsa sahibine verilen
nakit toplamı

Müteahhitte kalan
dairelerin inşaat
maliyeti

Örnek Uygulama :

Müteahhit firma (G) İnşaat Ltd. Şti. ile arsa sahibi Bayan (H) arasında arsa karşılığı inşaat sözleşme si düzenleniş olup; sözleşme uyarınca inşa edilecek olan 100 adet dairenin 40 adedi arsa sahibine bırakılacaktır.

İnşa edilecek dairelerin tamamının net kullanım alanları 100 m²'dir ve inşaat özellikleri aynıdır.

Örnek Uygulama (Veriler) :

İnşa edilen toplam **100 adet daire** için gerçekleşen **toplam inşaat maliyetleri** şöyledir:

- İnşaat Malzemesi : 6.000.000 TL
- Direk İşçilik Giderleri : 3.000.000 TL
- Genel Üretim Giderleri : 1.000.000 TL

- **TOPLAM : 10.000.000 TL**

Alınan inşaat malzemelerinin tamamı kullanılmıştır.

Dairelerin tamamı KDV hariç **200.000 TL** birim bedelle satılmıştır.

NOT: Örneğin çözümünde kolaylık sağlaması açısından muhasebe kayıtları toplulaştırılmış şekilde yapılmış ve bazı detaylar ihmal edilmiştir.

Örnek Uygulama :

Açıklama		Borç	Alacak
150. İLK MADDE VE MALZEME		6.000.000	
191. İNDİRİLECEK KDV		1.080.000	
	320. SATICILAR / ...		7.080.000
İnşaat malzemelerinin alış kaydı			

Açıklama		Borç	Alacak
710. DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		6.000.000	
	150. İLK MADDE VE MALZEME		6.000.000
İnşaat malzemelerinin inşaat işinde kullanılması			

Örnek Uygulama :

Açıklama	Borç	Alacak
720. DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	3.000.000	
730. GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	1.000.000	
191. İNDİRİLECEK KDV	180.000	
320. SATICILAR / ...		4.180.000
İnşaat maliyetlerinin ilgili hesaplara kaydı		

Örnek Uygulama :

Mevcut Aşama İtibariyle İlgili Hesapların Defter-i Kebir Kayıtları:

150	
6.000.000	6.000.000

710	
6.000.000	

720	
3.000.000	

730	
1.000.000	

Örnek Uygulama :

Açıklama		Borç	Alacak
151. YARI MAMUL ÜRETİM		10.000.000	
	711. D. İLK MD. MLZ. GİD. YANSITMA		6.000.000
	721. D. İŞÇİLİK GİD. YANSITMA		3.000.000
	731. GENEL ÜRETİM GİD. YANSITMA		1.000.000
İnşaat maliyetlerinin yarımamul hesabına yansıtılması			

Açıklama		Borç	Alacak
711. D. İLK MD. MLZ. GİD. YANSITMA		6.000.000	
721. D. İŞÇİLİK GİD. YANSITMA		3.000.000	
731. GENEL ÜRETİM GİD. YANSITMA		1.000.000	
	710. D. İLK MD. MLZ. GİD.		6.000.000
	720. D. İŞÇİLİK GİD.		3.000.000
	730. GENEL ÜRETİM GİD.		1.000.000
Yansıtma ve ilgili maliyet hesaplarının kapatılması			

Örnek Uygulama :

Açıklama		Borç	Alacak
152. MAMULLER		10.000.000	
	151. YARI MAMULLER ÜRETİM		10.000.000
İnşaatların tamamlanması üzerine yarımamul hesabının mamul hesabına aktarılması			

Mevcut Aşama İtibariyle İlgili Hesapların Defter-i Kebir Kayıtları:

150	
6.000.000	6.000.000

710	
6.000.000	6.000.000

730	
1.000.000	1.000.000

720	
3.000.000	3.000.000

151	
10.000.000	10.000.000

152	
10.000.000	

Örnek Uygulama :

ARSA MALİYETİNİN KAYITLARA ALINMASI :

- Arsa Sahibine Bırakılan Dairelerin Toplam Emsal Bedeli
= **4.200.000 TL** ((40 x 100.000 TL)* 1,05)

Açıklama	Borç	Alacak
120. ALICILAR (Arsa Sahibi)	4.200.000	
659/689. ZARAR (KKEG)**	42.000	
600. YURT İÇİ SATIŞLAR (Arsa sahibine yapılan teslimler)		4.200.000
391. HESAPLANAN KDV		42.000
Arsa sahibine dairelerin teslimi		

Açıklama	Borç	Alacak
152. MAMULLER	4.200.000	
320. SATICILAR (Arsa sahibi)		4.200.000
Arsa maliyetinin kayıtlara alınması		

*Bir adet dairenin inşaat maliyeti

** Maliye Bakanlığınca verilen özalgede, arsa sahibinden tahsil edilemeyen KDV'nin KKEG olduğuna dair görüş bildirilmiştir.

