

HAP BİLGİLER

- ✓ **Temel Bilanço Eşitliği:** VARLIKLAR = SERMAYE + BORÇLAR
- ✓ **Bir faaliyet dönemi içerisinde muhasebe akışı temel olarak aşağıdaki gibi gerçekleşir:**
 - İşe Başlama Bilançosunun Düzenlenmesi
 - Belgelerin Toplanması ve Muhasebe Fişlerine Kayıt
 - Yevmiye Defterine Kayıt
 - Büyük Deftere (Defteri Kebire) Kayıt
 - Yardımcı Defterlere Kayıt
 - Aylık Mizan (Genel Geçici Mizan) Düzenlenmesi
 - Dönem Sonu Envanter İşlemlerinin Yapılması
 - Kesin Mizan Düzenlenmesi
 - Dönem Sonu Bilançosu ve Gelir Tablosunun Düzenlenmesi
 - Dönem Hesaplarının Kapatılması
- ✓ Maliyet hesapları, mal ve hizmetlerin planlanan biçim ve niteliğe getirilmesi için yapılan giderlerin toplandığı ve maliyet unsurlarına dönüştürülerek izlendiği hesaplardır. Bu bölümde yer alan gider hesapları uygulamada esneklik sağlamak üzere iki seçenek halinde **7/A** ve **7/B** olarak sunulmuştur. **7/A seçeneğinde** giderler defter-i kebirde **fonksiyon esasına** göre, **7/B seçeneğinde ise çeşit esasına** göre belirlenmiştir
- ✓ **Müteahhit:** Müteahhit, genel anlamda bir taahhüt işini üstüne alan, taahhüt eden kişidir. Bir başka ifadeyle müteahhit, taahhüt ettiği işi yapacağını belirten, taahhüdünü yerine getireceğine söz veren kişi, kurum veya kuruluştur
- ✓ **Taşeron:** Bir inşaatın tamamının yapı müteahhidi tarafından kendi ekipman ve işgücü ile gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, işin işçilik, tesisat, havalandırma gibi belli bir kısmının yapımını müteahhide karşı üstlenen ve bu alanda uzmanlaşmış gerçek veya tüzel kişilere **taşeron** denilmektedir.
- ✓ **Proje Yöneticisi:** İnşaat sahibinin taleplerinin yerine getirilmesine ilişkin olarak tasarım, bütçe, zaman, araç ve ekipman uyumunu ve yönetimini sağlayan kişidir.
- ✓ **Keşif Bedeli:** Yapılması düşünülen bir inşaat ve onarım işinin maliyetinin yaklaşık olarak hesaplanması sonucu bulunan bedeldir.
- ✓ **Teminat:** İnşaat taahhüt ve onarım işlerinde tarafların (işveren/müteahhit) sözleşmede belirtilen işi zamanında ve eksiksiz olarak sözleşmeye uygun bir şekilde yapılmasını sağlamak amacıyla teminat alınmaktadır.
- ✓ **Kesin teminat;** Taahhüdün sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşmenin yapılmasından önce ihale üzerinde kalan istekliden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle, **% 6 oranında kesin teminat alınır.** Kesin teminat alınmadan sözleşmenin imzalanması söz konusu olamaz.
- ✓ **Geçici teminat; İnşaat** taahhüt ve onarım işlerinde işveren, müteahhitten işin keşif bedelinin **% 3'ü oranında geçici teminat alır.** Geçici teminat daha sonra kesin teminata dönüştürülür veya müteahhide geri verilerek yerine kesin teminat alınır.
- ✓ **İnşaat İşletmeleri,**
 - 1. sınıf tacir konumundaysa:**
 - Yevmiye Defteri
 - Büyük Defter (defter-i kebir)
 - Envanter ve Bilanço Defteri
 - 2. Sınıf tacir konumundaysa:**
 - İşletme Defteri tutacaklardır.

