

## ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE DÖNEM SONU İŞLEMLERİ

Erkan DOĞANAY<sup>(\*)</sup> Elyas TÜRKYILMAZ<sup>(\*\*)</sup>

### 1 - GİRİŞ

Özel İnşaat; bir gerçek veya tüzel kişinin her hangi bir kişi ya da kuruma karşı taahhüt altına girmeksizin tamamen ticari maksatla veya satmak amacıyla yapmış oldukları inşaatları temsil eden bir kavramdır. Bu tür inşaatları, inşaat taahhüt işleri ve yıllara sâri inşaat işleri ile birbirine karıştırmamak gerekir. Çünkü inşaat taahhüt işleri başkasının nam ve hesabına yapılmasına rağmen özel inşaat işleri, yapılarını kendi nam ve hesabına yapmaktadır. Özel inşaat işletmeleri inşa ettikleri yapıları daire (mesken. veya dükkân (işyeri. olarak pazarlamak suretiyle satarlar ve bu satıştan elde ettikleri kar kendilerinin ticari kazancını oluşturur.

İnşaat taahhüt işletmeleri ile nam ve hesabına yapı inşa edilen iş sahipleri arasında istisna akdi hükümleri geçerli iken, özel inşaat işletmelerinde istisna akdi hükümleri geçerli değildir; bu işletmelerde işletme ile satış akdi hükümleri uygulanır.

### 2- ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE VERGİYİ DOĞURAN OLAYIN GERÇEKLEŞMESİ

Özel inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay tasarruf hakkının devridir. Yapılan inşaat, alıcının tasarrufuna sunulduğu anda teslim edilmiş sayılır ve vergisel açıdan satış hükmündedir.

Özel inşaatlarda genel vergilendirme rejimi inşaatın tamamlanıp tamamlanmadığına bakılmaksızın her yıla ait faaliyet sonuçlarının, takvim yılı sonunda yıllık beyanname ile beyan edilmesi esasına dayanır. Yıllara sâri inşaat işlerinde karın tespitinde işin bittiği yıla ertelenmesine hükmeden GVK'nun 42. maddesi bu nitelikte bir taahhütte bulunulmadığı sürece özel inşaat işletmeleri için geçerli değildir. Bu nedenle özel inşaat işletmeleri kar veya zararın tespitinde işin bitimini beklemeksizin yıllık esasta vergilendirileceklerdir. Başka bir deyişle özel inşaat işletmeleri her yıl verecekleri beyannamelerde o dönem yapılan satışlardan elde edilen gelirleri ile aynı dönemin gider ve satış maliyetlerini karşılaştırarak tespit edecekleri kar veya zararlarını beyan edeceklerdir.

<sup>(\*)</sup> Vergi Denetmen Yardımcısı

<sup>(\*\*)</sup> Vergi Denetmen Yardımcısı

Gelir Vergisi Kanununun 1. maddesinde “Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabiidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır.” Kurumlar Vergisi Kanununda ise “Kurum kazancı gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşur.” denilmektedir. Bu hükümlerden hareketle özel inşaat sahiplerini vergisel açıdan sorumlu tutabilmek için ilgili takvim döneminde gelirlerini elde etmiş olmaları gerekmektedir.

Türk vergi sisteminde çeşitli gelir türlerine göre gelirin elde edilmesi tahakkuk ve tahsil esasları geçerlidir. Bu gelir türlerinden Ticari kazancın tespitinde ise tahakkuk esası geçerlidir. Tahakkuk esası sadece gelirlerde değil giderlerde esas alınmaktadır. Buna göre bir dönemde tahakkuk eden gelir veya giderler o dönemin kar veya zararının tespitinde karşılaştırılır.

Özel inşaat işletmelerinde gelirin ne zaman elde edildiği önem taşımaktadır. O halde gelirin elde edilmiş olması hangi şartlarda gerçekleşecektir? Bu konuyu aşağıdaki şekilde açıklamak mümkündür.

a) Satış vaadi sözleşmesi bir satış akdi değildir. Satış vaadi sözleşmesi ile satış sözleşmesi yapılmış olmamaktadır. Dolayısıyla satış yoktur; satış olmadığı için de gelirden söz edilemez.