Örnek Uygulama :

Açıklama		Borç	Alacak
320. SATICILAR (Arsa sahibi)		4.200.000	
	120. ALICILAR (Arsa sahibi)		4.200.000
Cari hesapların karşılıklı kapatılması			

Mevcut Aşama İtibariyle İlgili Hesapların Defter-i Kebir Kayıtları:

152

10.000.000

4.200.000

14.200.000

600

4.200.000

Örnek Uygulama :

Müteahhide Ait Olup, Üçüncü Kişilere Yapılan Satışlar:

- Toplam Satış Bedeli = **12.000.000 TL** (60 x 200.000 TL)

Açıklama		Borç	Alacak
120. ALICILAR (Diğer Alıcılar)		12.120.000	
	600. YURT İÇİ SATIŞLAR (Diğer Alıcılara Yapılan Satışlar)		12.000.000
	391. HESAPLANAN KDV		120.000

Üçüncü kişilere yapılan daire satışlarının kaydı

Açıklama		Borç	Alacak
620. SATILAN MAMUL MALİYETİ (100 adet daire) İnşaat Maliyeti : 10.000.000 Arsa Maliyeti : 4.200.000		14.200.000	
	152. MAMULLER		14.200.000

Satılan mamulün maliyet kaydı

Örnek Uygulama :

Mevcut Aşama İtibariyle İlgili Hesapların Defter-i Kebir Kayıtları:

620	
10.000.000	
4.200.000	
<hr/>	
14.200.000	

600		
	4.200.000	
	12.000.000	
	<hr/>	
	16.200.000	

Bu verilere göre;

- Satış Hasılatı : 16.200.000 TL
- Satış Maliyet : 14.200.000 TL
- **Satış Kârı : 2.000.000 TL**

Örnek Uygulama :

SAĞLAMA :

A	Müteahhidin Daire Satışlarından Elde Ettiği Hasılat	12.000.000 TL
B	Müteahhidin Katlandığı Toplam Maliyet	10.000.000 TL
C	Müteahhidin Kazancı	2.000.000 TL

Bu maliyetin yanı sıra, arsa sahibinden tahsil edilemeyen 40.000 TL KDV bulunmaktadır. Maliye Bakanlığı görüşlerine göre söz konusu tutar KKEG mahiyetindedir.



İNŞAAT DEVAM EDERKEN YAPILAN SATIŞLARIN DURUMU

- İnşaat devam ederken satış bedeli olarak yapılan ödemeler karşılığında fatura düzenlenmesine gerek yoktur.
- Bu bedellerin kayıtlara avans olarak intikal ettirilmesi, **tapuya tescil ettirildiği tarih** veya tapuya tescilinden önce dairelerin hak sahiplerinin kullanımına tahsis edildiği durumda **tahsis edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde** gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlemeleri gerekmekte olup bilahare ek bir bedel alınması halinde ek fatura kesilmesi gerekir.

Açıklama	Borç	Alacak
102. BANKALAR		
340. ALINAN AVANSLAR		

ARSA SAHİBİNİN DURUMU



GVK 76 nolu sirküler:

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.

Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Örnek :

Bayan (F)'nin, 05.08.1999 tarihinde satın aldığı arsayı, 23.01.2005 tarihinde kat karşılığı olarak müteahhide vererek almış olduğu gayrimenkuller, 25.04.2007 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Kat karşılığı alınan gayrimenkuller yeni bir iktisap olarak kabul edilecek ve değer artışı kazancının tespitinde gayrimenkullerin tapuya tescil edildiği 25.04.2007 tarihi esas alınacaktır. Fiilen kullanımın tapu tescilinden önce gerçekleşmesi halinde ise bu tarihin esas alınacağı tabiidir.

Örnek :

Bayan (E) tarafından 25.10.1992 tarihinde satın alınan ve tapuya arazi olarak tescil edilen gayrimenkulün belediyece ifraz işlemi sonucu, 27.07.2008 tarihinde cins tashihi gerçekleştirilerek tapuya arsa olarak tescili yapılmıştır.

Değer artışı kazancının tespiti açısından, söz konusu değişikliğin (cins tashihi) yapıldığı 27.07.2008 tarihinin esas alınması gerekir.

Örnek:

Bay (B)'ye veraset yoluyla intikal eden iki katlı ahşap bina, yıkılıp yerine yeni bir bina yapması ve bu yeni binadan kendisine iki adet daire verilmesi karşılığında, müteahhide verilmiştir. Bay (B), müteahhitten kat karşılığı aldığı iki adet daireyi teslim aldığı yıl içinde satmıştır.

İvazsız olarak (veraset yoluyla) iktisap edilen gayrimenkulün, cins tashihi yapılarak kat karşılığı verilmesi halinde, "ivazsız iktisap edilme" niteliği değişmeyeceğinden, gayrimenkulün satışından elde edilen gelir de değer artışı kazancına tabii olmayacaktır.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİ

- Uygulamada “**Hasılat Paylaşımı**”, yada “**Gelir Paylaşımı**” vb. şekillerde düzenlenen sözleşmeler uyarınca yapılan işlerde, **inşa edilen bağımsız birimler** yerine bunların **hasılatı paylaşılmakta** olup, bu tür sözleşmeler gereğince yapılan işlerin de “**Arsa Karşılığı İnşaat**” olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Bağımsız birimlerin üçüncü şahıslara satışında, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte **sadece müteahhit tarafından üçüncü şahıslara fatura düzenlenecek**, faturada gösterilen toplam bedel üzerinden bağımsız birimlerin niteliğine göre **%1** veya **%18** oranında KDV hesaplanarak beyan edilecektir.
- Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarih itibarıyla hasılattan kendisine kalan pay için müteahhite arsa satış faturası düzenleyecek, fatura bedeli üzerinden genel esaslara göre KDV hesaplayarak beyan edecektir. Arsa tesliminin, KDV'nin konusuna girmemesi veya KDV'den istisna edilmiş olması halinde bu teslimde KDV hesaplanmayacaktır.