VERGİ USUL KANUNU'NA

GÖRE;



İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

- ✓ İnşaat işletmeleri tabi oldukları sınıfa göre yukarıdaki defterler yanında **Bayındırlık ve İskan İşleri Yönetmeliği uyarınca** aşağıdaki şu defterleri de tutarlar:
 - Şantiye (Günlük) Defteri,
 - Röleve Defteri,
 - Ataşman Defteri,
 - Puantaj Defteri,
 - Sürveyan Defteri,
 - Yeşil Defter.
- ✓ **Şantiye defteri:** İşin ilerleyişini, inşaata giren ihrazatı, fiyat farkına tabi gereçlerin çeşit ve miktarlarını, çalışan işçi sayısını ve çalışan makinelerin takip edildiği bir defterdir.
- ✓ **Ataşman defteri:** İnşaat esnasında esas projede olmayan işlerden, toprak altında kalma veya sökülüp atılma gibi ileride görünmeyecek şekilde kapanacak inşa kısımlarının (imalatın) şekil ve boyutlarını gösteren çizim ve sayısal bilgilere “ataşman” denir.
- ✓ **Röleve defteri:** Ataşman defterine kaydedilen inşaat işlemlerinin tamamlanmasından sonra denetçiler (sürveyanlar) tarafından sonuçların basit krokilerinin kaydedildiği defterlerdir.
- ✓ **Puantaj defteri:** İnşaatta çalışan iş görenlerin, çalıştıkları gün ve saatleri gösteren, ücret hesaplamalarında ve işin her hangi bir konudaki ayrıntısı hakkında bilgi edinilmesine yardımcı olacak bilgilerin kaydedildiği deftere “Puantaj Defteri” denir.
- ✓ **Sürveyan defteri:** Sürveyan tarafından günlük olarak tutulacak olan bu defterin ilk sayfasına; İşin adı, İşin yeri, keşif bedeli, sürveyanın kimlik bilgileri yazılır. Bu deftere şu hususlar kaydedilir: İnşaat içinde çalışılan mahal, yapılan inşa işleri, inşaata o gün gelen malzemeler, o gün işyerinde bulunan makineler.
- ✓ **Yeşil defter:** İki ara istihkak dönemi arasında yapılan inşaat işlerini ve çeşitlerini gösteren defterdir. Ayrıca söz konusu inşaat işlerinin yaklaşık maliyet hesaplamalarına dayalı hakediş tutarları da oluşturulur.
- ✓ **İnşaatların teknik özellikleri ve yapımındaki uzmanlık isteyen nedenlerden dolayı aşağıdaki gibi bölümlenebilir:**
 - **Konutlar:** Ev, apartman gibi.
 - **Ticari, Sınai, Sosyal ve Kültürel Yapılar:** İşyeri, fabrika binası ve ek tesisleri, otel, hastane, okul, spor tesisleri (kayak, yüzme havuzu vb.) gibi.
 - **Özel uzmanlık isteyen inşaatlar:** Köprü, yol, baraj, liman, havaalanı gibi.
- ✓ Gerçek ya da tüzel kişilerin kendi adlarına gerek kullanım gerekse satma amaçlı olarak gerçekleştirdikleri inşaat işlerine “**özel inşaat**” denir Bina inşa edip daire, kat ve dükkân halinde satanlar, bu inşaatı kendi arsaları üzerine yapabilecekleri gibi arsa karşılığında belirli sayıda daire, kat ve dükkân vermek suretiyle de yapabilirler.

Özel inşaat işletmelerini taahhüt işletmelerinden ayıran özellikler şöyledir:

Özel inşaat işletmeleri;

- Kar elde etmek amacıyla kendi adlarına inşaat yaparlar,
- Satış amaçlı inşaat yaparlar,
- Satış ve Pazarlama kendilerine aittir.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