b) Yazılı olarak yapılmış bir satış sözleşmesi de gelirin edilmiş olması için yeterli değildir. Bu sözleşme tarafların edimlerini yerine getirmek için karşılıklı taahhüt altına girdiklerini gösterir. Taraflar karşılıklı olarak birbirlerinden edimlerini ifa etmelerini isteyebilirler. Edimlerin ifa edilmesi durumunda sözleşmenin feshi, tazminat, cezai şart vb. istenebilir. Ancak bu süreç içerisinde gelir doğmuş olabilir, bu durumda vergisel yükümlülüğe tabi tutulur.

c) Gayrimenkul satışlarında keyfiyetin tapu siciline tesis ettirilmesi, mülkiyetin ve hukuki tasarruf

hakkının devrini gösterir. Ancak tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkullerin ve iktisadi tasarruf hakkının devri tapuya tescil işleminden önce de gerçekleştiği düşünüldüğünde gelirin doğmasında gayrimenkulün tescil ettirilmesi mutlak bir kural değildir.

Sonuç olarak özel inşaat işletmelerinde vergiyi doğuran olayın tespitinde VUK’nun 3. maddesinde ifadesini bulan “ Vergilendirmede vergiyi doğulan olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.” hükmü dikkate alınarak tespit edilir.

### 3- ARSANIN TEMİN EDİLMESİ ve DEĞERLEMESİ

#### 3.1- Arsanın Satın Alınması

Arsanın satın alınması halinde, satın alınan arsa maliyet bedeli ile stok hesaplarına (150 no’lu hesaplar) kaydedilir. Maliyet bedeli, alış bedeli ile buna münferri giderlerin toplamından oluşur. Münferri giderlerden kasıt, alımın gerçekleşmesinde ortaya çıkacak, alış bedeli dışında kalan giderlerdir. Ancak VUK md. 270’de noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon, emlak alım vergisi gibi giderlerin maliyete alınmasının veya genel giderlere alınmasında ihtiyarilik tanınmıştır. Ancak bu kalemler tartışmasız biçimde maliyetin bir unsuru olduğundan, arsanın maliyetine dahil edilmelidir.

Satın alınan arsanın tesviyesi, tesviye hafriyatı, üzerinde bulunan bir binanın yıkılması ve benzeri giderlerin de maliyet bedeline eklenmesi gerekir.

Kendi arsası üzerine inşaat yapanlarda da yine satın alma değeri ile yapılan tapu harcamaları arsa bedelini oluşturur. Ancak arsanın çok önceden alınması veya miras-hibe yoluyla intikal etmesi halinde arsanın maliyet bedeli yine VUK madde 267 deki emsal bedeli, “gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak

tespit edilemeyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir." esası ile değerlendirilecektir.

Yapının inşaatına başlanmasıyla, arsanın maliyet bedeli, ilk madde gideri olarak maliyet hesaplarına (710 veya 790 no'lu hesaplar. kaydedilir.

### **3.2- Kat Karşılığı Arsa Temin Edilmesi**

Kat, daire ve dükkân karşılığı başkasına ait arsa üzerine inşaat yapanlarda ise sözleşme gereği arsa sahibine verilecek daire, kat veya dükkânların maliyet bedeli arsanın maliyetini oluşturur.

Kat karşılığı arsa temininde, arsa; inşa edilecek binanın belli bölümleri karşılığında temin edilir. Bu çerçevede öncelikle inşa edilen tüm yapının maliyeti hesaplanır. Bu maliyet yapı birimlerine (dairelere, işyerlerine) dağıtılır. Arsa sahibine verilen daire veya dükkânların maliyeti tekrar işletmeye kalan bağımsız bölümlerin maliyetine dahil edilir. Bu şekilde arsanın maliyeti satış yapılacak diğer daire ve birimlere aktararak arsa maliyeti yansıtılmış olur. Bu konuda müteahhit boş veya üzerinde mevcut binayı yıkmak sureti ile arsa üzerine belirlenen proje ve mahal listesine uygun olarak inşaatı yapmayı üstlenir.

Şimdi buraya kadar anlatılanları bir örnekle açıklamaya çalışalım.