YILLARA SARI İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Tekdüzen Hesap Planında Yıllara Sari İnşaat ve Onarım İşleri İle İlgili Hesaplar :

170-178	Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri
350-358	Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakedişleri
295	Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar

ALINAN AVANSLARIN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

•Örnek :

Yıllara yaygın inşaat faaliyetinde bulunan (D) A.Ő. Yapımını üstlendiği inşaat işi başladıktan sonra 500.000 TL hakediş avansı almıŐtır.

Açıklama		Borç	Alacak
102. BANKALAR		485.000	
295. PEŞİN ÖDENEN VERĐİ VE FONLAR		15.000	
	440. ALINAN SİPARİŐ AVANSLARI		500.000
HakediŐe mahsuben alınan avansın kaydı			

HAKEDİŞLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

•Örnek :

Yıllara yaygın inşaat faaliyetinde bulunan (E) Ltd. Şti., özel bir şirkete karşı yapımını üstlendiği inşaat işinin tamamlanan kısmı için 300.000 TL tutarlı hakediş düzenlemiştir. Faturada yer alan bilgiler aşağıdaki gibidir.

- Hakediş Bedeli : 300.000
- %3 Stopaj : 9.000
- Net Tutar : 291.000
- Hesaplanan KDV (%18) : 54.000
- Toplam Tutar : 345.000



HAKEDİŞLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ - II

- Örnek (Devamı):

Açıklama		Borç	Alacak
120. ALICILAR		345.000	
295. PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR		9.000	
	350. HAKEDİŞLER		300.000
	391. HESAPLANAN KDV		54.000
Hakediş kaydı			

HAKEDİŞLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ - III

•Örnek :

(F) İnşaat Firması yapımını üstlendiği yol İnşaatı işiyle ilgili olarak **2.200.000 TL** hakediş bedeli karşılığı fatura düzenlenmiştir. Yıllara sari iş olduğu için %3 stopaj ayrıca 2/10 KDV tevkifatı, hakediş tutarından binde 9,48 oranında damga vergisi kesintisi yapılmıştır.

- Hakediş bedeli 2.200.000 TL
- KDV % 18 396.000 TL
- TOPLAM 2.596.000 TL
- KDV Tevkifatı 2/10 79.200 TL

- Stopaj 66.000 TL (2.200.000 X % 3)
- Damga Vergisi 20.856 TL (2.200.000 X % 0948)

- **ÖDENECEK TUTAR 2.429.944 TL**

HAKEDİŞLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ - IV

- Örnek (Devamı):

Açıklama		Borç	Alacak
120. ALICILAR		2.429.944	
295. PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR		66.000	
740. HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		20.856	
	350. HAKEDİŞLER		2.200.000
	391. HESAPLANAN KDV		316.800

Alınan hakedişin kaydı

MALİYETLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

- Yıllara yaygın inşaat onarım işi yapan firmalar üstlendikten her bir inşaat ve onarma işinin maliyetini ayrı ayrı takip etmek üzere Tek Düzen Hesap Planının da belirlenmiş bulunan 170-178 numaralı “Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri” hesaplarını kullanmak zorundadır.
- (170-178) Yıllara Yaygın İnşaat Onarma İşleri Maliyetleri hesaplarının bölümlenmesi “740 Hizmet Üretim Maliyeti” hesabına paralel olmalıdır.
- Çünkü üstlenilen inşaat onarma işi ile ilgili maliyetler dönem içerisinde önce 740. Hizmet Üretim Maliyeti Hesabında izlenecek, yılsonunda işin bitmemesi halinde “741. Hizmet Üretim Maliyeti Yansıtma Hesabı” kullanılmak suretiyle, 170-178 grubunda 740 hesabına paralel olarak bölümlenmiş hesaplara aktarılacaktır.

MALİYETLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ - II

740. Hizmet Üretim Maliyeti Hesabı

- Yıllara yaygın inşaat ve onarım işleri ile ilgili maliyetler ilk önce 740. Hizmet Üretim Hesabına kaydedilir, dönem sonunda işin devam ediyor olması halinde 170 Grubundaki hesaplara, işin dönem içerisinde başlayıp biten iş olması halinde de doğrudan 622. Satılan Hizmet Maliyeti hesabına aktarılır.
- 740. Yıllara yaygın inşaat ve onarma işlerinin maliyetine girecek direk giderler ve ortak faaliyet ve finansman giderlerinden oluşacaktır.