ÖZEL İNŞAAT İŞLETMELERİ	
AL-SAT İNŞAAT İŞLETMELERİ (Gayrimenkul Alım satımı ile uğraşanlar, Ticari Faaliyette bulunanlar)	Gayrimenkul Alımı: 153 Ticari Mallar Hesabının Borcuna ✓ Maliyet Bedeli ile (Alım Bedeli+Alım Masrafları Tapu vs.) 191 İndirilecek KDV Hesabının Borcuna
	Gayrimenkul Satışı: 600 Yurt İçi Satışlar Hesabının Alacağına ✓ Satış Bedeli 391 Hesaplanan KDV Hesabının Alacağına
	Maliyet Kaydı: 621 Satılan Ticari Mallar Maliyeti Hesabının Borcuna 153 Ticari Mallar Hesabının Alacağına ✓ Maliyet Bedeli ile
	Kar-Zarar Tespiti: 600 Yurt İçi Satışlar > 621 Satılan Ticari Mallar Maliyeti = KAR 600 Yurt İçi Satışlar < 621 Satılan Ticari Mallar Maliyeti = ZARAR
YAP-SAT İNŞAAT İŞLETMELERİ (İnşaat ile ilgili Üretim Yapan İşletmeler)	Hammadde Alımı: (Çimento, Kum, Demir, Kereste vs.) 150 İlk Madde ve Malzeme Hesabının Borcuna ✓ Maliyet Bedeli ile (Alım Bedeli+Alım Masrafları) 191 İndirilecek KDV Hesabının Borcuna
	Hammaddenin Üretime Gönderilmesi (Kullanılması) : 7/A Seçeneği: 710 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri Hesabı 7/B Seçeneği: 790 İlk Madde ve Malzeme Giderleri Hesabı
	İnşaat ile ilgili İşçilik Giderleri: 7/A Seçeneği: 720 Direkt İşçilik Giderleri Hesabı 7/B Seçeneği: 791 İşçi Ücret ve Giderleri Hesabı
	İnşaat ile ilgili Diğer Yan Giderler: 7/A Seçeneği: 730 Genel Üretim Giderleri Hesabı ✓ (Tüm Yan Giderler: Elektrik, Su, Endirekt Malzeme, Endirekt İşçilik vs.) 7/B Seçeneği: Giderin çeşidine göre farklı hesaplarda izlenir: ✓ 793 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler (Elektrik, Su, Haberleşme) ✓ 794 Çeşitli Giderler (Kira, Sigorta, Reklam vb.) ✓ 795 Vergi Resim ve Harçlar (Damga Vergisi vb.) ✓ 796 Amortisman ve Tükenme Payları (Amortisman Giderleri)

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

YAP-SAT İNŞAAT İŞLETMELERİ (İnşaat İle İlgili Üretim Yapan İşletmeler)	Bina İnşaatı ile ilgili maliyetlerin Bilanço Hesabına Devri: Yansıtma Hesapları aracılığı ile; 711 D.İ.M.M.G Yansıtma Hesabı 721 D.İ.G Yansıtma Hesabı 731 G.Ü.G. Yansıtma Hesabı 151 Yarı Mamuller Hs. B ——— A xxx
	Üretilen (İnşaa Edilen) Binanın Satışa Hazır Hale Gelmesi 151 Yarı Mamuller Hesabı 152 Mamuller Hs. B ——— A xxx
	Üretilen (İnşaa Edilen) Bina Satıldığında; ✓ 600 Yurt İçi Satışlar Hesabının Alacağına ✓ 391 Hesaplanan KDV Hesabının Alacağına
	Maliyet Kaydı: ✓ 620 Satılan Mamul Maliyeti Hesabının Borcuna ✓ 152 Mamüller Hesabının Alacağına Maliyet Bedeli ile
	Kar-Zarar Tespiti: 600 Yurt İçi Satışlar > 620 Satılan Mamul Maliyeti = KAR 600 Yurt İçi Satışlar < 620 Satılan Mamul Maliyeti = ZARAR
YAP-KULLAN İNŞAAT İŞLETMELERİ (Kendilerine kullanmak amacıyla duran varlık inşa eden işletmeler)	Maliyetler Ortaya Çıktığında: (Tüm Maliyetler) ✓ 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabının Borcuna;
	Kullanma Amacıyla İnşaa Edilen Gayrimenkul Tamamlandığında; 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar 252 Binalar Hs 253 Makine ve Teçhizat Hs B ——— A xxx