**ÖRNEK:** Müteahhit M, 04.05.2007 tarihinde net alanı 160'ar metrekarelik 6 daireden oluşan bir apartman inşaatına başlamıştır. Arsa karşılığı olarak arsa sahibine 2 adet daire verilmesi sözleşme ile kararlaştırılmıştır. İnşaatın yapımında 16.000,00-YTL kum, 60.000,00-YTL çimento, 30.000,00-YTL demir kullanılmış olup, 100.000,00-YTL işçilik gideri harcaması yapılmıştır.(SSK kesintisi 10.000,00-YTL, Gelir Vergisi Kesintisi 10.000,00-YTL), Genel giderlerden apartman inşaatına düşen kısım 34.000,00-YTL

dır.İnşaat 19.10.2008 tarihinde tamamlanmıştır. İnşaatın yapım maliyeti müteahhit muhasebe kayıtlarından 240.000,00-YTL olarak belirlenmiştir. Dairelerden 2 tanesi 24.10.2008 tarihinde arsa sahibine sözleşme gereği arsa karşılığı olarak teslim edilmiştir. Dairelerden 3 tanesi 25.11.2008 tarihinde adedi 70.000,00-YTL den A şahsına satılmıştır.

### **Dairelerin Maliyetinin Hesaplanması**

Müteahhit tarafından arsa sahibine, arsa karşılığı verilen 2 adet dairenin maliyeti, arsa maliyeti olarak diğer dairelerin maliyetine eklenecektir. Dairelerin maliyetleri; daire adeti, dairelere düşen metrekare cinsinden arsa payı vb. ölçülere göre hesaplanır. Biz dairelerin maliyetlerini, daire adeti ölçüsünü kullanarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Daire başına yapım maliyeti:

$$240.000,00/6 = 40.000,00$$

Daire başına düşen arsa maliyeti:

$$40.000,00 \times 2 = 80.000,00/4 = 20.000,00$$

Her bir dairenin maliyeti :

$$40.000,00 + 20.000,00 = 60.000,00$$

Toplam Satış Kazancı :

$$(70.000,00 \times 3) - (60.000,00 \times 3) = 30.000,00$$

Stoktaki Mal :

$$1 \text{ adet daire} = 60.000,00$$

Maliyet bedeli ile değerlendirir. (213 Sayılı VUK 262.md)

### **Muhasebe Kayıtları**

İnşaatın yapım dönemi olan 2007 ve 2008 yıllarında, inşaatın yapımında kullanılan inşaat malzemeleri (çimento, kum, demir vb.) işçilik giderlerinin 2007 yılı içinde yapıldığını, bundan sonra başka gider yapılmadığını, maliyetlerin bunlardan ibaret olduğunu düşünelim.

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| -----/2007-----                              |            |
| 150 İLK MADDE MALZEME                        | 106.000,00 |
| 150.1 Kum                                    | 16.000,00  |
| 150.2 Çimento                                | 60.000,00  |
| 150.3 Demir                                  | 30.000,00  |
| 191 İNDİRİLECEK KDV                          | 19.080,00  |
| 100 KASA                                     | 125.080,00 |
| -----/2007-----                              |            |
| 710 DİREKT İLK MADDE MALZEME                 | 106.000,00 |
| 710.01 Apartman İnşaatı                      |            |
| 710.01.001 Kum                               | 16.000,00  |
| 710.01.002 Çimento                           | 60.000,00  |
| 710.01.003 Demir                             | 30.000,00  |
| 150 İLK MADDE MALZEME                        | 106.000,00 |
| -----/2007-----                              |            |
| 720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ                 | 100.000,00 |
| 720.01.101 Apartman İnşaatı                  |            |
| 100 KASA                                     | 80.000,00  |
| 360 ÖDEN. VERGİ VE FON.                      | 10.000,00  |
| 360.1 Gelir Vergisi                          |            |
| 361 ÖDEN. SOSYAL GÜV. KES                    | 10.000,00  |
| 361.1 SSK Payı                               |            |
| -----/-----                                  |            |
| -----31/12/2007-----                         |            |
| 770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ                  | 34.000,00  |
| 770.01.601 Apartman İnşaatı                  |            |
| 770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ                  | 34.000,00  |
| - Genel giderlerden (ayrılmış genel amortis- |            |
| manlardan) apartman inşaatının payına düşen  |            |
| kısımın kaydı                                |            |
| -----31/12/2007-----                         |            |
| 151 YARIMAMULLER-ÜRETİM                      | 240.000,00 |
| 711 DİREKT İLK MADDE MALZ.                   |            |
| YANSITMA                                     | 106.000,00 |
| 721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ                 |            |
| YANSITMA                                     | 100.000,00 |
| 771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ                  |            |
| YANSITMA                                     | 34.000,00  |
| - Yansıtma hesaplarıyla maliyetlerin 151     |            |
| no'lu hesapta toplanması                     |            |
| -----/-----                                  |            |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| -----31/12/2007-----                  |            |
| 711 DİREKT İLK MADDE MALZ. YANSITMA   | 106.000,00 |
| 721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA | 100.000,00 |
| 771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA  | 34.000,00  |
| 710 DİREKT İLK MADDE MALZEME          | 106.000,00 |
| 710.01 Apartman İnşaatı               |            |
| 710.01.001 Kum                        | 16.000,00  |
| 710.01.002 Çimento                    | 60.000,00  |
| 710.01.003 Demir                      | 30.000,00  |
| 720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ          | 100.000,00 |
| 720.01.101 Apartman İnşaatı           |            |
| 770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ           | 34.000,00  |
| 770.01.601 Apartman İnşaatı           |            |
| Yansıtma hesaplarının kapatılması     |            |
| -----/-----                           |            |