Direkt Giderler

- Malzeme Giderleri
- İşçi Ücret Giderleri
- Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler
- Çeşitli Giderler
- Vergi, Resim, Harçlar
- Amortisman Giderleri (Doğrudan proje ile ilgili)
- Finansman Giderleri (Doğrudan Proje İle İlgili)

Ortak Faaliyet ve Finansman Giderleri

- Araştırma Geliştirme Giderleri
- Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri
- Genel Yönetim Giderleri
- Finansman Giderleri,

MALİYETLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ - III

740. Hizmet Üretim Maliyeti Hesabı

- Malzeme gideri doğrudan üstlenilen işle ilgili ise harcamanın yapıldığı anda, 740 hesaba borç kaydedilir.
- Ancak işletme birçok inşaat işine dağıtmak üzere stokuna çeşitli ilk madde ve malzeme alıyor ise bu madde ve malzemeleri ilk önce “150. İlk Madde Malzeme Hesabı”na kaydetmeli daha sonra malzemeler ait oldukları inşaat işine sevk edildikçe bu iş için detaylandırılan 740. Hizmet Üretim Maliyeti Hesabına aktarılmalıdır.
- Diğer taraftan alınan ilk madde ve malzemeler ilk önce bir işlemde geçirilerek yarı mamul haline getirilip, daha sonra bu haliyle üstlenilen inşaat onarma işinde kullanılıyorsa, bu malzemeler 150 hesaptan üretime verilmeli ve üretim hesapları olan 710, 720, 730 hesaplar kullanılarak inşaat işinde kullanılacak yarı mamullerin maliyeti oluşturulmalı bu maliyet üzerinden ilgili inşaat onarım işinin 740 hesabına maliyet kaydı yapılmalıdır.

MALİYETLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ - III

•Örnek :

(G) İnşaat Firması yıllara yaygın inşaat işi kapsamında Kayseri'de fabrika binası inşaatı yapmaktadır.

1) Bu iş için aşağıdaki malzemeler Şubat ayında alınmış ve bedeli peşin olarak ödenmiştir.

- Hazır Beton 800.000 TL
- Demir 200.000 TL
- Çimento 100.000 TL

2) Nisan ayında alınan çimento ve demirin tamamının kullanıldığı tespit edilmiştir.

Bu bilgilere göre muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır (KDV ve bazı detaylar ihmal edilmiştir).

Çözüm :

Açıklama	Borç	Alacak
150. İLK MADDE VE MALZEME 150.01. Kayseri Fabrika Binası İnşaatı 150.01.01. Demir 200.000 150.01.02. Çimento 100.000	300.000	
740. HİZMET ÜRETİM MALİYETİ 740.01. Kayseri Fabrika Binası İnşaatı 740.01.01. İlk Madde ve Malzeme 740.01.01.03. Hazır Beton 800.000	800.000	
320. SATICILAR		1.100.000

(Hazır beton doğrudan inşaatın bünyesine girdiğinden maliyet hesabına, demir ve çimento doğrudan inşaatın bünyesine girmeyip önce depolanıp, sonra inşaatla kullanıldığı için stoklara kaydedilmiştir.)

Çözüm (Devamı):

Söz konusu stokların inşaat işinde kullanılması durumunda da aşağıdaki muhasebe kaydı yapılmalıdır.

Açıklama	Borç	Alacak
740. HİZMET ÜRETİM MALİYETİ 740.01. Kayseri Fabrika Binası İnşaatı 740.01.01. İlk Madde ve Malzeme Gid. 740.01.01.01. Demir 200.000 740.01.01.02. Çimento 100.000	300.000	
150. İLK MADDE VE MALZEME 150.01. Kayseri Fabrika Binası İnşaatı 150.01.01. Demir 200.000 150.01.02. Çimento 100.000		300.000

Çözüm (Devamı):

Dönem sonu itibariyle söz konusu inşaat işi hala devam ediyorsa (geçici kabul tutanağı henüz onaylanmamış ise) aşağıdaki muhasebe kaydı yapılmalıdır.

Açıklama	Borç	Alacak
170. Yıl.Yay.İnş.On.Mal. 170.01. xx Fabrika Binası 170.01.01. İlk Madde ve Malzeme 170.01.01.01. Demir 200.000 170.01.01.02. Çimento 100.000 170.01.01.03. Hazır Beton 800.000	1.100.000	
740. Hizmet Üretim Maliyeti 740.01. xx Fabrika Binası 740.01.01. İlk Madde ve Malzeme 740.01.01.01. Demir 200.000 740.01.01.02. Çimento 100.000 740.01.01.03. H. Bet. 800.000		1.100.000