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLETMELERİ	
İNŞAAT TAAHHÜT İŞLETMELERİ (Hizmet Üreten İşletmeler)	İNŞAAT ve onarım işinin başlangıç tarihi olarak; - Yapılan sözleşmede yapılacak işin yer teslimi öngörülmüş ise yerin teslim edildiği tarih - Sözleşmede yer teslim tarihi belirtilmemiş ise sözleşmede belirtilen işin başlangıç tarihi - Sözleşmede bunların hiçbirini belirtilmemiş ise sözleşme tarihi kabul edilir. Dönemde Maliyet Ortaya Çıktığında; (İlk Madde Malzeme, İşçilik, Diğer Yan Giderler) ✓ 740 Hizmet Üretim Maliyeti hesabının borcuna; Eldedilen Hakedişler; ✓ 350 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakedişleri⁴ Tamamlanma Yüzdesi Yöntemi; Tamamlanma Yüzdesi = Fiili (Gerçekleşen) Maliyet / Tahmini Sözleşme Maliyeti Dönem İnşaat Geliri = Tamamlanma Yüzdesi x İhale (Sözleşme) Bedeli Kâr veya Zarar = Dönem İnşaat Geliri - Fiili Maliyet

✓ **Asgari İşçilik**

Asgari işçilik tutarının hesaplanmasında kullanılan asgari işçilik oranı, SGK bünyesinde oluşturulan Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca ihale konusu işler ve özel bina inşaatı işyerleri için yapılacak incelemede dikkate alınacak **en az işçilik tutarının hesaplanacağı prim oranıdır.**

Binanın Türü	Asgari İşçilik Oranı
Tünel kalıp sistemi ile yapılan inşaat (komple)	7
Tünel kalıp sistemi ile yapılan inşaat (çevre düzenleme dâhil)	7,3
Betonarme karkas inşaat (inşaat-mekanik-elektrik komple)	9
Yığma inşaat (komple)	12

✓ **SGK'ya bildirilmesi gereken asgari işçilik miktarının tespiti aşağıdaki formül kullanılarak bulunur.**

Özel İnşaatlarda

Bildirilmesi Gereken = **Binanın Maliyeti x İşçilik Oranı (Oranın %25 Eksiği)**

Asgari İşçilik Tutarı

Binanın Maliyeti = Binanın Yüzölçümü x Birim Maliyet Bedeli

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

Asgari işçilik hesaplamasında birim maliyet bedelinin bulunması inşaatın yapımına başlandığı ve inşaatın bitirildiği tarihe göre farklılık göstermektedir.

- ✓ Yapımına başlandığı yıl biten inşaatlarda maliyet hesabı **o yılın birim maliyet bedeli** üzerinden yapılmaktadır.
- ✓ Yapımına başlandığı yıl tamamlanmayan, daha sonraki yıllarda tamamlanan inşaatların maliyeti hesaplanırken, **bitirildiği yıldan bir önceki yılın birim maliyet bedeli** üzerinden hesaplama yapılmaktadır.
- ✓ **İhaleli İşlerde Bildirilmesi Gereken Asgari İşçilik Tutarı = Hakediş Bedeli x İşçilik Oranı (Oranın %25 Eksikliği)**