2007 yılı sonunda 151-YARIMAMUL ÜRETİM Hesabında inşaatın yapımında, yapılan inşaat işiyle ilgili olan maliyet ve giderler toplanmış olur ve bu hesabın borç bakiyesi 31.12.2007 tarihli dönem sonu bilançosunda yer alır. Yapılan inşaatla ilgili olarak henüz bir mamul oluşmadığı ve bu mamul satışından doğan bir hasılat olmadığı için, söz konusu inşaatla ilgili beyan edilecek bir gelirden olmayacaktır. Müteahhit M'nin 2007 yılında başka faaliyeti var ise beyanname döneminde onları beyan edecek, yarı mamul stokundaki daireler satılma tarihine kadar kar veya zararla ilişkilendirilmeyecektir. Peşin satılan daire ve katların karşılığında alınan bedel avans olarak değerlendirilecek olup, 2007 yılı kazancına dahil edilmeyecektir.

Daha sonraki yıl olan 2008 yılı içinde, yine yapılan maliyet ve giderler, gider hesaplarında kayıt altına alınacak ve inşaatın tamamlanmasına kadar bu işlemlere devam edilecektir. İnşaat 19.10.2008 tarihinde tamamlanıp arsa sahibine dairelerin teslim edilmesi ve diğer dairelerin satışının yapılması sırasında, hasılat kayıtlarının yapılması gerekmektedir.

Dairelerin tamamlanması ile stokta 6 adet mamul (daire. meydana gelmiş, bunlardan 2 adedi arsa bedeli karşılığı verilecek daireler olup (satış amacı ile yapılmayıp, işin arsa maliyetini oluşturmaktadır. diğer mamul 4 adet dairenin maliyetine daha önceki açıklamalarımızda anlatılan şekilde, arsa maliyetinden (arsa karşılığı verilen 2 dairenin yapım maliyetinden. pay verilerek bütün dairelerin mamul maliyetleri bulunacaktır.

Muhasebe kayıtları :

|                      |            |
|----------------------|------------|
| 31/12/2007           |            |
| 152 MAMULLER         | 240.000,00 |
| 152.01. Daireler     |            |
| 152.1 Daire A        | 60.000,00  |
| 152.1 Daire B        | 60.000,00  |
| 152.1 Daire C        | 60.000,00  |
| 152.1 Daire D        | 60.000,00  |
| 151 YARIMAMUL-ÜRETİM | 240.000,00 |
| 152.1 Daire A        | 40.000,00  |
| 152.2 Daire B        | 40.000,00  |
| 152.3 Daire C        | 40.000,00  |
| 152.4 Daire D        | 40.000,00  |
| 152.4 Daire E        | 40.000,00  |
| 152.4 Daire F        | 40.000,00  |

-Arsa karşılığı verilecek 2 dairenin maliyetinin müteahhide kalacak 4 dairenin maliyetine yüklenmesi ve mamul hesabına aktarılması kaydı

-----/-----

Apartman dairelerden 2 adedi arsa sahibine 24.10.2008 tarihinde teslim edilmiş ve stokta 4 adet daire kalmıştır.