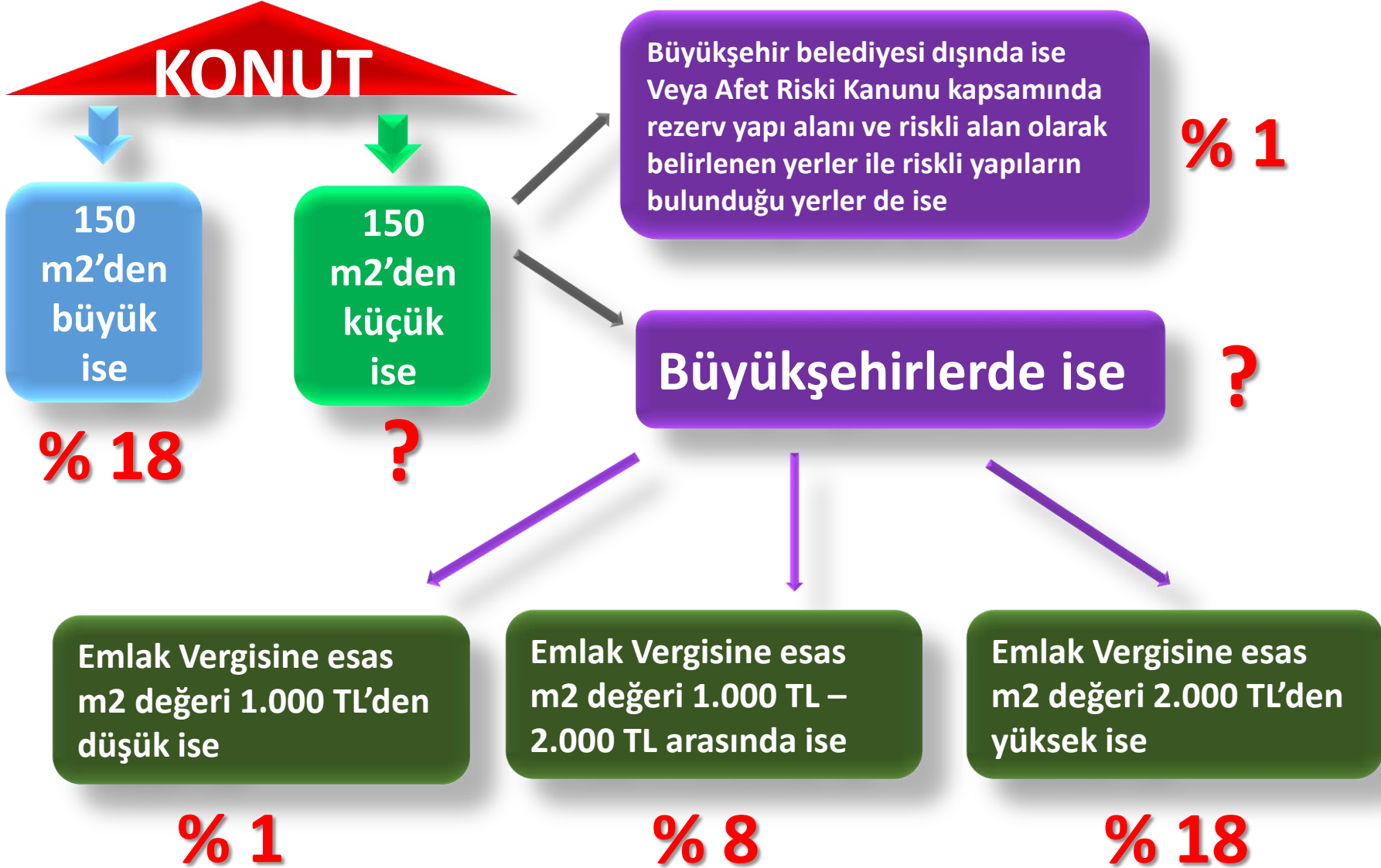
İNŞAAT İŞİ BİTTİĞİNDE YAPILMASI GEREKEN MUHASEBE KAYITLARI

Açıklama		Borç	Alacak
622. SATILAN HİZMET MALİYETİ		***	
	170. YILLARA YAY. İNŞ. ON. MALİYETLERİ		***

Açıklama		Borç	Alacak
350. YILLARA YAY. İNŞ. ON. HAKEDİŞLERİ		***	
	600. YURT İÇİ SATIŞLAR		***

KONUT TESLİMLERİNDE KDV ORANI

(yapı ruhsatının 01.01.2017'den sonra alındığı varsayımıyla)



- 05.05.2018 Tarih ve 30412 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11674 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **(ve 31.10.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)** teslimlerinde % 18 KDV oranı uygulanan **KONUT teslimlerinde KDV % 8 Olarak** uygulanacaktır.
- 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **(ve 31.10.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)** **İŞYERİ** Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır.

KDV VE ÖTV'DE İNDİRİME DEVAM

Enflasyonla Topyekün Mücadale kapsamında **KDV ve ÖTV** indirimleri aralıksız devam ediyor.

ENFLASYONLA
TOPYEKÜN
MÜCADELE



T.C. HAZİNE VE
MALİYE BAKANLIĞI
T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

www.hmb.gov.tr

85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararına göre Türk parasına uyarlanacak sözleşmelere ilişkin damga vergisi uygulaması hakkında 22 nolu damga vergisi sirküleri.

- - Sözleşmelerin diğer maddelerinde (taraf, süre uzatımı, yeni iş ilavesi vb.) bir değişiklik yapılmaksızın münhasıran bedele ilişkin düzenleme yapılması,
- - Yapılacak değişiklik sonrası Türk Lirası cinsinden belirlenecek toplam bedelin, ilk sözleşmede yer alan döviz cinsinden bedel ile değişikliğe ilişkin kağıdın düzenlendiği tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca ilan edilen cari döviz satış kurunun çarpımı suretiyle bulunacak tutarı geçmemesi,
- - İlk sözleşmeye atıf yapılmış olması
- şartlarını birlikte taşıması halinde, söz konusu değişikliğe ilişkin kağıtlardan ayrıca damga vergisi aranılmayacaktır.