KAMU İHALE KANUNU

- **Tedarikçi:** Mal alımı ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimler.
- **Yapım Müteahhidi:** Yapım işi ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimler.
- **İstekli:** Mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalesine teklif veren tedarikçi, hizmet sunucusu veya yapım müteahhidi.
- **İhale Yetkilisi:** İdarenin, ihale ve harcama yapma yetki ve sorumluluğuna sahip kişi veya kurulları ile usulüne uygun olarak yetki devri yapılmış görevliler.
- **Projeler**
 - a) **Ön Proje:** Belli bir yapının kesin ihtiyaç programına göre; gerekli arazi ve zemin araştırmaları yapılmadan, bilgilerin halihazır haritalardan alındığı, çevresel etki değerlendirme ve fizibilite raporları dahil elde edilen verilere dayanılarak hazırlanan plân, kesit, görünüş ve profillerin belirtildiği bir veya birkaç çözümü içeren proje.
 - b) **Kesin Proje:** Belli bir yapının onaylanmış ön projesine göre; mümkün olan arazi ve zemin araştırmaları yapılmış olan, yapı elemanlarının ölçülendirilip boyutlandırıldığı, inşaat sistem ve gereçleri ile teknik özelliklerinin belirtildiği proje.
 - c) **Uygulama Projesi:** Belli bir yapının onaylanmış kesin projesine göre yapının her türlü ayrıntısının belirtildiği proje.
- **Belli İstekliler Arasında İhale Usulü:** Ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda idare tarafından davet edilen isteklilerin teklif verebildiği usul.
- **İhale Komisyonu :** İhale yetkilisi, biri başkan olmak üzere, ikisinin ihale konusu işin uzmanı olması şartıyla, ilgili idare personelinin en az dört kişinin ve muhasebe veya malî işlerden sorumlu bir personelin katılımıyla kurulacak **en az beş** ve tek sayıda kişiden oluşan ihale komisyonunu, yedek üyeler de dahil olmak üzere görevlendirir.
- **İhale İlan Süreleri ve Kuralları ile Ön İlan**

Bütün isteklilere tekliflerini hazırlayabilmeleri için yeterli süre tanımak suretiyle;

 - a) Yaklaşık maliyeti 8 inci maddede yer alan eşik değerlere eşit veya bu değerleri aşan ihalelerden;
 - 1) **Açık ihale usulü ile** yapılacak olanların ilânları, ihale tarihinden **en az kırk gün önce**,
 - 2) **Belli istekliler arasında ihale usulü ile** yapılacak olanların ön yeterlik ilânları, son başvuru tarihinden **en az on dört gün önce**,
 - 3) **Pazarlık usulü ile** yapılacak olanların ilânları, ihale tarihinden **en az yirmi beş gün önce**,

Kamu İhale Bülteninde en az bir defa yayımlanmak suretiyle yapılır.

Yaklaşık maliyeti eşik değerlere eşit veya bu değerleri aşan belli istekliler arasında yapılacak ihalelerde ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda yeterliği belirlenen adaylara ihale gününden **en az kırk gün önce** davet mektubu gönderilmesi zorunludur.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

- **Uygulanacak ihale Usulleri:** İdarelerce mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalelerinde aşağıdaki usul-lerden biri uygulanır:
 - a) Açık ihale usulü
 - b) Belli istekliler arasında ihale usulü
 - c) Pazarlık usulü

TMS 16 “MADDİ DURAN VARLIKLAR”

- **Defter Değeri:** Bir varlığın birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonra finansal tablolara yansıtıldığı tutarıdır.
- **İşletmeye Özgü Değer:** Bir işletmenin bir varlığın devamlı kullanımından ve yararlı ömrünün sonunda elden çıkarıldığında elde edilmesi beklenen veya bir yükümlülüğün karşılanmasında oluşması beklenen nakit akışlarının bugünkü değerini ifade eder
- **Gerçeğe Uygun Değer:** Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.
- **Doğrudan ilgili varlığa atfedilebilir maliyetler aşağıda belirtilmiştir:**
 - (a) Doğrudan maddi duran varlık kaleminin elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili çalışanlara sağlanan faydalardan kaynaklanan maliyetler (“TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardında belirtildiği şekilde)
 - (b) Yerin hazırlanmasına ilişkin maliyetler
 - (c) İlk teslimata ilişkin maliyetler
 - (d) Kurulum ve montaj maliyetleri
 - (e) Varlığın uygun şekilde çalışıp çalışmadığına dair yapılan test maliyetlerinden, varlığı gerekli yer ve duruma getirirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen net hasılat düşüldükten sonra kalan tutar (teçhizatın denenmesi sırasında üretilen örnekler gibi) ve
 - (f) Mesleki ücretler.
- Bir **maddi duran varlık kaleminin maliyetine girmeyen maliyet unsuru** örneklerine aşağıda yer verilmiştir:
 - (a) Yeni bir tesis açılmasının maliyetleri
 - (b) Yeni bir ürün veya hizmetin tanıtılmasına ilişkin maliyetler (reklam ve tanıtım harcamaları dahil)
 - (c) Yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kitlesiyle iş yapmak amacıyla katlanılan maliyetler (personel eğitim masrafları dahil) ve
 - (d) Yönetim giderleri ve diğer genel giderler
- **Amortisman hesaplama yöntemleri**
 - ✓ Doğrusal (Normal) amortisman yöntemi
 - ✓ Azalan bakiyeler yöntemi
 - ✓ Üretim miktarı yöntemi

