

İÇİNDEKİLER

ÖRNEKLERLE

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE MUHASEBE, VERGİ VE SOSYAL SİGORTA UYGULAMALARI

290 Örnek

565 Muhasebe kaydı

BİRİNCİ BÖLÜM	1
ÇEŞİTLİ KAVRAMLAR VE GENEL AÇIKLAMALAR	1
1.1. İnşaat Ne Demektir ; Hangi İşler İnşaat İşİ Sayılır ?	1
1.1.1. Dekapaj İşleri	2
1.2. İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri	3
1.3. İnşaat Sektörü Muhasebe ve Vergi Uygulamalarına Genel Bir Bakış	4
1.3.1. 7/B Seçeneği	5
1.3.2. İnşaat İşlerinde İlk Madde ve Malzemeler	6
1.3.2.1. Stok Değerleme	6
1.3.3. İnşaat İşlerinde İşçilik Giderleri	10
1.3.4. İnşaat İşlerinde Genel Yönetim Giderleri	11
1.4. Vergi ve Muhasebe Uygulamaları Özellik Gösteren İnşaat İşletmeleri	11
1.4.1 . Şahıs İşletmeleri ve Ticaret Şirketleri	11
1.4.1.1. Esnaf Muafılığı , Basit Usul Mükellefiyet ve Diğer Ücretler	11
1.4.2 . Adi Ortaklık	13
1.4.3 . İş Ortaklığı	13
1.4.3.1. İş Ortaklığının Unsurları	14
1.4.3.2. İş Ortaklığında Vergileme	14
1.4.4 . Konsorsiyum (Müşterek Girişimler)	15
1.4.5 . İş Ortaklığı - Konsorsiyum Farkı	16
1.5. İnşaat İşlerinde KDV Tevkifatı	16

İÇİNDEKİLER

1.5.1 Yapım İşleri ile Bu İşlerle Birlikte İfa Edilen Mühendislik-Mimarlık ve Etüt-Proje Hizmetleri	17
1.5.2. Etüt, Plan-Proje, Danışmanlık, Denetim ve Benzeri Hizmetler	19
1.5.3. Yapı Denetim Hizmetleri	19
1.5.4. Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nin (I/C-2.1.3.1/b) bölümünde sayılanlar	19
1.5.5. KDV Tevkifatının Muhasebe Kaydı	21
1.6. İnşaat İşlerine İlişkin KDV İstisnaları	22
1.6.1. KDV Kanununun 13. Maddesi Kapsamındaki İstisnalar	23
1.6.1.1. Deniz, Hava ve Demiryolu Taşıma Araçlarının ve Yüzer Tesislerin İnşasında İstisna	23
1.6.1.2. Petrol Arama Faaliyetlerine ve Boru Hatlarına İlişkin İstisna	24
1.6.1.3. Limanlara bağlantı sağlayan demir yolu hatları, limanlar ve hava meydanlarının inşası	25
1.6.1.4. Türkiye Kızılay Derneğine Yapılan Teslim ve Hizmetler	25
1.6.1.5. Türkiye'de Yerleşik Olmayanlara Döviz Karşılığı Yapılan Gayrimenkul Satışları	26
1.6.1.6. Organize Sanayi Bölgeleri ile Küçük Sanayi Sitelerinin İnşası	26
1.6.1.7. Okul, Sağlık Tesisi ve Öğrenci Yurdu ile Çocuk Yuvası, Huzurevi, İbadethaneler Ve Benzeri Tesislerin İnşası	28
1.6.2. KDV Kanununun 17. Maddesi Kapsamındaki İstisnalar	30
1.6.2.1. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Yapılan İşler	30
1.6.2.2. Serbest Bölgelerde Yapılan İnşaat İşleri	31
1.6.2.3. Organize Sanayi Bölgeleri ile Küçük Sanayi Sitelerinin İşyeri Teslimleri	31
1.6.2.4. Kurumların Aktifinde En Az İki Tam Yıl Süreyle Bulunan Taşınmazların Satışı	32
1.6.3. KDV Kanununun Geçici Maddelerindeki İstisnalar	32
1.6.3.1. Geçici 29 uncu Maddedeki İstisna	32
1.6.3.2. Geçici 30 uncu Maddedeki İstisna	33

1.6.3.3. İstanbul Sismik Riskin Azaltılması ve Acil Durum Hazırlık Projesi (İSMEP) Kapsamında Yapılacak Teslim ve Hizmetlerde İstisna	34
1.6.3.4. İmalat Sanayiine Yönelik Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamındaki İnşaat İşlerinde İstisna	34
1.6.4. Hizmet İhracı Olarak Değerlendirilen İnşaat İşleri ...	35
1.6.5. KDV İstisnalarına İlişkin Muhasebe Kayıtları	35
1.7. İnşaat İşlerinde Damga Vergisi	37
1.7.1. İhalelerde Damga Vergisi	38
1.7.1.1. İhale Kararına İlişkin Damga Vergisi	38
1.7.1.2. Sözleşmeye İlişkin Damga Vergisi:	38
1.7.1.3. Hakediş Ödemelerinde Damga Vergisi	39
1.7.1.4. Fiyat Farkında Damga Vergisi	40
1.7.1.5. Süre Uzatımında Damga Vergisi	41
1.7.1.6. Yabancı Para Üzerinden Yapılan İhalelerde Damga Vergisi	42
1.7.1.7. İptal Edilen İhale Kararlarında Damga Vergisinin İade Edilmesi	42
1.7.2. Avanslarda Damga Vergisi	42
1.7.2.1. Hakediş Avanslarında Damga Vergisi	42
1.7.2.2. Ödenen Avanslarda Damga Vergisi	43
1.7.3. İnşaat İşlerinde Damga Vergisi İstisnaları	44
1.7.3.1. Kanuna Ekli Listelerdeki İstisnalar	44
1.7.3.2. Döviz Kazandırıcı Faaliyetlerde Damga Vergisi İstisnası	44
1.7.3.3. 3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtırılması Hakkında Kanununa Göre Yapılan İnşaat İşlerinde Damga Vergisi İstisnası	45
1.8. Kentsel Dönüşüm	46
1.8.1. Kentsel Dönüşümde Vergi Uygulamaları	46
1.8.1.1. 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	46
1.8.1.2. 5393 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	50
1.9. Örnek Hesap Planı	50

İÇİNDEKİLER

İKİNCİ BÖLÜM	105
ÖZEL İNŞAAT İŞLERİ	105
2.1. Giriş	105
2.2. Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat İşleri	105
2.2.1 . Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri	106
2.2.1.1. Kat İrtifakı	107
2.2.1.2.Yapı Ruhsatı	107
2.2.2 . Arsa (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Niteliği	107
2.2.3.Arsanın ve Bağımsız Bölümlerin Teslimi	108
2.2.3.1.KDV Matrahı	109
2.2.4.Bağımsız Bölümlerin İnşaat Bitmeden Satışı	114
2.2.5. İnşaatın Başka Bir Müteahhide Devri	115
2.2.6. Bağımsız Bölümlerin Tesliminde KDV Oranları	115
2.2.6.1. Konutlarda Net Alanın Hesaplanması	118
2.2.6.2. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde KDV İadesi	118
2.2.7. Arsa Sahibinin Gelir Vergisi Karşısındaki Durumu	121
2.2.7.1. Arsanın Müteahhide Tesliminde Gelir Elde Edilmesi	121
2.2.7.2. Arsa Karşılığı Alınan Bağımsız Bölümlerin Satışında Vergileme	123
2.2.7.3. İnşaat Tamamlanmadan Kat İrtifakının Satışında Vergileme	123
2.2.7.4. Özel Mesken İnşaatlarında Vergileme	124
2.2.8. Kurumların Aktiflerindeki Arsaların Kat Karşılığı Teslimi	126
2.2.9.Örnekler	130
2.2.9.1. Örnek 1 - İşletme Aktifine Kayıtlı Olmayan Arsaya Kat Karşılığı İnşaat Yapılması	131
2.2.9.2. Örnek 2 - İşletme Aktifine Kayıtlı Arsaya Kat Karşılığı İnşaat Yapılması	167
2.2.9.3. Örnek 3- Maliyet Kayıtlarının 7/B Seçeneğine Göre Tutulması	175
2.2.9.4. Örnek 4- Müteahhidin Taşeronlara Para Yerine Bağımsız Bölüm Vermesi	192
2.2.9.5. Örnek 5- Mevcut Binanın Yıkılarak Yeni Bina İnşaa Edilmesi	194

2.2.9.6. Örnek 6- Özel Bir Şirketin Sanayi Tesisi İnşaatı	196
2.3. Hasılat (Gelir) Paylaşımı Sözleşmesi İle Yapılan İnşaat İşleri	199
2.3.1. Hasılat Paylaşımı Yönteminde Vergileme	199
2.3.2. Örnek	202
2.3.3. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Elde Edilen Hakkın Satışında Vergileme	209
2.4. İşletmelerin Kendi İhtiyaçları İçin veya Bağışlanmak Üzere Yaptıkları İnşaatlar	210
2.4.1. İşletmelerin Kendi İhtiyaçları İçin Yaptıkları İnşaatlar	210
2.4.2. İşletmelerin Bağışlamak Amacı İle Yaptıkları İnşaatlar	213
2.5. Yap- İşlet - Devret Modeli İle Yapılan İnşaatlar (Kiralanan Arsa Üzerine Yapılan İnşaatlar)	216
2.5.1. 3996 Sayılı Kanun Kapsamına Girmeyen İşlerin Yap-İşlet-Devret Modeli İle Yapılması	217
2.5.1.1. Yap-İşlet-Devret Modeli İle Yapılan İnşaat İşinin Özel Maliyet Bedeli Olarak Aktifleştirilmesi	218
2.5.1.2. Yap-İşlet-Devret Modeli İle Yapılan İnşaat İşinin Özel Maliyet Bedeli Olarak Aktifleştirilemeyeceği Görüşüne Göre Muhasebe Kayıtları	226
2.5.2. 3996 Sayılı Kanun Kapsamına Giren İşlerin Yap-İşlet-Devret Modeli İle Yapılması	231
2.6. Yap- Sat Ya da Sat -Yap İnşaatlar	233

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 235**YILLARA YAYGIN (ŞARİ) İNŞAAT İŞLERİ – (İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ)** 235

3.1. Giriş	235
3.2. Hangi İşler Yıllara Yaygın (Sari) İnşaat İşidir?	236
3.3. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde İşe Başlama ve İş Bitimi	237
3.3.1. Yıllara Yaygın İnşaat İşinde İşin Başlama Tarihi	238
3.3.2. Yıllara Yaygın İnşaat İşinde İşin Bitim Tarihi	238

İÇİNDEKİLER

3.4. Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarma İşlerinde Muhasebe Kayıt Düzeni	240
3.5. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde Vergileme	242
3.5.1. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde Hak Ediş Ödemelerinde Vergi Kesintisi	242
3.5.1.1. Alt Yüklenicilere (Taşeronlara) Ödenen Hak Edişlerde Vergi Kesintisi	245
3.5.1.2. Ayın Olarak Verilen Hak Ediş Bedellerinde Vergi Kesintisi	246
3.5.1.3. Yıllara Yaygın İnşaat İşleri Bittikten Sonra Yapılan Ödemelerden Kesinti Yapılması	250
3.5.1.4. Fazladan Yapılan Hak Ediş Ödemelerinin İade Edilmesi Halinde Yapılan Tevkifatlar ..	250
3.5.1.5. İş Ortaklıkları ve Adi Ortaklıklarda Yapılan Tevkifatlar	251
3.5.1.6. Döviz Cinsinden Yapılan Sözleşmelerde Vergi Kesintisi	252
3.5.2. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde Geçici Vergi	257
3.5.3. İnşaat İşinin Sonradan Yıllara Yaygın Hale Gelmesi ..	257
3.5.4. Yıllara Yaygın İnşaat İşinin Başladığı Dönemde Tamamlanması	259
3.5.5. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde (İnşaat Taahhüt İşlerinde) KDV	259
3.6. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde Ortak Giderlerin Dağıtımını ..	260
3.7. Yıllara Yaygın İnşaat İşleri İle Doğrudan İlgili Olmayan Gelirler	264
3.7.1. Yıllara Yaygın İnşaat İşlerinde Finansman Gideri Kısıtlaması	264
3.8. Örnekler	267
3.8.1. Örnek 1 - Yıllara Yaygın Okul İnşaatının Muhasebe Kayıtları	267
3.8.2. Örnek 2 - Yıllara Yaygın Sağlık Merkezi İnşaatının Muhasebe Kayıtları (7/B Seçeneği)	304
3.8.3. Örnek 3- Özel Bir Şirketin Merkez Binasının İnşaatı	324
3.8.4. Örnek 4 - Kamudan Yabancı Para (Döviz) Bedelli İhale Alınması	331

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	343
YAPI KOOPERATİFLERİ	343
4.1. Giriş	343
4.2.Yapı Kooperatifleri	344
4.3.Yapı Kooperatiflerinin Vergi Mükellefiyeti	346
4.3.1. Yapı Kooperatiflerinin Kurumlar Vergisi Muafiyeti ..	346
4.3.2. Yapı Kooperatiflerinin Katma Değer Vergisi Mükellefiyeti	349
4.3.2.1. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşleri	350
4.3.3. Yapı Kooperatiflerinin Muhtasar Beyanname Mükellefiyeti	352
4.3.4. Yapı Kooperatiflerinin Kira Geliri Elde Etmesi	352
4.3.5. Yapı Kooperatiflerinin Taşınmaz Satışlarında Kurumlar Vergisi Ve Katma Değer Vergisi İstisnası ..	354
4.4. Yapı Kooperatiflerinde İnşaat Yapım Usulleri	356
4.5.Örnekler	358
4.5.1.Örnek 1 - Yapı Kooperatifinin İnşaatı Arsa(Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İle Yaptırması	358
4.5.2.Örnek 2 - Yapı Kooperatifinin İnşaatı Emanet Usulü İle Yapması	377
4.5.3.Örnek 3 - Yapı Kooperatifinin İnşaatı İhale Usulü İle Yapması	383
BEŞİNCİ BÖLÜM	389
YURT DIŞI İNŞAAT VE ONARIM İŞLERİ	389
5.1. Giriş	389
5.2.Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinde Vergi ve Sosyal Güvenlik Uygulamaları	390
5.2.1. Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinde Kurumlar Vergisi	390
5.2.1.1. İnşaat İşinin Yurt Dışında Bir İşletme Kurulmadan Yapılması	390
5.2.1.2. İnşaat İşinin Yurt Dışında Bir İşletme Kurularak Yapılması	393

İÇİNDEKİLER

5.2.1.3.	Türkiye’den Yurt Dışına Verilen Mühendislik Mimarlık Hizmetlerine İlişkin İndirim	393
5.2.1.4.	Yurt Dışı İnşaat İşlerinde Kurumlar Vergisi İle İlgili Diğer Hususlar	395
5.2.2.	Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinde Gelir Vergisi	396
5.2.2.1.	Yurt Dışında Ödenen Vergilerin Mahsubu	397
5.2.2.2.	Yurt Dışı Zararların Mahsubu	399
5.2.2.3.	Götürü Gider Uygulaması	399
5.2.2.4.	Türkiye’den Yurt Dışına Verilen Mühendislik Mimarlık Hizmetlerine İlişkin İndirim	401
5.2.3.	Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinde Katma Değer Vergisi	405
5.2.3.1.	Türkiye’den Yurt Dışı İnşaata Gönderilen Mallarda KDV Uygulaması	407
5.2.3.2.	Türkiye’den Yurt Dışı İnşaata İlişkin Verilen Hizmetlerde KDV Uygulaması	410
5.2.4.	Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinde Çalıştırılan İşçilere İlişkin Yükümlülükler	411
5.2.4.1.	Yurt Dışı Şantiyelerde Çalıştırılan İşçilere İlişkin Sosyal Güvenlik ve İş Hukuku Uygulamaları	411
5.2.4.2.	Yurt Dışı Şantiyelerde Çalıştırılan İşçilere Ödenen Ücretlerde Vergi Uygulamaları	415
5.2.4.3.	Yurt Dışında Görevlendirilen Şirket Personeline Verilen Gündelikler	416
5.2.5.	Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinin Yıllara Yaygın Olması	418
5.2.6.	Yurt Dışında Yapılan İnşaat Ve Onarma İşlerinde Damga Vergisi ve Harçlar	419
5.3.	Örnekler	421
5.3.1.	Örnek 1 - Kurumlar Vergisi Mükellefinin Yurt Dışında Yaptığı İnşaat	421
5.3.2.	Örnek 2 - Kurumlar Vergisi Mükellefinin Yurt Dışında Bir Şirket Kurarak Yaptığı İnşaat	436

ALTINCI BÖLÜM	441
İNŞAAT İŞLERİNDE SOSYAL SİGORTA UYGULAMALARI	441
6.1. Giriş	441
6.2.İşveren	441
6.3.İnşaat İşlerinde Sigortalı Sayılanlar	442
6.4.İnşaat İşlerinde SGK'na Yapılacak Bildirimler	444
6.4.1. İnşaat İşinin ve İşyerinin Kuruma Bildirilmesi	444
6.4.1.1. Şahsi İhtiyaç İçin Yaptırılan Özel Bina İnşaatları	445
6.4.1.2. İşyeri Dosyasının Kapsamdan Çıkarılması ...	446
6.4.2. Çalışanlara İlişkin Bildirimler	447
6.4.2.1. İş Kazaları	448
6.5.Asgari İşçilik	449
6.5.1. İhale Konusu İnşaatlarda Asgari İşçilik Uygulaması .	450
6.5.1.1. Devamlı Mahiyetteki İşyeri Sigortalıları İle Yapılan İhale Konusu İşler	451
6.5.2. Özel Bina İnşaatlarında Asgari İşçilik Uygulaması ..	451
6.5.3. Ünitece Ya Da Denetimlerde Yapılacak İşlemlerde Ortak Hükümler	455
6.5.4. Serbest Muhasebeci Malî Müşavirler ile Yeminli Malî Müşavirler Tarafından İşyeri Kayıtlarının İncelenmesi Sonucu İlişiksizlik Belgesi Verilmesi ...	457
6.5.5. Örnekler	458
6.5.5.1. İhale Konusu İnşaatlarda	458
6.5.5.2. Özel Bina İnşaatlarında	460
6.5.6. Uzlaşma	461
YEDİNCİ BÖLÜM	463
İNŞAAT İŞLERİNDE ENFLASYON DÜZELTMESİ VE YENİDEN DEĞERLEME	463
7.1. Giriş	463
7.2.Enflasyon Düzeltmesi	464
7.2.1. Temel İlkeler	464
7.2.1.1. Enflasyon Düzeltmesine Tabi Tutulacak Kıymetler:	465

İÇİNDEKİLER

7.2.1.2. Düzeltmeye Esas Alınacak Değer:	467
7.2.1.3. Reel Olmayan Finansman Maliyetleri	468
7.2.1.4. Düzeltme Katsayısı:	471
7.2.2. Enflasyon Düzeltmesi Muhasebe Kayıtları	478
7.2.3. Enflasyon Düzeltmesinden Sonra Varlıkların Düzeltilmiş Değerlerinin Altında Satılması	481
7.2.4. Örnek 1 - 31 Aralık 2023 Tarihli Bilançonun Enflasyon Düzeltmesi	482
7.2.6. Örnek 2 - 2024 Yılı Enflasyon Düzeltmesi İşlemleri	508
7.3. Yeniden Değerleme	519
7.3.1. Mükerrer 298 inci Maddesinin (Ç) Fıkrası Kapsamında Yeniden Değerleme Uygulaması	521
7.3.2. Geçici 32 nci Madde Kapsamında Yeniden Değerleme Uygulaması	523
7.3.2.1. Yeniden Değerleme Oranı	524
7.3.3. Örnek	527