7161 SAYILI

**“VERGİ KANUNLARI İLE BAZI KANUN VE
KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN”**



18 Ocak 2019 Tarihli ve 30659 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

GELİR VERGİSİ KANUNU'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER (7161)

- Kamu kurum ve kuruluşlarında görev yapanlar hariç pilotlar ve kabin ekibinin ücretlerinin %70'i gelir vergisinden istisna ediliyor (Cumhurbaşkanı %100'e kadar artırmaya yetkili) (Yürürlük 1 Şubat 2019).
- Kamu kurum ve kuruluşlarında görev yapanlar hariç pilotlar ve kabin ekibine fiilen uçuş hizmetleri dolayısıyla teşvik gayesi ile verilen tazminatların, gündeliklerin, ikramiyelerin ve zamların gelir vergisinden müstesna olduğuna ilişkin düzenleme kaldırılmıştır (Yürürlük 1 Şubat 2019).
- 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu kapsamında düzenlenen ürün senetlerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlara tanınan istisnanın süresi 31.12.2023 tarihine uzatılıyor (GVK Geçici Md. 76).

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER (7161)

- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin yenilenebilir ve diğer enerji tesisleri inşasına inşasına ilişkin, bunlara veya bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmelere yapılan mal teslimleri ile hizmet ifaları KDV'den müstesna tutulmuştur. (KDVK Md.13/j) (Yürürlük 1 Şubat 2019).
- Kültür ve Turizm Bakanlığınca yayıncılık sertifikası verilmiş yayıncılar tarafından yapılan kitap ve süreli yayınların teslimi KDV'den müstesna tutulmuştur. (KDVK Md.13/n) (Yürürlük 1 Şubat 2019).

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER (7161)

- Kur farklarının da KDV matrahının bir unsuru olduğu Kanun'a ekleniyor (KDVK Md. 24/c).
- **KONU YA İLİŞKİN KDV GENEL UYGULAMA TEBLİĞİNDE YER ALAN AÇIKLAMA**
- Bedelin döviz cinsinden veya dövize endekslenerek ifade edildiği işlemlerde, bedelin kısmen veya tamamen vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihten sonra ödenmesi halinde, satıcı lehine ortaya çıkan kur farkı esas itibarıyla vade farkı mahiyetinde olduğundan, matrahın bir unsuru olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.
- Buna göre, teslim veya hizmetin yapıldığı tarih ile bedelin tahsil edildiği tarih arasında ortaya çıkan lehte kur farkı için satıcı tarafından fatura düzenlenmek ve faturada gösterilen kur farkına, teslim veya hizmetin yapıldığı tarihte bu işlemler için geçerli olan oran uygulanmak suretiyle KDV hesaplanır.
- Bedelin tahsil edildiği tarihte alıcı lehine kur farkı oluşması halinde, kur farkı tutarı üzerinden alıcı tarafından satıcıya bir fatura düzenlenerek, teslim ve hizmetin yapıldığı tarihteki oran üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir.
- Yıllarında ve geçici vergi dönemlerinde, Vergi Usul Kanunu uyarınca yapılan değerlemeler sonucu oluşan kur farkları üzerinden KDV hesaplanmaz.

9 OCAK 2019 TARİH VE 2-1520 SAYILI KANUN TEKLİFİ

- Yıllık asgari ücretin yarısını aşmayan internet satışı esnaf muaflığı kapsamında değerlendirilecek.
- Vergiden istisna edilecek işsizlik ödeneğinin 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Kanunu, işe başlatmama tazminatının ise 4857 sayılı İş Kanunu kapsamında ödenen tutarlar olduğu netleştiriliyor.
- % 5 vergi indiriminin hesabında 10 TL.'lik tutar 250 TL.'ye çıkarılıyor. Tecil süresinin sonundan itibaren 15 gün içinde ödenen vergilerde şart bozulmamış sayılıyor.



T Ü R M O B

TÜRKİYE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ



Yıl Sonu Hatırlatmaları

Yıl Sonu Hatırlatmaları



✓ KASADA NAKİT KULLANIM YASAĞI (7.000 TL SINIRI)

BİRİNCİ SINIF
TÜCCARLAR,

İKİNCİ SINIF TÜCCARLAR

DEFTER TUTMAK
ZORUNDA OLAN
ÇİFTÇİLER

SERBEST MESLEK ERBABI

KAZANCI BASİT USULDE
TESPİT EDİLENLER

VERGİDEN MUAF
ESNAFIN

kendi aralarında yapacakları ticari işlemleri ile nihai tüketicilerden (Türkiye'de mukim olmayan yabancılar hariç) mal veya hizmet bedeli olarak yapacakları 7.000 Türk Lirasını aşan tahsilat ve ödemelerini

01.05.2004'den itibaren banka, özel finans kurumları ve Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü (PTT) aracılığıyla yapılması ve bu kurumlarca düzenlenen dekont veya hesap bildirim cetvelleri ile tevsiki zorunludur.