*Normal Amortisman Yöntemi: Her yıl hesaplanacak **amortisman oranı** şu şekilde bulunmaktadır;

1

Duran Varlığın Faydalı Ömrü

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

***Azalan Bakiyeler Yöntemi:** Amortisman oranı, normal amortisman oranının 2 katı olarak alınır. Amortisman ayrılırken, bir önceki yıl hesaplanan amortisman tutarı, amortisman ayrılacak tutardan düşülür. Amortisman ayrılacak son yıl, kalan değerin tamamı o yılın amortismanı olarak kabul edilir. Başka bir anlatımla, son yıl amortisman oranı uygulanmaz.

***Üretim Miktarı Yöntemi:** Amortisman Oranı = Üretim Miktarı / Kapasite

NOT: TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre; KIST Amortisman esası geçerlidir. Duran varlık alındıktan sonra amortisman hesaplanırken, AYLIK hesaplama yapılacaktır.

***Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergileme**

***Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi :** Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutaat 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 (nadiren) olarak arsa-sını 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** üzerinden **KDV uygulanır.**

*Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi **1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;**

- 1.000 TL'ye kadar olan konutların tesliminde %1,
- 1.000 TL ile 2.000 TL arasında olan konutların tesliminde %8,
- 2.000 TL'nin üzerinde olan konutların tesliminde ise %18, uygulanır.

*05/05/2018 tarihli ve 30412 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11674 sayılı Karar ile 2007/13033 sayılı Karara eklenen Geçici 3. madde uyarınca %18 KDV oranına tabi konutların 31/10/2018 tarihine kadar teslimlerinde vergi oranı %8'e indirilmiştir. 14.5.2018 sayılı Karar ile konutların yanı sıra işyerleri (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) de bu kapsama alınmıştır. **Son olarak 535 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile söz konusu vergi indiriminin geçerli olduğu tarih 31.3.2019 olarak değiştirilmiştir.**

***6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında** rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki **150 m² altındaki konutların tesliminde KDV oranı % 1 olarak uygulanacaktır.** Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamındaki 150 m² den büyük konutların teslimindeki KDV oranı % 18 olmakla birlikte, 2018/11674 no'lu **CB KARARI** ile bu teslimlerdeki KDV oranı 31.10.2018 tarihine kadar **% 8 olarak uygulanacaktır.**

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

*Kamu Özel Sektör İşbirliği

*Yap-İşlet-Devret Modeli:

İleri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin (elde edilecek kâr dahil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesini içermektedir. **Otoyol, liman, marina, havaalanı, gümrük kapısı, elektrik santrali uygulamalarında kullanılmaktadır.**

*Yap-İşlet Modeli:

Elektrik enerjisi santrallerinin üretim şirketleri mülkiyetlerinde kurulmalarını, işletilmelerini, üretilen elektrik enerjisinin belirlenecek esas ve usuller çerçevesinde satışını içeren modeldir. **Termik Santral işletilmesinde kullanılmaktadır.**

*Yap-Kirala-Devret Modeli:

İlgili kamu kuruluşu için yapılacak projenin tamamlanmasını takiben ilgili kuruma kiralanmasını içeren modeldir. **Hastane, Okul ve Yurt gibi projelerin yapımını kapsamaktadır.**

*İşletme Hakkı Devri Modeli:

Mülkiyet hakkı kamu kuruluşunda kalmak kaydıyla belirli süre ve şartlarla, belirli bedel karşılığında projenin işletilmesinin özel sektöre devredilmesidir. **Havaalanı, Liman, Santral ve Elektrik Dağıtım gibi projeleri kapsamaktadır.**

*TMS 40 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

*** Yatırım amaçlı gayrimenkul:** Aşağıda yer alan amaçlardan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi):

- Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya
- Normal iş akışı çerçevesinde satılmak

*Yatırım Amaçlı Gayrimenkule örnekler aşağıdaki gibidir:

- Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.
- Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arazi ve arsalar, Standart; işletme sahibinin arsasını gayrimenkul olarak kullanma veya iş akışı çerçevesinde kısa sürede satma konusunda bir kararı bulunmadığı durumlarda söz konusu araziye sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğunu varsaymakta ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak tanımlamaktadır.
- İşletmece sahip olunan veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından (kiracı) elde tutulan ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar.
- Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan üzere elde tutulan boş bir bina.
- Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde **esas olarak gerçeğe uygun değer yöntemi** kullanılmakla beraber **istisnai durumlarda maliyet değeri yöntemi** de uygulanabilir.

Gerçeğe uygun değer belirlenmesi

- Piyasa değeri
- Etkin piyasada cari fiyatlar
- Etkin olmayan piyasalarda son fiyatlar ve nakit akış tahminleri
- Ekspertiz raporları (gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini tespit konusunda yetki almış bağımsız değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları) kullanılır.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

*Maliyet bedeli ile değerlendirme

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri sürekli olarak güvenilir olarak belirlenemeyebilir. Karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu veya indirgenmiş nakit akış tahminlerinin güvenilir olarak yapılamadığı durumlarda, yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet değeri ile değerlendirilir.

ÖRNEK:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerle değerleyen işletmenin, dönem sonucunda yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Dönem sonunda yapılacak kayıtlar aşağıdaki gibi olur:

	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer	Fark
Yatırım Amaçlı Arsalar	130.000	110.000	20.000
Yatırım Amaçlı Binalar	400.000	450.000	50.000
245 GUD ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		50.000	
- Yatırım amaçlı binalar	50.000		
647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER			
GELİR VE KÂRLARI			50.000
- Gerçeğe Uygun Değer Artışları	70.000		
657 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER			
GİDER VE ZARARLARI		20.000	
- Gerçeğe Uygun Değer Azalışları	20.000		
245 GUD ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER			20.000
- Yatırım amaçlı arsalar	20.000		

ÖRNEK

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanan binanın gerçeğe uygun değeri 600.000 TL'dir. Bina'nın kalan faydalı ömrünün 15 yıl olduğu varsayılmıştır. Bina'nın maddi duran varlık grubuna aktarımında yapılacak muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır:

252 BİNALAR		600.000	
245 GUD ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI			
GAYRİMENKULLER			600.000
- Yatırım Amaçlı Binalar	600.000		

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı

***Sözleşme Varlığı:** İşletmenin müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında, süre dışında başka bir şarta (örneğin işletmenin gelecekteki edimine) bağlanmış olan bedeli alma hakkıdır.

***Sözleşme Yükümlülüğü:** İşletmenin müşteriden tahsil ettiği (veya tahsile hak kazandığı) bedel karşılığında mal veya hizmetleri müşteriye devretme yükümlülüğüdür.

***Edim Yükümlülüğü:** Aşağıdakilerden herhangi birinin müşteriye devredilmesine dair müşteriyle yapılan sözleşmedeki bir taahhüttür: (a) Farklı bir mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) ya da (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet.

***İşlem Bedeli:** İşletmenin taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devretmesi karşılığında hak etmeyi beklediği bedeldir

***TFRS 15 Hasılat Modelinin 5 adımı vardır:**

- Sözleşmenin Tanımlanması
- Edim Yükümlülüklerinin Tanımlanması
- İşlem Fiyatının Belirlenmesi
- İşlem Fiyatının Yükümlülüklerine Dağıtımı
- Sözleşme Yükümlülükleri Yerine Getirildikçe Hasılatın Kaydedilmesi

TFRS 15 de TMS 18 (Hasılat Standardı) 'den **farklı olarak önemli bir husus ise gerçeğe uygun değer kavramı yerine işlem fiyatının dikkate alınmasıdır.** İşlem bedelinin belirlenmesi için işletme, mal veya hizmetlerin mevcut sözleşme uyarınca taahhüt edildiği gibi müşteriye devredileceğini ve sözleşmenin iptal edilmeyeceğini, yenilenmeyeceğini veya değiştirilmeyeceğini varsayar.

TMS 12 GELİR VERGİLERİ STANDARDI

Vergiye tabi kâr (mali zarar): Vergi otoriteleri tarafından konulan kurallara göre bir hesap dönemi için tespit edilen ve üzerinden vergi ödenen (vergisi geri kazanımı sağlayan) kârı (zararı) ifade eder.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (Borcu) : Vergiye tabi geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini (kurum kazancı üzerinden ödenecek vergiler) ifade eder.

BOBİ FRS 'de İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Hasılatın Muhasebeleştirme Esasları

İnşa sözleşmesi; "bir varlığın veya tasarım, teknoloji, fonksiyon, nihai amaç veya kullanım açısından birbiriyle ya da birbirine bağımlı bir grup varlığın yapımı için özel olarak düzenlenmiş bir sözleşmedir

Birden çok varlığı kapsayan bir sözleşmede aşağıdaki durumların tümünün mevcut olması halinde, her varlığın inşası, ayrı bir inşaat sözleşmesi olarak değerlendirilir:

- Her bir varlık için ayrı teklif verilmiş olması
- Her bir varlığın, taraflarca ayrı bir şekilde ele alınması ve yüklenici ile müşterinin sözleşmenin her bir varlığa ilişkin kısmını kabul etme ya da reddetme hakkının bulunması ve
- Her bir varlığa ilişkin maliyetlerin ve hasılatın belirlenebilir olması

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

vii. Bir veya birden çok müşteri ile yapılmış olmasına bakılmaksızın, aşağıdaki durumların tümünün mevcut olması halinde, sözleşme grubu, tek sözleşme olarak nitelendirilir:

- Sözleşme grubunun tek bir paket halinde müzakere edilmesi
- Sözleşmelerin, birbirleriyle, genel bir kâr marjına sahip tek bir projenin parçası olacak kadar yakından ilişkili olması ve
- Sözleşmelerin kapsamındaki işlerin aynı anda veya birbirini izleyen bir sırada yapılması.

TFRS 16 KİRALAMA STANDARTININ UYGULAMA ESASLARI

***Finansal kiralama:** Dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredildiği kiralama türüdür.

***Brüt kiralama yatırımı:** Finansal kiralama kapsamında kiraya veren tarafından alınacak kira ödemeleri ve Kiraya verenin elde edeceği taahhüt edilmemiş kalıntı değerlerin toplamıdır.

***Faaliyet Kiralaması:** Dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralama türüdür.

***Alt Kiralama:** Dayanak varlığın, kiracı ('alt kiralama kapsamında kiraya veren') tarafından üçüncü bir tarafa yeniden kiraya verilmesi işlemidir; ana kiralama kapsamında kiraya veren ve kiracı arasındaki kiralama ('ana kiralama') yürürlükte kalmaya devam eder.

Örgün ve Online (Uzaktan) SPK Lisanslama Eğitimleri

Online eğitimler örgün eğitimlerle birlikte yapılmakta olup, İnternete bağlı bir Bilgisayar veya Akıllı Telefon ile CANLI olarak derse katılım sağlanabileceği gibi, sonradan tekrarı izlenebilmektedir.



Başarılar 😊