Arsa karşılığı 2 dairenin arsa sahibine tesliminde, Danıştay kararları<sup>1</sup> fatura düzenlenmesi ve KDV hesaplanmaması yönündedir. Fakat, konuyu vergi mevzuatı açısından değerlendirdiğimizde<sup>2</sup>, yukarıdaki bölümde açıklamalarımız doğrultusunda arsa sahibine müteahhit tarafından yapılan daire teslimleri KDV'nin konusuna girmekte olup,(30 seri no'lu KDVK GT)<sup>3</sup> müteahhit tarafından teslim edilen dairelere karşılık VUK. 267. Maddesine göre, verilen dairelerin emsal bedeli üzerinden KDV hesaplanacak ve Hesaplanan KDV hesabına dahil edilerek beyan döneminde beyan edilecektir.

Dairelerin net alanı 150 metrekareden fazla olduğu için KDV %18 olarak hesaplanacaktır. Eğer dairelerin net alanı 150 metrekareden az olsaydı, %1 hesaplanacaktı. (02.01.1998 tarih ve 23218 sayılı resmi gazetede yayınlanan 97/10465 sayılı BKK ile 66 No'lu KDV Genel Tebliği gereği)

Dairelerin emsal bedeli(VUK. 267 maddedeki 2.sıra)  
 =Maliyet bedeli+(maliyet bedeli x %5)  
 =80.000,00+(80.000,00 x %5)  
 =84.000,00-YTL

Katma Değer Vergisi Kanunu 27-4'e göre emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir denilmiştir.

Buna göre genel giderlerden apartman inşaatına düşen kısım olan 34.000-YTL hisse oranında dairelerin emsal bedeline eklenmesi gerekir.

34.000,00/6 = 5.666,66x2 = 11.333,32-YTL  
 84.000,00 + 11.333,32 =95.333,32  
 KDV = 95.333,32 x %18  
 = 17.159,99-YTL

<sup>1</sup> Danıştay 11. Dairenin 23/2/99 Tarih K.No:768 Esas Yılı:1997 E.No:3352

<sup>2</sup> AVDB'nin 03/03/2007 tarih ve KDV:14001 sayılı özeldes

<sup>3</sup> 16/12/1988 tarih ve 20021 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır

24/10/2008

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 127 DİĞER TİCARİ ALACAKLAR    | 32.493,31 |
| 620 SATILAN MAMULLER MALİYETİ | 80.000,00 |
| 620.4. Daire E                | 40.000,00 |
| 620.5. Daire F                | 40.000,00 |
| 391 HESAPLANAN KDV            | 17.159,99 |
| 600 YURT İÇİ SATIŞLAR         | 95.333,32 |

- Arsa bedeli karşılığı arsa sahibine verilen dairelerin maliyet ve hasılat kaydı,  
 - Teslim nedeniyle doğan KDV'nin kaydı,  
 - Dairelerin maliyet-emsal bedelleri arasındaki fark ve KDV tutarı kadar arsa sahibinin borçlandırılması kaydı

/

Dairelerin 3 adedi 25.11.2008 tarihinde adedi 70.000,00 YTL'den A şahsına satılmıştır.

2008 yılında dairelerin satış kayıtları ve satılan dairelerin maliyet kaydı aşağıdaki gibi yapılacaktır.

25/11/2008

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 100 KASA              | 247.800,00 |
| 600 YURT İÇİ SATIŞLAR | 210.000,00 |
| 600.1 Daire A         | 70.000,00  |
| 600.1 Daire B         | 70.000,00  |
| 600.1 Daire C         | 70.000,00  |
| 391 HESAPLANAN KDV    | 37.800,00  |

-Dairelerin Satış Kaydı

25/11/2008

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 620 SATILAN MAMULLER MALİYETİ | 180.000,00 |
| 620 1.Daire A                 | 60.000,00  |
| 620 2. Daire B                | 60.000,00  |
| 620 3.Daire C                 | 60.000,00  |

|              |            |
|--------------|------------|
| 152 MAMULLER | 180.000,00 |
|--------------|------------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| 152.1 Daire A | 60.000,00 |
|---------------|-----------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| 152.2 Daire B | 60.000,00 |
|---------------|-----------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| 152.3 Daire C | 60.000,00 |
|---------------|-----------|

-Satılan Dairelerin Maliyet Kaydı

/

Yıl sonunda arsa sahibine kat karşılığı verilen daireler ile A şahsına satılan diğer dairelerin kar-zarar hesabına aktarılması aşağıdaki şekilde yapılacaktır.