Yıl Sonu Hatırlatmaları

-DÖVİZLİ KASA HESABININ DEĞERLEMESİ

Yabancı paralar prensip olarak **borsa rayici** ile değerlendirilecektir.
Borsada rayici olmayan yabancı paralar için Maliye Bakanlığının ilan edeceği kurlar esas alınır. **(Efektif alış kuru)**

31/12/201X			
100 EURO KASA 646 KAMBIYO KARLARI (Kambiyo Karı Oluşması)	XXX	XXX	
656 KAMBIYO ZARARLARI 100 EURO KASA (Kambiyo Zararı Oluşması)	XXX	XXX	



KASA FAZLASI/ORT CARİ

Kasa hesabı açısından ticari hayatın gerekleri, işletme olağan nakit çıkışları üzerinde olduğu ve işletmenin gelir hanesine girmeyen bir şekilde, işletme **kayıtları dışında değerlendirildiği** kabul edilen tutardır.

Azami kasa tutarı ve Ortaktan olan alacak tespit edilecek ve asgari tutarın üzerinde kalan bakiyeler faiz hesabında dikkat alınacaktır.

Yıl Sonu Hatırlatmaları

KASA FAZLASI/ORT CARİ

REESKONT VE AVANS İŞLEMLERİNDE UYGULANACAK FAİZ ORANLARI

TC. Merkez Bankası Tebliği – 29.06.2018’den itibaren

Reeskont işlemlerinde % 18,50 Avans işlemlerinde %19,50

TC. Merkez Bankası Tebliği – 31.12.2016’den itibaren

Reeskont işlemlerinde % 8,75 Avans işlemlerinde %9,75

TC. Merkez Bankası Tebliği – 14.12.2014’den itibaren

Reeskont işlemlerinde % 9,00 Avans işlemlerinde %10,50

TC. Merkez Bankası Tebliği – 27.12.2013’den itibaren

Reeskont işlemlerinde %10,25 Avans işlemlerinde %11,75

Tarih	Bakiye	Olağan Bakiye	Fiktif Tutar	Gün	Faiz (%9,75)
22.06.2017	300.000,00	10.000,00			
30.06.2017	322.000,00	10.000,00	312.000,00	8	676,00
12.07.2017	324.000,00	10.000,00	314.000,00	12	1.020,50
18.07.2017	336.000,00	10.000,00	326.000,00	6	529,75
25.07.2017	348.000,00	10.000,00	338.000,00	7	640,79
				Adat Faiz	2.867,04

$$\text{Faiz} = \frac{A \times N \times T}{360 \times 100}$$

Yıl Sonu Hatırlatmaları

- KASA HESABINA ADAT UYGULANMASI

31/12/201X		
131 ORTAKLARDAN ALACAKLAR	3.383,11	2.867,04
642 FAİZ GELİRLERİ		516,07
391 HESAPLANAN KDV		
201X Dönemi Kasa Adatı		

Yıl Sonu Hatırlatmaları

- **BANKALAR**
- Bankalardaki Mevduat ve Kredi sözleşmelerine dayanan faizler değerlendirme gününe kadar hesaplanacak faizleriyle birlikte dikkate alınarak Gelir ve Gider kaydı unutulmamalıdır.
- **ÖRNEK;**

Hesap	Borç	Alacak	Borç Bakiyesi
102.04 XYZ Bankası	374.245,24	12.547,24	361.698,00
102.04.01 XYZ Bankası Vadesiz	254.245,24	12.547,24	241.698,00
102.04.02 XYZ Bankası Vadeli	120.000,00	0,00	120.000,00
102.05 ABC Bankası Vadeli	60.000,00	0,00	60.000,00

Anapara	Başlangıç Vade	31.12.2017'e Kalan Gün	Bitiş Vade	Toplam Gün	Vade Sonu Tutar	Faiz Oranı	VUK Faizi
120.000,00	10.10.2017	82	09.04.2018	181	125.430,00	9	2.460,00
60.000,00	20.11.2017	41	19.03.2018	119	61.586,67	8	546,67

Yıl Sonu Hatırlatmaları

$$\text{Faiz} = \frac{A \times N \times T}{360 \times 100} \quad \frac{120.000 \times 9 \times 82}{36000} = 2.460,00$$

$$\frac{60.000 \times 8 \times 41}{36000} = 546,67$$

31/12/201X			
181 GELİR TAHAKKUKLARI		2.555,67	
193 PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR		451,00	
642 FAİZ GELİRLERİ			3.006,67
	2.460,-- 546,67		

Yıl Sonu Hatırlatmaları

Şüpheli Alacak Karşılığı Ayrılacak Dönem

Borçlusu tarafından vadesinde ödenmeyen alacaklar kanuni yollara hangi dönemde başvurulmuşsa alacak o dönemde şüpheli hale geleceğinden, karşılık da söz konusu dönemde ayrılacaktır.

Alacağın vadesi ile kanuni yollara başvurulması farklı dönemlere rastlarsa, karşılık vadenin dolduğu yılda değil, gerekli kanuni şartların sağlandığı yılda ayrılacaktır.

Şüpheli alacak uygulaması ihtiyari bir uygulamadır.

Alacak şüpheli hale geldiği dönemde karşılık ayrılmadığı durumda, ihtiyariliğin karşılık ayırmama yönünde kullanıldığı kabul edilerek, daha sonraki dönemlerde bu alacak için karşılık ayrılamaz.

Yıl Sonu Hatırlatmaları

Kur farkında ve finansman giderlerinde seçimlik durum

- Stokta kalan emtia ile ilgili olarak daha sonra ortaya çıkacak aleyhte kur farklarının ilgili buldukları yıllarda gider yazılması veya malın maliyetine intikal ettirilmesi mükelleflerin seçimine bırakılmıştır. (VUK 238 Sıra No'lu Genel Tebliğ)
- Emtianın işletmenin stoklarına girdiği tarihe kadar oluşan lehte kur farklarının maliyetten düşülmesi, daha sonrasında ortaya çıkan lehte kur farklarının ise doğrudan gelir yazılması veya malın maliyetinden düşülmesi, mükellefin tercihine bırakılmıştır. (VUK 334 Sıra No'lu Genel Tebliğ)
- İşletmelerin finansman temini amacıyla bankalardan veya benzeri kredi kurumlarından aldıkları krediler için ödedikleri faiz ve komisyon giderlerini doğrudan gider olarak kaydedebilecekleri gibi, diledikleri takdirde malın maliyetine de kaydedebilirler (VUK 238 Sıra No'lu Genel Tebliğ)

Ciro primleri (Bedelsiz Mal Alımı)

Ciro primine karşılık bedelsiz mal gönderilmesi halinde ciro primi gelir yazılır, bu tutar aynı zamanda bedelsiz alınan malın alış bedeli olarak kaydedilir.

Söz konusu mallar işletme aktifinde bu bedelle gösterilir.

Yıl Sonu Hatırlatmaları

ÖRNEK Bir işletme lehine, mal aldığı işletme, dönem sonunda **10.000.- TL** tutarında **ciro primi dekont etmiş ve karşılığında bedelsiz mal göndermiştir.** KDV oranı %18'dir.

muhasabe kaydı			
31/12/201X			
320 TİCARİ BORÇLAR	11,800		
602 DİĞER GELİRLER		10.000	
391 HESAPLANAN KDV		1.800	
31/12/201X			
153 TİCAARİ MALLAR	10.000		
191 İND.KDV	1,800		
320 TİCARİ BORÇLAR		11.800	

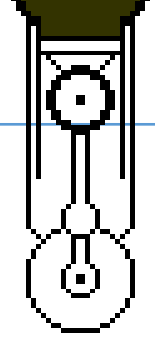
Yıl Sonu Hatırlatmaları

DURAN VARLIKLAR

- Satın alınan ATİK **maliyet bedeli** ile değerlendirilir.
- **Satın alınan ATİK maliyetine ilave edilecek giderler.**
 - Satın alma bedeli,
 - Makine tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri,
 - Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden oluşan giderler.
 - İmal ve inşa edilen iktisadi kıymetlerde, imal ve inşa bedelleri toplamından oluşur.
 - Yatırımın finansmanında kullanılan kredi faizleri ile yurt dışından döviz kredisi ile sabit kıymet ithali nedeniyle oluşan kur farları aktifleştirildikleri dönemde maliyete intikal ettirilmesi gerekir. sonraki dönemlerde maliyete veya giderleştirilmesi serbesttir.



Yıl Sonu Hatırlatmaları



DURAN VARLIKLAR

Yıl içinde A.T.İ.K. alınmışsa, bunların alımıyla ilgili olarak yılın sonuna kadar oluşan kredi faizi, kur farkı, vade farkı vs. giderler ilgili iktisadi kıymetin maliyetine eklenmelidir.

Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler

Kanunen Kabul Edilmeyen Giderlerin ayrıntılı muavin dökümü ile Kıdem Tazminatı karşılıkların ödendiğinin tevsiki, ödenmeyenlerin KKEG kayıtları,

Cari döneme ilişkin SGK primlerinden ödenmeyen tutarların KKEG yapıldığının tevsiki, önceki yıllarda KKEG yapılan SGK primlerinin cari dönem içinde ödendiğini gösteren evrakların hazırlanması gerekir.

Yıl Sonu Hatırlatmaları

- SSK Primlerinin Gider Kaydı

----- 30/11/201X-----

770 Genel Yönetim Giderleri	5.000
335 Personele Borçlar	3.000
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar	500
361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.500

----- / -----

- Ödenmeyen SSK Primlerinin Kaydı

----- 31/12/201X -----

361 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.500
368 Va.Geç. Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.	1.500
950 Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	1.500
951 Kan. Kabul Edilmeyen Gider Karşılığı	1.500

----- / -----

Yıl Sonu Hatırlatmaları

✓ **Zarar mahsup hakkı sonraki yıllarda kullanılamaz.**

2014 Takvim yılı zarar

2015 Takvim yılı kar

- (2014 takvim yılı zararı mahsup edilmemiş)

2016 Takvim yılı kar

- (2014 takvim yılı zararı mahsup ve düzeltme işlemleri yapılamaz.)

Not: Vergi yargısına göre düzeltilebilir.

Yıl Sonu Hatırlatmaları

- ✓ Örtülü sermayeyi tespit et...
- ✓ Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımını tespit et...
- ✓ 23 Ocak 2019'dan sonra çok geç kalmış olabilirsiniz !

Yıl Sonu Hatırlatmaları

✓ İşletmelerinize değer katın...

Bunun için örneğin;

Nakti sermaye artırımını uygulamasını deneyin.

Finansman sıkıntısına çözüm olabilecek sat-kirala-geri al yaptırın.

teşekkürler...
yeniden görüşmek dileğiyle...

emrekartaloglu@turmob.org.tr