31.12.2008

|                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| 690 DÖNEM KAR VEYA ZARARI                                   | 260.000,00  |
| 620 SATILAN MAMULLER MALİYETİ                               | 260.000,000 |
| 620.1 Daire A                                               | 60.000,00   |
| 620.1 Daire B                                               | 60.000,00   |
| 620.1 Daire C                                               | 60.000,00   |
| 620.1 Daire E                                               | 40.000,00   |
| 620.1 Daire F                                               | 40.000,00   |
| -Daire Maliyetlerinin Dönem kar zarar hesabının aktarılması |             |

31/12/2008

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| 600 YURT İÇİ SATIŞLAR     | 305.333,32 |
| 600.1 Daire A             | 70.000,00  |
| 600.2 Daire B             | 70.000,00  |
| 600.3 Daire C             | 70.000,00  |
| 600.5 Daire E             | 47.666,66  |
| 600.6 Daire F             | 47.666,66  |
| 690 DÖNEM KAR VEYA ZARARI | 305.333,32 |

-Daire Teslim Bedellerinin ve Satış Hasılatının Dönem kar zarar hesabına aktarılması

/

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 690 DÖNEM KAR VEYA ZARARI      | 45.333,32 |
| 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI | 45.333,32 |

/

Elde edilen kar olan 45.333,32-YTL Müteahhit M tarafından, 2008 yılı kazancı olarak ertesi yıl beyanname döneminde beyan edilecektir.

Satılmayan 1 adet daire (Daire D. stokta kalacak ve 60.000,00 YTL maliyet bedeli ile değerlendirilecektir.(VUK 274 ve 275. maddeleri gereği)

**4- DEĞERLENDİRME ve SONUÇ**

Kendi nam ve hesabına inşaat yapanların vergilendirilmesi, GVK 42. maddede belirtilen inşaat ve taahhüt işlerinin yıllar itibariyle stopaj kesintisi yapılması ve inşaatın tamamının vergilendirilmesinin geçici kabul tutanağının düzenlenmesine müteakip vergilendirilmesinden farklı olarak, yapılan inşaatın satışından sonra ticari kazançta dahil edilerek vergilendirilmesi gerekir.

Yapılan inşaatla ilişkin arsa kişiye ait olabileceği gibi kat karşılığı olarak da başkasına ait arsa üzerine inşaat yapılabilir.

Yapılan inşaatlar maliyet bedeli ile değerlendirilir. Özel inşaat işlerinde karın doğru olarak tespit edilebilmesi için aynı türden olan inşaatların maliyetlerinin birlikte değerlendirilmesi gerekir. Örneğin dairelerin, işyerlerinin, kreş bakım evi gibi binaların maliyetlerinin ayrı ayrı tespit edilmesi gerekir. Yine dairelerin metrekare itibariyle aynı büyüklükte olanlar, yada nitelik olarak aynı özelliği taşıyan dairelerin maliyetlerinin beraber tespit edilmesi gerekir.

Yapılan harcamaların gider mi yoksa maliyet mi olduğu önemlidir. Bu ayrımın doğru olarak yapılması, inşaat işinin maliyetinin de doğru olarak tespit edilmesi sonucunu ortaya çıkaracaktır. Her işletmenin kendi faaliyet konusunu oluşturan malul ve hizmetlerin elde edebilmek için harcadığı üretim faktörlerinin para ile ölçülen değerine maliyet, işletmenin faaliyetlerini sürdürebilmek için yapmış olduğu harcamalara ise gider denilmektedir. Gider; faydası tükenmiş maliyet olarak kabul edilmektedir.

Kat karşılığı olarak yapılacak inşaatlara ilişkin sözleşmelerin Yargıtay kararlarına göre noterde düzenlenmesi gerekmektedir. Aksi takdirde sözleşme geçersiz sayılacaktır. Ayrıca inşaat bitiminde arsa sahibini güvence altına alacak şartların konulması konusunda gerekli hassasiyet gösterilmelidir.

Son yıllarda konut sektörünün gelişmesi ve farklı inşaat usullerinin uygulanmasına rağmen kat karşılığı inşaat yoğun olarak tercih edilen bir yöntemdir.

**KAYNAKÇA**

1. Bünyamin ÖZTÜRK-Dönem Sonu Envanter ve Değerleme İşlemleri
2. Şükrü KIZILOL-Inşaat muhasebesi ve vergilendirme
3. Beyanname düzenleme Klavuzu 2007-Hesap Uzmanları Derneği
4. Yaklaşım yayınları-Ömer KÖSE-52,56
5. 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
6. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu