

**İNŞAAT KOBİLERİNDE İŞ GÜVENLİĞİ VE MUHASEBE  
SORUNLARI ANKARA ÖRNEĞİ**

**Gökhan KONAR**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
YAPI EĞİTİMİ**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2006  
ANKARA**

## **TEZ BİLDİRİMİ**

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Gökhan KONAR

Gökhan KONAR tarafından hazırlanan İNŞAAT KOBİLERİNDE İŞ GÜVENLİĞİ VE MUHASEBE SORUNLARI ANKARA ÖRNEĞİ adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Doç. Dr. Atila DORUM  
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliğiyle Yapı Eğitimi Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: Prof. Dr. Sıddık ŞENER

Üye: Doç. Dr. Atila DORUM

Üye: Doç. Dr. Recep KANIT

Tarih : 05/06/2006

Bu tez, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

**İNŞAAT KOBİLERİNDE İŞ GÜVENLİĞİ VE  
MUHASEBE SORUNLARI ANKARA ÖRNEĞİ  
(Yüksek Lisans Tezi)**

**Gökhan KONAR**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
Temmuz 2006**

**ÖZET**

**Bu çalışmada küçük ve orta büyüklükteki inşaat firmalarının (KOBİ) vergi ve iş güvenliği konularında karşılaştığı sorunlar ele alınması amaçlanmıştır.**

**Bunun için bir anket hazırlanmış ve Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki 50 inşaat firmasından alınmış cevaplarla bu sorunlar ortaya konulmaya çalışılmıştır.**

**Sonuç olarak bu çalışma ile özetle, inşaat sektöründe vergi konusunun yeterli düzeyde düzenli ve disiplinli yürütülmediği, faturalama işlerinin bilgi ve uygulama yönünden sorunlu olduğu, eğitim ve bilgi yetersizliği bulunduğu; İş güvenliği konularında ise inşaatlarda güvenlik malzemelerinin yeterince bulundurulmadığı, bulundurulmuş şantiyelerde işçilerin bunları gereğince kullanmadığı, eğitim ve motivasyon eksikliği olduğu bulgularına ulaşılmıştır.**

**Bilim Kodu :714  
Anahtar Kelimeler : İnşaat firmaları, vergi sorunları, iş güvenliği sorunları.  
Sayfa Adedi :78  
Tez Yöneticisi : Doç. Dr. Atila DORUM**

**SAFETY AND ACCOUNTING ISSUES IN CONSTRUCTION SME'S  
ANKARA EXAMPLE  
(M.Sc. Thesis)**

**Gökhan KONAR**

**GAZI UNIVERSITY  
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY  
July 2006**

**ABSTRACT**

**This study involves topics regarding the problems faced by constructing SMEs (Small and Medium Size Enterprise) in the field of taxes and occupation safety.**

**Hence a questionnaire was prepared and applied to 50 constructing companies within the defined borders of the Metropolitan Municipality of Ankara so as to put forward these problems.**

**In summary as a result of this study, the tax issue in the construction sector is not applied seriously and in a disciplined way , there were problems regarding the information on invoicing and applications, inadequacy in education and information; as for occupation safety issues in the constructions, not enough safety devices were available, and where available, the workers were not utilizing them efficiently, and findings of lack of education and motivation were revealed.**

**Science Code :714  
Key Words : Construction firms, tax regulations, tax difficulties,  
application of safety rules.  
Page Number :78  
Adviser : Doç. Dr. Atila DORUM**

## TEŞEKKÜR

Çalıőmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren, bana bu güne bir baba Őefkatiyle sabreden ve bir toprak kadar mütevazı hocam Doç. Dr. Atila DORUM'a yine kıymetli tecrübelerinden faydalandığım hocam Doç. Dr. Recep KANIT' a , tez formatı konusunda yardımcı olan araştırma görevlisi arkadaşım Gökhan DURMUŐ'a ve Yüksek lisansım başladığından bu güne kadar evde her türlü yardımını ve sabrı gösteren eşim Pembegül KONAR'a, Moral kazanmam için onu görmemin dahi yeterli olduğu kızım İclal Sena KONAR'a ve benim bu günlere gelmemde en büyük katkısı olan iki insan, annem Kaybe KONAR ve babam Altan KONAR'a teşekkürü bir borç bilirim.

**İÇİNDEKİLER**

	<b>Sayfa</b>
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	ix
1.GİRİŞ.....	1
2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMASI .....	4
2.1. Genel .....	4
2.2. İnşaat İşleri İçin Vergi Mevzuatı .....	5
2.2.1. Genel.....	5
2.2.2. Özel inşaatla ilgili resmi formaliteler .....	6
2.2.3. Özel inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay.....	10
2.2.4. Uygulama açısından, taahhüt şeklinde yapılan inşaatlarda vergi incelenmesi .....	16
2.2.5. İnşaat müteahhitlerinin fatura alma ve verme zorunluluğu, buna ilişkin süreler ve cezai hükümler.....	17
2.2.6. Fatura alma ve verme süresi.....	19
2.2.7. Kazancın saptanması ve vergilendirilmesi.....	22
2.2.8. Arsa karşılığı daire yapan ve alanların vergi kanunları Yönünden durumları .....	26
2.2.9. Bina ve arsanın değerlendirilmesi.....	36
2.2.10. Ceza uygulaması.....	40
2.3. İşçi Sağlığı Ve İş Güvenliği.....	41

	<b>Sayfa</b>
2.3.1. Genel.....	41
2.3.2. İşçi sağlığı ve iş güvenliğinin tanımı ve önemi.....	41
2.3.3. Sigortalar işe giriş bildireleri.....	42
2.3.4. Emniyet.....	47
2.3.5. İş kazalarının tanımı, nedenleri ve önleme yöntemleri.....	48
3. MATERYAL VE METOD.....	56
3.1. Genel.....	56
3.2. Materyal.....	56
3.3. Tez Çalışması İçin İzlenen Yöntem.....	59
3.3.1. Genel.....	59
3.3.2. Konu ile ilgili yapılan çalışma (anket) .....	60
3.4. Değerlendirme – Tartışma.....	60
3.4.1. Genel.....	64
3.4.2. Anket konularının değerlendirilmesi ve tartışma.....	64
4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	68
4.1. Genel.....	68
4.2. Sonuçlar.....	68
4.3. Öneriler.....	69
KAYNAKLAR.....	70
EKLER.....	71
EK-1.Anket.....	72
EK-2. Kat karşılığı arsa üzerine inşaat sözleşmesi örneği .....	78
ÖZGEÇMİŞ.....	83

## SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

<b>Kısaltmalar</b>	<b>Açıklama</b>
<b>A</b>	Anayasa
<b>A.g.e</b>	Adı geçen eser
<b>A.g.m</b>	Adı geçen makale
<b>Ark</b>	Arkadaşları
<b>As.Üc.Y</b>	Asgari Ücret Yönetmeliği
<b>ATİİT</b>	Ağır ve Tehlikeli İşler Tüzüğü
<b>BİB</b>	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
<b>BİGŞ</b>	Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
<b>BK</b>	Borçlar Kanunu
<b>BKK</b>	Bakanlar Kurulu Kararı
<b>Bkz</b>	Bakınız
<b>BİK</b>	İş Kanunu
<b>B.Md</b>	Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Bölge Müdürlüğü
<b>C</b>	Cilt
<b>CD</b>	Ceza Dairesi
<b>CUMK</b>	Ceza Usulü Muhakemeleri Kanunu
<b>ÇSGB</b>	Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
<b>D</b>	Daire
<b>DİK</b>	Devlet İhale Kanunu
<b>Dn</b>	Danıştay
<b>DK</b>	Danıştay Kanunu
<b>DV</b>	Damga Vergisi
<b>DVDDGKK</b>	Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurul Kararı

<b>Kısaltmalar</b>	<b>Açıklama</b>
<b>E</b>	Esas
<b>EMO</b>	Elektrik Mühendisleri Odası
<b>f</b>	Fıkra
<b>GT</b>	Genel Tebliğ
<b>GVK</b>	Genel Tebliğ Kanunu
<b>H</b>	Hesabı
<b>HD</b>	Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	Hukuk Genel Kurulu
<b>HMUK</b>	Hukuk Mahkemeleri Usulü Kanunu
<b>HUK</b>	Hesap Uzmanları Kurulu
<b>İBK</b>	İsviçre Borçlar Kanunu
<b>İİBK</b>	İş ve İşçi Bulma Kurumu
<b>İİK</b>	İcra İflas Kanunu
<b>İSİKT</b>	İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü
<b>İK</b>	İmar Kanunu
<b>İN</b>	İmar Nizamnamesi
<b>K</b>	Karar
<b>KDV</b>	Katma Değer Vergisi
<b>KHK</b>	Kanun Hükmünde Kararname
<b>KİT</b>	Kamu İktisadi Teşekkülleri
<b>KVK</b>	Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>LGVK</b>	Libya Gelir Vergisi Kanunu
<b>MB</b>	Maliye Bakanlığı
<b>Md</b>	Madde
<b>MDV</b>	Mali Denge Vergisi
<b>MK</b>	Medeni Kanun
<b>MMO</b>	Makine Mühendisleri Odası
<b>MMTD</b>	Millet Meclisi Tutanak Dergisi
<b>Muk</b>	Mukteza
<b>R.G</b>	Resmi Gazete

**Kısaltmalar****Açıklama**

<b>S</b>	Sayfa
<b>SSİT</b>	Sosyal Sigorta İşlemleri Tüzüğü
<b>SSSK</b>	Sosyal Sigortalar Kanunu
<b>STB</b>	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
<b>TCK</b>	Türk Ceza Kanunu
<b>TİS</b>	Toplu İş Sözleşmesi
<b>TSE</b>	Türk Standartları Enstitüsü
<b>TTK</b>	Türk Ticaret Kanunu
<b>vb</b>	Ve benzeri
<b>VİVK</b>	Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
<b>VUK</b>	Vergi usul Kanunu
<b>Y</b>	Yargıtay
<b>Y.9.HD</b>	Yargıtay Dokuzuncu Hukuk Dairesi
<b>Y.HGK</b>	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

## 1.GİRİŞ

Bilindiği gibi inşaat kobilerinin temel faaliyet alanı olan yapı malzemeleri, yapım usul ve yöntemleri, makine kullanımı ve organizasyonu gibi teknik konular dışında geniş bir yelpaze oluşturan idari-yönetmelik , yasal-hukuki konularda zorunlu olarak ilgi ve iştigal konuları içine girmektedir.

Teknik konular inşaat mühendisliği bölümlerinde sektördeki işleri yürütebilecek ağırlıkta verilmeye çalışılmakta ancak bu teze konu olan yönetmelik ve yasal işler yeterince işlenmemektedir. Halbuki sektörde 5 yılda kazandığım tecrübeyle rahatlıkla ifade edebilirim ki bu konular teknik konulardan daha fazla meşgul edici ve önemli olmaktadır. Çünkü inşaat kobileri netice olarak birer ticari kuruluştur. Yaşaması ve başarısı idari ve hukuki konulara hakimiyetten geçmektedir.

Özel inşaat işletmeleri, genel vergileme rejimine uygun ve yıllık olarak faaliyet sonuçlarını tespit edeceklerine göre gelirin ne zaman elde edildiği önem taşır. Çünkü vergileme yapabilmek için vergiyi doğuran olayın meydana gelmesi gerekir.Gelir Vergisi mevzuatında vergiyi doğuran olay “gelirin elde edilmesi”dir. GVK 1.maddesinde” Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır.” Kurumlar Vergisi Kanununun 1.Maddesinde ise “Kurum kazancı, Gelir Vergisi mevzuuna giren gelir unsurlarından terekküp eder” denmektedir [ 1 ].

Araştırmalarımızda müteahhit işveren ilişkileri, müteahhit işçi ilişkileri konularında karşılıklı sorumlulukları, ilişkileri ve müteahhit firmanın bu ilişkilerden dolayı devlete olan sorumluluklarını maliye, işçi sağlığı ve iş güvenliği konuları ışığında irdelemeye çalıştım.

Ülkemizde ekonomik kalkınma ile birlikte işyerlerinin artan bir hızla kurulması, faaliyet alanlarının çeşitlenmesi nedeniyle; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği ile ilgili

olarak mevzuatımızda öngörölen şartların yerine getirilmesi konusundaki güçlükler beni bu konuyu araştırmaya yöneltti.

Bu konunun içine girdikçe araştırılması gereken bir konu olduğunu kavradım. Vergilendirme veya işçi güvenliği konusunda çok detay gördüm, bunları deşifre etmek, anlamak lazımdı, bende bunları araştırmak yoluna gittim.

Yine bilindiği gibi yapı teknolojiyle ilgili yönetsel ve yasal içerikli konular pek geniş bir hacim oluşturmaktadır. Bu çok geniş alanda bir yüksek lisans tezi yapmak için sektör içinde çalışan biri olarak uygulama içeren bir çalışma yapmayı arzuladım.

Fakat inşaat firmalarının vazgeçilemez iştiğal alanları oldukları için her iki konuyu da işlemeyi uygun gördük. Böylece bu tezin konusu inşaat firmaları için vergi ve iş güvenliği konuları olarak seçildi. Ve Ankarada ki inşaat kobilerinin bu konulardaki durumları incelendi. Bu maksatla mevzuat ve literatür araştırmasına ilave olarak bir anket hazırlayıp Ankara Büyükşehir Belediye sınırları içinde inşaat yapan firmalara gidilip/gönderilip bilgi toplandı. Sonuçta bu iki konunun teorik ve uygulamalı incelenmesi yanında anketler değerlendirilerek tez oluşturdu.

İçindekiler incelendiğinde her iki konununda geniş hacimli ve bir inşaat firmasında ki konular olduğu görölecektir. Bu nedenle iki konu birlikte kalın bir hacim oluşturmaktadır.

Medeni kanuna göre inşaatlar; menkul inşaat ve menkul olmayan (taşınmaz) inşaat olarak ikiye ayrılmıştır. Menkul inşaatlar yer değiştiren bir yapıya sahip oldukları için tapuya da gereksinim duyulmaz. Menkul olmayan inşaatlarda özel ve taahhüt şeklindeki inşaatlar olarak ikiye ayrılır.

Burada taşınmaz inşaatlar için vergi ve sigorta konularında izlenen yolları ve kobi sahiplerinin yaşadıkları sıkıntıları araştırmaya, ve çözümler sunmaya çalıştım.

## 2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMASI

### 2.1. Genel

Bir yapının vücuda getirilmesinde vazgeçilmez olan üç temel unsur insan, malzeme ve makinedir. Buna arsayı da eklemek şarttır. Bir insan başkalarının katkı ve iş gücünü satın almadan, malzeme ve makine kullanmadan istediği yapıya sahip olamayacağı için satın alma, kiralama, istihdam gibi işler sonucu kişiler arası (gerçek ve tüzel) ilişkiler ile kişi devlet ilişkileri hukuku ve bunların yönetimi, kendiliğinden ve kaçınılmaz olarak gündeme gelmektedir. Örneğin herkes kendi inşaatını yapmadığı için ihale, satış, kiralama, insan çalıştırma, istihdam gibi ticari faaliyetlerin sonucu olarak vergi/ vergilendirme ve iş güvenliği kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Bunlar ayrı olarak ele alınması gereken konulardır. Bunları aşağıda kısaca ayrı ayrı ele alalım.

Vergi devletin her türlü ticari faaliyetten aldığı paydır. Burada gönüllülük değil zorunluluk esası vardır. Devletin vatandaşları arasında adaleti sağlayabilmesi için her türlü ticari faaliyeti izlemesi, vergi oranlarını belirlemesi, ilgili terimleri ( gelir gibi ) tanımlaması hizmetler ve üretim sektörü gibi değişik ticari faaliyetler için düzenlemeleri yapmış olması gibi işleri önceden belirlemesi, karara bağlaması, düzenlemesi gerekmiştir. İnşaat işleri için yapım ve malzeme alımları, istihdam gibi konularda vergi düzenlemeleri ortaya konulmuştur.

Ayrıca yapım faaliyetleri can kaybının, malzeme israfının önlenmesi, iş gücü ve malzeme kullanımı, verimliliğin artırılması gibi amaçlarla iş güvenliği işçi sağlığı mevzuatı ortaya çıkmıştır.

Bu her iki konu anayasadan başlayarak, kanunlarımızda ve bunların eki olan yönetmelik, yönerge, tüzük, genelge ve standartlarda ele alınmış düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerin tümüne (ilgili) mevzuat

denilmektedir. Bu mevzuat gerek iş güvenliği, gerek vergi konusunda ilk anda tahmin edilenden daha geniş ve hacimlidir. Bunların içine girildiğinde birçok alt başlık ortaya çıkmaktadır. Bu alt başlıkların bilinmesi, tanınması gerekli görülmüştür. Bu nedenle tezin ele alınış ve yazılışı buna yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Bunun sonucunda tez hacim olarak kabarık olmuştur.

Apartman inşa edip daire, kat ve dükkan halinde satanlar bu inşaatı kendi arsaları üzerine yapabilecekleri gibi, arsa karşılığında belirli sayıda, daire kat ve dükkan karşılığında vermek suretiyle de yapabilirler.

## **2. 2. İnşaat İşleri İçin Vergi Mevzuatı**

### **2.2.1. Genel**

Burada inşaat işleri ile ilgili olarak vergi konusu ele alınmış ve konunun temelini oluşturan kaynaklar incelenmiştir. Bunlar aşağıda görülebileceği gibidir.

Piyasada bulunan Yap Saçtı müteahhitler ve Devlet'in şu anki konut politikası genel çerçevede inşaat bitmeden yapılan satış kategorisine giriyor. Buna göre, müteahhitlerin kendi namlarına yaptıkları inşaatlarda, inşaatın bitiminden önce özel sözleşme veya satış vaadi ile veya arsa payı üzerinden yapılan satışlarla, bir teslim veya hizmet mevcut olmadığından, alınan bedeller ise avans niteliği taşıdığından fatura düzenlenmesi ve katma değer vergisi uygulaması söz konusu olmayacaktır.

Satışların geneli iskan alımından önce olsa da bir kısım iskan sonrasına kalmaktadır, bu konutun satışından kısa süre sonra vergiyi doğuran olay cereyan edecektir.

## 2.2.2. Özel inşaatla ilgili resmi formaliteler

Apartman inşa etmek isteyenlerin inşaatla başlamadan önce yerine getirmeleri gereken birtakım resmi işlemler vardır. Bunları sırasıyla açıklayacak olursak:

### İmar durumu

Yürürlükteki İmar Kanunu'na göre yapılacak her türlü inşaatlar için belediyelerden "Yapı Ruhsatı" alınması zorunludur. Ancak, bu ruhsatı almadan önce, inşaat yapılacak arsanın imar durumunu öğrenmek gerekmektedir. Bilindiği üzere her kentin bir imar planı vardır. Üzerine inşaat yapılması planlanan arsanın bir imar planına göre inşaat yaptırmaya elverişli olup olmadığı ancak, belediyece verilecek "İmar Durumu" belgesiyle anlaşılacaktır. İmar durumu belgesinde, arsa üzerine ne büyüklükte bir bina yapılabileceği, kaç katlı olabileceği ve binanın kullanım amacı belirtilir. Arsanın yürürlükteki kent imar planına göre inşaat yapmaya elverişli olmaması halinde, bu durum da imar durum belgesiyle belirtilir.

İmar durumu alabilmek için, bir dilekçe ile ekinde arsanın tapusu ve çapıda sunulmak suretiyle, ilgili belediye başkanlığına başvurulur.

Arsanın çapı, Belediye İmar Müdürlüğünden alınır. İmar Müdürlüğü arsanın çapı ile ilgili resmi işlemler karşılığında belli bir harç tahsil eder. Harcın miktarının hesaplanmasında arsanın yüzölçümü esas alınır.

### İmar durumu harcı

İmar durumu verilirken de bu harç alınır. Çeşitli Belediyelerce farklı bir tarifeye tabi tutulan bu harcın hesaplanması da arsanın büyüklüğü esas alınır.

Arsanın imar durumunu alabilmek için, tapu ve çapı vermek koşuluyla mimar da belediyeye başvurabilir. Hisseli arsalarda tüm hissedarların onayı olmadan imar durumu verilmez.

### Yapı ruhsatı

Arsanın imar durumunu aldıktan sonra, inşaata başlayabilmek için yapı ruhsatı alınması gerekir. Bunu içinde mimar, önce arsanın belediyeden röperli krokisini ve istikamet rölevesini çıkaracaktır. Bu bilgiler tamamlandıktan sonra da mimar, isteğe uygun bir şekilde mimari bir çizim tayin edecektir. Çizilen projenin Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine onaylatılması zorunludur. Mimari Projeler; 1/500 ölçekli genel vaziyet planı, 1/50 ölçekli temel, bodrum ve kat planları, 1/50 ölçekli en az iki tane kesit ve 1/50 ölçekli cephe resimlerinden ibarettir.

Yapı ruhsatı için mimari projelerden başka binanın statik proje ve hesapların elektrik Proje ve hesaplarının, ayrıca sıhhi tesisat proje ve hesaplarının da yaptırılması şarttır.

Yapılacak binanın odunluk, kömürlük, kalorifer dairesi ve benzeri gibi alanlar dışında iskan edilecek alanların toplamının otuzda biri kadar sığınak yerinin de bodrum katta ayrılması zorunludur.

Yukarıda sözü edilen plan ve projeler tamamlandıktan sonra mimar, İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde belirtilen öteki evraklarla birlikte bütün bu projeleri üç dosya halinde düzenleyip belediyeye verecektir.

### Temel üstü ruhsatı

İmar Tüzüğü'nün 7.maddesine göre, yapı ruhsatı almak suretiyle başlanılan inşaatın, temel ve bodrum kat inşaatı tamamlanıp da zemin kat seviyesine geldiğinde, belediyeye bir dilekçe ile başvurulup, yapıyı kontrol ettikten sonra

“Temel Üstü Ruhsatı” almak gerekir. Eğer binanın arsaya oturmasında veya zemin kata kadar olan kısımda proje bir aykırılık varsa bu aykırılık düzeltilir. Aksi halde Temel Üstü Ruhsatı verilmez

Temel üstü ruhsatı almak için belediyeye başvurulduğunda, inşaat harcı ile hafriyat harcı ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca bina inşaat vergisinin de ödenmesi zorunludur.

#### Hafriyat harcı

Belediye, inşaatın temel ve bodrum kat hafriyatından çıkan molozların döküleceği yerlerin saptanması, hazırlanması, yapılacak tesviye ve yol giderlerinin karşılığı olarak hafriyat harcı alır. Bu harcın hesaplanması, binanın olduğu alanda, yapılacak veya yapılmış hafriyatın ortalama yüksekliğinin çarpımı suretiyle yapılır. Harcın tutarı inşaatın işyeri yada konut olma durumuna ve belediye gruplarına göre değişir.

#### İşgalliyeye

Binanın inşası sırasında belediyeye ait yol, trotuar gibi alanlara kum, çakıl, tuğla, demir vb. gibi malzeme yığılması halinde belediyeye işgalliyeye ücreti ödenmesi gerekir. İşgalliyeye ücretinin inşaatın başladığı sırada ödenmeyip de, iskan ruhsatı alınması sırasında ödenmesi halinde bu harç % 50 cezalı ödenir.

#### İskan izni

İnşaat tamamlandıktan sonra binaya, inşaatın başlaması sırasında geçici olarak bağlanan şantiye elektriğinin ve suyunun kesilerek, normal elektrik ve suyun bağlanması için binanın proje ve planlara uygun olarak yapıldığını gösterir bir belgenin belediyeden alınması gerekir; bu belgeye iskan belgesi denir. Binanın proje ve planlarına uygun olarak yapıp yapılmadığı,

belediyece görevlendirilecek bir heyetin inşaat mahallinde yaptığı inceleme sonucu saptanır. Bu kontrol hizmeti için de belediyece iskan harcı alınır. İskan izninin alınabilmesi için emlak alım harcının ödenmesi zorunludur.

#### Yıkma ruhsatı

İnşaat yapılacak arsanın üzerine yıkılması gereken eski bir binanın bulunması halinde, yıkım için belediyeden izin alınması zorunludur. Tapu ve çap gibi dokümanlarla belediyeye yapılan başvuru üzerine belediye görevlileri yıkılacak binayı yerinde incelemek suretiyle verecektir. Belediyece yıkım ruhsatı verilmesi ile birlikte binanın elektrik, havagazı ve suyunun kesilmesi de sağlanacaktır.

Bu işlemler için belediyeye herhangi bir harç ödenmez. Ancak yola cepheli olan binalarda yolun işgali söz konusu ise, işgalliyeye ücreti ödenir. Yıkım dolayısıyla işgalin kaç gün süreceği belediye mühendislerince saptanır.

#### Kat mülkiyeti için resim tasdiki harcı

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre tapu dairesine ibraz edilecek plan, proje ve cephe fotoğrafları gibi evrakı belediyeye inceletip onaylatmak gerekmektedir. Bu inceleme ve onarma işleri için belediyece bir harç alınır.

#### Tevhit, ifraz ve irtifak hakkı tesisleri ile ilgili harç

Arsanın tevhit, ifraz ve irtifak hakkı tesisi gibi işlemler için belediyeye her parsel başına konutlardan, parselin metrekaresine göre bir harç ödenmesi gerekir.

### Otopark zorunluluğu

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca düzenlenip 01.07.1993 günlü Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği ile, nüfusu 10.000 ve daha fazla olan yerleşmelerde otopark zorunluluğu getirilmiştir.

### **2.2.3. Özel inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay**

#### Genel açıklama

Vergi Usul Kanununun 19. maddesinde; Vergi alacağı, vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu ve hukuki durumunun tekemmülü ile doğar; Borçlar Kanununun 182. maddesinde ise, genel olarak satım akdi “Satım akittir ki onunla satıcı satılan malı alıcının iltizam ettiği semen karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona nakletmek borcunu tahammül eder” denilmektedir.görüldüğü gibi tanım, satıcının malı teslim borcu ile alıcının mal bedelini ödeme borcu üzerine kurulmuş bulunmaktadır [ 1 ].

Her ne kadar gayri menkul satışının ve satış vadinin geçerli olabilmesi için resmi senede bağlanması Borçlar Kanununun 213. maddesinde şart koşılmakta ise de, bu tamamiyle bir şekil sorunu olup, işlemlerin özüne tesir etmemekte, sadece taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözülmesinde ve üçüncü şahısların haklarının korunması bakımından bir delil sistemi getirilmiş bulunmaktadır. Zira hukuki yönden bütün sakıncaları göz önüne alındığında Resmi şekil şartına uymadan ve tescil işlemi yaptırılmadan bir gayri menkul iktisap edilebileceği gibi, tapuda kayıtlı olmayan gayri menkullerin satıldığı da bir gerçektir. Bu durumda vergiyi doğuran olayı tescil muamelesinde bağlama olanağı yoktur [ 1 ].

Bu nedenle esas olan iktisadi tasarruf hakkının devridir. Bu hakkın alıcıya devredildiği anda satım akdinin özü olan teslim borcu yerine getirilmiş

bulduğundan alıcının isteme hakkı doğmakta ve dolayısıyla vergiyi doğuran olayda bu intikal ile meydana gelmiş bulunmaktadır.

Özel inşaat yapanlar,bunları daire, kat ve dükkan halinde inşaat devam ederken yada inşaat bittikten sonra peşin veya vadeli olarak satabilirler.

#### Inşaat devam ederken yapılan satışlar ile vergiyi doğuran olay ve fatura

Kurumlar Vergisi Kanununun 13.maddesinde, kurumlar vergisinin birinci maddede yazılı mükellefin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinde hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde, Gelir vergisi kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır [ 1 ].

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38.maddesinde ise “Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerler arasındaki müspet farktır” denilmiş ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 192. maddesinin 3.bendinde aktif toplamı ile borçlar arasındaki farkın, müteşebbisin işletmeye mevzu varlığını (öz sermayeyi) teşkil edeceği belirtilmiş ve bilanço esasına göre kazancın tespitinde tahsil değil, tahakkukun esas alınacağı açıklanmıştır [ 1 ].

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanunu’nun 38.maddesinde, işletme hesabı esasında ticari kazancın, elde edilen hasılatlar ile giderler arasındaki müspet fark olduğu belirtildikten sonra elde edilen hasılatlardan tahsil olunan paralarla tahakkuk eden alacakları giderlerden, tediye olunan ve borçlanılan meblağların anlaşılması gerektiği hükme bağlanmıştır [ 1 ].

Müteahhitlerin kendi namlarına yapıp sattıkları daire ve işyerleri, imal edilen emtia niteliğindedir.

Bu nedenle, müteahhitlerin inşa etmekte oldukları daire ve iş yerlerini inşaat devam etmekte iken gerek özel sözleşme ve satış vaadi ile gerekse arsa payı üzerinden satışında;satışı yapılan daire veya dükkanın satış bedeli belli olmakla birlikte, inşaatın devamı sırasında satışı yapılan daire ve işyerleri karşılığında müşterilerden alınan para avans niteliğinde bulunmaktadır [ 1 ].

Bu durumda , inşaat devam etmekte iken veya arsa payı üzerinden satışı yapılan Daire ve işyerlerine ilişkin satış bedelinin tamamının, inşaatın tamamlanıp anahtar teslimi yapılan yılın satış hasılatı olarak kayıtlarda gösterilmesi gerekmektedir. Nitekim özel inşaat işlerinde ticari kazanç ve kurum kazancı, idarenin uygulamaları ve müstakar yargı kararları doğrultusunda bu şekilde tespit edilmektedir.

Öte yandan 213 sayılı vergi Usul Kanunu'nun 231. maddesinin beşinci bendinde "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami on gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenemeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır" hükmü yer almaktadır. Buna göre, fatura düzenlenmesi ödemeye balı olmayıp teslim bağılı olduğundan mal teslimi veya hizmet ifası hallerinde, malın teslim veya hizmetin yapıldığı andan, itibaren on günlük süre içerisinde faturanın düzenlenmesi gerekmektedir. Buna göre, müteahhitlerin kendi namlarına yaptıkları inşaatlarda, inşaatın bitiminden önce özel sözleşme veya satış vadi ile veya arsa payı üzerinden yapılan satışlarla, bir teslim veya hizmet mevcut olmadığından, alınan bedeller ise avans niteliği taşıdığından fatura düzenlenmesi ve katma değer vergisi uygulaması söz konusu olmayacaktır [ 1 ].

#### Vadeli olarak yapılan satışlar

Vadeli olarak yapılan satışlarda vergiyi doğuran olay, tapuda tescil işlemi değil, iktisadi tasarruf hakkının fiilen alıcıya devredilmesidir. Gayrimenkul inşa halindeyken ve bir miktar da peşin para alınmışsa; bu satış ve ferağ bedeline karşılık avantaj olarak alınan para dolayısıyla vergiyi doğuran olay cereyan

etmeyecektir. Bina veya daire alıcıya teslim edildikten sonra, tapuya tescil yapılmamış olsa dahi vergiyi doğuran olay cereyan edecek, teslim tarihinde satış bedelinin henüz tahsil edilmemiş veya taksitide bağlanmış olması önem taşımayacaktır. Bilindiği gibi ticari kazançta elde etme değil tahakkuk esastır. Bu nedenle inşa edilen apartman, daire kat ve dükkan olarak ister peşin, ister taksitle satılsın, satış tarihinde vergiyi doğuran olay cereyan edecektir. İnşaat devam ederken daire, kat ve dükkan satılmasında, satış akdinin yapıldığı tarihi vergiyi doğuran olayın cereyan ettiği yıl olarak kabul etmek olanaksızdır. Çünkü, inşaat deva ettiğinden, daire, kat veya dükkanın maliyeti henüz belli olmamıştır. Ancak, daire kat veya dükkanlar bitirildiğinde maliyet bedelleri belli olacaktır. Bitirilip alıcıya teslim edildiği tarihte satış bedeline hak kazanılacak ve tahsil edilmeyen miktarlar dahil alacak olarak hak kazanılacak ve tahsil edilmeyen miktarlar dahil alacak olarak tahakkuk etmesi nedeniyle yılın kazancı olarak beyan edilecektir.

Uygulamada genellikle özel inşaat yapanların sattıkları daire veya dükkanlar için arsa tapusu düzenledikleri görülmektedir. Çünkü bu durum, satıcının olduğu kadar alıcının da lehinedir.

Verilen arsa tapusuna istinaden satıcı daireyi alıcıya teslim etmekte ve alıcılar irtifak hakkı tapuya tescil ettirmek suretiyle daire tapusu sahibi olmaktadır. Yapılan bu muvazaalı işlem daha sonra tapu sicilinde "cins tashihi" talep edilerek düzeltilmektedir. Bu işlem sırasında alıcılar dairenin bedeli üzerinde harç ödemektedirler.

Bu uygulamada gelirin elde edilmesi dairenin alıcıya teslimi ile söz konusu olmaktadır. Arsa tapusu ile arsanın belli bir hissesi satılmakta ve arsa üzerine yapılan inşaat arsanın, mütemmim cüzü olduğundan, başlangıçta, gayrimenkul üzerinde iştirak halinde mülkiyet doğmaktadır. Satıcının daire veya dükkanı alıcıya teslimi ile satış akdi, elde etme hükümleri yönünden tamam olmaktadır. Nitekim, Danıştay'ca verilen çeşitli kararlarda da kazancın

dairenin teslim edildiği yılda elde edildiği kabul edilmiştir. Bu konuya ilişkin emsal bir karara aşağıda yer verilmiştir.

Özel inşaat işinde sağlanan gelirin, dairelerin satıldığı yılda beyanı gerekir.

Ortağı bulunduğu akdi ortaklığın 2002 takvim yılı işlemlerinin incelenmesi sonucu, davalı re'sen adına takdir yoluyla salınan gelir vergisi ile kesilen kaçakçılık cezasını ortaklığın yaptığı 33 daireli apartman inşaatının, 2002 yılında bittiği ve t dairesinin alıcılarına teslim edildiği, 7 dairesinin ise ertesi yıla devredildiğinin ortakların beyanı gerekeceğinden, inşaatın bitim yılındaki beyan kabul edilmeyerek olayın takdire intikali ve takdir edilen matrah üzerinden yapılan tarhiyatın yerinde olduğuna oybirliğiyle karar verildi [ 1 ].

Özel inşaat işinde, inşa edilen daire ve işyerlerinin satışı yapılmadıkça, kâr-zararın doğmasından söz edilemez.

Kat karşılığı özel inşaat (Yap Satıcılık) işi yapan davacı şirketin 1989 takvim yılı işlemlerinin incelenmesi sonucunda tespit edilen matrah farkı üzerinden adına ikmalen salınan kurumlar vergisi ve kurum geçici vergisi ile kesilen kaçakçılık ve özel usulsüzlük cezalarına karşı açılan davayı 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. maddesinde, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağına öngörüldüğü, ticari kazançta vergiyi doğuran olayın, malın satışı veya alacağın doğmasıyla tekemmül edeceği belirtilerek aşağıdaki maddeler sıralanmıştır [ 1 ].

İnşaata ait projelerin arsa sahibi adına onanmış veya sigorta primlerinin arsa sahibi tarafından yaratılmış olması,vekaletnamede müteahhidin yüklendiği koşullar karşısında, inşaatı yapanın arsa sahibi olduğunu göstermez.

İnşaat işinde vergiyi doğuran olay binanın teslim tarihi olup, daha önceki ödemeler avans niteliğindedir. Kararı verilmiştir.

Bu durumda davada çözümlenmesi gereken husus 2003 yılında başlayıp 2005 yılında daire alıcılarına teslim edilen apartmandan sağlanan gelirin hangi yılda beyan edileceğine ilişkin bulunmaktadır. Türk Medeni Yasasının hükümleri gereğince taşınmaz mülkiyetinin nakli tapuya tescil ile tamamlanmakta ise de, taşınmaz satışlarında vergiyi doğuran olay, satış bedelinin tamamının satıcı lehine tahakkuk etmesi ile oluşmaktadır. Satıcı, satış bedelini, o taşınmazın iktisaden tasarruf etme hakkını alıcıya bıraktığı anda kazanacağından satıcının bu işlemde sağladığı gelir vergisi, yasalarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğmakla beraber ticari kazançlarda gelirin nakden veya hesaben elde edilmiş olması gerekir. Taşınmaz satışlarında ise elde etmek ancak satışı yapılan daire veya binanın alıcıya teslimiyle mümkün olur. Bu tarihten önce yapılan ödemeler ancak avans niteliğinde ödemelerdir. Gelir Vergisinin konusu ve kapsamı tapu borçlarından farklı olup, vergiyi doğuran olayı sözü edilen borçlardaki gibi tapu borçlarından farklı olup; vergiyi doğuran olayı sözü edilen borçlardaki gibi tapu sicilindeki şerhe ve mülkiyetin intikaline bağlanmaya olanak yoktur [ 1 ].

Gayri menkulün taksitle satılmasında vergiyi doğuran olay, tapuya tescil işleminin yaptırılması değil, iktisadi tasarruf hakkının fiilen alıcıya devredilmesidir.

Daire veya dükkanın satıcı tarafından alıcıya teslim edilmesi sonucu satıcının bunların bedelini talep etme hakkı doğmaktadır. Her ne kadar özel hukuk açısından, irtifak hakkı tesisi akdinin tapuya tescili ile hukuki işlem tamamlanmakta ise de, vergi uygulaması yönünden tapuya tescili beklemeye gerek yoktur. Apartman inşa edip daire ve dükkan halinde satanların, bazen tapu siciline tescil muamelesini fiili satış vaki olduktan sonra yaptırdığı bilinen gerçektir. Gelir Vergisi Kanunu yönünden gelirin gerçek anlamda elde edilmesi, daire veya dükkanın bitmiş bir durumda alıcıya teslim edilmesi ile doğmaktadır.

Teslim tarihi, iskan belgesinin ilgili tarafından ücret ödenmek suretiyle alındığı tarih olarak kabul edilebilir. Ancak, bu tarihten önce daire veya dükkanın fiilen kullanıldığına dair bir tespitin yapılmamış olması şarttır. İskan ruhsatının önce alıcının daireyi fiilen kullanmaya veya kiraya verme suretiyle faydalanmaya başladığı tespit edilmişse; satışın bu tarihte gerçekleştirildiği kabul edilir.

#### **2.2.4. Uygulama açısından, taahhüt şeklinde yapılan inşaatlarda vergi incelenmesi**

Taahhüt şeklindeki inşaat ve onarma işleriyle ilgili olarak yapılan vergi incelemesi, genellikle aşağıda belirtilen durumların saptanması amacına yöneliktir.

- Malzeme sarfının ve inşaat giderlerinin saptanması,
- İnşaat onarma işleriyle ilgili olarak defter tutulmaması veya vergi mükellefiyetinin gizlenmesi

#### **Genellik arz eden diğer durumlar.**

Yapılan muameleyi aslında farklı bir şekilde aksettiren belge ise, yanıltıcı belgedir. Vergi Usul Kanunu'nda yapılan tanıma göre; kapsamı itibariyle yanıltıcı belge gerçek bir muamele veya duruma dayanmakla birlikte, bir muamele veya durumu mahiyet veya miktar itibariyle, gerçeğe aykırı şekilde yansıtan belgedir. Örneğin, gerçekte bir inşaat malzemesi satışının yapılması yada hizmetin ifa edilmiş bulunması ancak faturada inşaat malzemesi miktarının yada tutarının aslında farklı bir şekilde gösterilmiş olması, faturanın kapsamı itibariyle yanıltıcı bir belge niteliğini almasını sağlar.

Naylon fatura alan kişinin, bu fatura kapsamında yazılı harcamalarının tamamının da matrah farkı olarak gösterilmesi her zaman mümkün değildir. Naylon faturalarda yer alan malzemenin yada hizmetin inşaat işinde

kullanıldığıının saptanması halinde, naylon faturanın gider olarak kabulü gerekir. Kuşkusuz bir naylon faturada yazılı tutarın aynısının kabul edileceği anlamına gelmez.

Akaryakıt ve Nakit Giderlerin Olduğundan Fazla Gösterilmesi: Akaryakıt ve nakliye faturası sağlanmasındaki kolaylık, müteahhitleri, bu yolla giderlerini abartma olanağı vermiştir. Yapılacak birtakım teknik hesaplamalar ve incelemelerle durum kolayca saptanabileceğinden, bu yola başvurmak suretiyle inşaat kazancının azaltılması oldukça sakıncalı bir yoldur.

### **2.2.5. İnşaat müteahhitlerinin fatura alma ve verme zorunluluğu, buna ilişkin süreler ve cezai hükümler**

#### Fatura alma zorunluluğu

İnşaat müteahhitleri, işleriyle ilgili olarak birinci ve ikinci sınıf tüccarlarla defter tutan çiftçileri satın aldıkları malzemeler, sabit kıymetler vs.ile yaptıkları işler için tutarı ne olursa olsun fatura almak zorundadırlar. Bunların dışında kalan vergiden muaf olan esnaflardan yaptırdıkları işler veya satın aldıkları malzemeler için gider pusulası imzalatmak zorundadırlar. Müteahhit tarafından anlaşmalı matbaaya bastırılan ya da ilgili Notere onaylattırılan gider pusulası, müteahhit ya da onun adına hareket eden tarafından işi, yapana veya malzemeyi satana imzalatılır. Anılan fatura ya da serbest meslek makbuzunda, katma değer vergisinin fiyata dahil olarak değil, ayrıca gösterilmesi gerekmektedir.

Fatura alma, herhangi bir tutarı aşma koşuluna bağlı değildir. Bu nedenle perakende satış fişi yada yazarkasa fişi fatura yerine geçmez. 20 milyon liralık malzeme alınsa dahi mutlaka fatura istenilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle deftere kaydedilen küçük tutarlardaki ödemeler için dahi fatura alınması gerekmektedir. Aksi takdirde, fatura alınmamış gibi işlem yapılır.

Aynı şekilde, vergiden muaf bulunanlar yönünden de tutar bakımından herhangi bir sınırlama olmadığından, bunlara da, ödemenin tutarı ya da malzemenin bedeli ne olursa olsun gider pusulası imzalatmak gerekir.

İşletme tarafından işyerinde kullanılmak üzere satın alınan kırtasiye, büro ve temizlik malzemelerine ilişkin olarak tanzim edilen perakende satış fişleri ve yazar kasa fişlerinin kanuni haddi aşmamak şartıyla gider belgesi olarak kullanması mümkündür.

Büro ve temizlik malzemeleri gibi tüketilmek maksadıyla alınan ihtiyaç maddelerinin, Vergi Usul Kanunu'nun 204 sıra nolu Genel Tebliği uyarınca perakende satış fişiyle muhasebe kayıtlarına geçirildiği belirtilerek bu tür harcamalarda fatura yerine perakende satış fişlerinin muhasebe kayıtlarında kullanılıp kullanılmayacağı konusunda Bakanlığımız görüşü istenilmektedir... Bu hükme göre , işletmemiz tarafından işyerinde kullanılmak üzere satın alınan kırtasiye, büro ve temizlik malzemelerine ilişkin olarak tanzim edilen perakende satış fişleri ve yazar kasa fişlerinin kanuni haddi aşmamak şartıyla muhasebe kayıtlarında kullanılması uygundur [ 1 ].

#### Fatura verme zorunluluğu

Daha önce de açıklandığı gibi inşaat işleri ya özel inşaat olarak, yada taahhüt şeklinde yapılmaktadır.

Özel inşaatlarda, satılan daire, kat ya da dükkanın bedeli, bunun alıcısı olan kişilerden üzerinde anlaşılan değer üzerinden alınmaktadır. İnşaat müteahhitleri, satışını yaptığı daire, kat ve dükkanların her biri için ayrı ayrı fatura düzenlemek zorundadırlar. Aynı kişiye birden fazla daire, kat ya da dükkan satılması durumunda hepsi için bir fatura düzenlenebilir. Fatura; daire, kat, ya da dükkanın teslimi sırasında düzenlenecektir.

Fatura, mükelleflerinin hasılatlarını kavramaya yönelik bir belge niteliğindedir. Taahhüt şeklinde inşaat ve onarım işi yapanlar işveren kuruluştan, düzenlenen istihkak raporuna göre para almaktadırlar. Bunların özel inşaat yapanlardan farklı olarak, elde ettikleri gelirleri gizlemelerine olanak yoktur. İstenildiği an işveren durumunda olan ilgili kuruluştan ödenen istihkakların tümü kuruşuna kadar rahatça öğrenilebilir. Böyle olmasına karşın, kanunda özel bir hüküm bulunmaması nedeniyle, taahhüt şeklinde uğraşanların, adlarına tahakkuk edecek her istihkak için fatura düzenlenmeleri söz konusudur.

#### **2.2.6. Fatura alma ve verme süresi**

Vergi Usul Kanunu'nun 231. maddesinin beşinci bendi ne göre, faturanın malın teslim tarihinden itibaren en geç on gün içinde düzenlenmesi gerekir. Bu nedenle inşaat müteahhitlerinin satın aldıkları malzemeler sabit kıymetler ve yaptırdıkları işler için, malın teslim tarihinden ya da yapılan işin bitirildiği günden itibaren en geç 10 gün içinde fatura almaları gerekmektedir. Kendileri de teslim ettikleri daire, kat ve dükkanlar için bunların teslim tarihinden itibaren en geç 10 gün içinde fatura almaları gerekmektedir. Tahakkuk şeklinde inşaat yapanların ise, adlarına istihkak tahakkuk ettirildiği tarihten itibaren en geç 10 gün içinde, düzenlenmeleri gerekmektedir. 10 gün içinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır [ 2 ].

#### İnşaat devam ederken yapılan satışlarda fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ve avanslarda KDV uygulaması

Bina inşa edip daire, kat ve dükkan halinde satan müteahhitlerin, daha inşaatın başlangıcından proje halindeyken, temel aşamasında ya da inşaat devam ederken, gerek özel sözleşme ve satış vaadi ile gerekse arsa payı üzerinden daire, kat veya dükkan satmaları halinde, fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ve KDV uygulanıp uygulanmayacağı konuları, uygulamada zaman zaman duraksamalara neden olabilmektedir.

Hem gelir, hem de kurumlar vergisi mükellefleri yönünden önem taşıyan bu durum, aşağıda açıklamaya çalışılmıştır [ 2 ].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. maddesinde, kurumlar vergisinin birinci maddede yazılı mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır [ 2 ].

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 38. maddesinde ise, "Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerler arasındaki müspet farktır." denilmiştir. Ve 213 sayılı Vergi Kanunu'nun 192.maddesinin 3.bendinde teşkil edileceği belirtilmiş ve bilanço esasına göre kazancın tespitinde tahsil değil, tahakkukun esas alınacağı açıklanmıştır [ 2 ].

Diğer taraftan Gelir Vergisi Kanunu'nun 39. maddesinde, işletme hesabı esasında ticari kazancın, elde edilen hasılatlar ile giderler arasındaki müspet fark olduğu belirtildikten sonra; elde edilen hasılattan tahsil olunan ve borçlanılan meblağların anlaşılması gerektiği hükme bağlanmıştır [ 2 ].

Müteahhitlerin kendi namlarına yapıp sattıkları daire ve işyerleri, imal edilen emtia niteliindedir. Bu nedenle, müteahhitlerin inşa etmekte oldukları daire ve işyerleri inşaat devam etmekte iken gerek özel sözleşme ve satış vaadi ile gerekse arsa payı üzerinden satışında; satışı yapılan daire veya dükkanların satış bedeli belli olmakla birlikte, inşaatın devamı sırasında satışı yapılan daire ve işyerleri karşılığında müşterilerden alınan para avans niteliğinde bulunmaktadır. Bu durumda inşaat devam etmekte iken veya arsa payı üzerinden satışı yapılan daire ve işyerlerine ilişkin satış hasılatı olarak kayıtlarda gösterilmesi gerekmektedir. Nitekim özel inşaat işlerinde ticari kazanç ve kurum kazancı, idarenin uygulamaları ve yerleşik yargı kararları doğrultusunda bu şekilde tespit edilmektedir.

Öte yandan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 231. maddesini beşinci bendinde; "Fatura malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami on gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır. " hükmü yer almaktadır [ 2 ].

Buna göre, fatura düzenlenmesi ödemeye bağlı olmayıp teslimine bağlı olduğundan, mal teslimi veya hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapıldığı andan itibaren on günlük süre içerisinde faturanın düzenlenmesi gerekmektedir.

Buna göre, müteahhitlerin kendi namlarına yaptıkları inşaatlarda, inşaatın bitiminden önce özel sözleşme veya satış vaadi ile veya arsa payı üzerinden yapılan satışlarda, bir teslim veya hizmet mevcut olmadığından, alınan bedeller ise avans niteliği taşıdığından fatura düzenlenmesi ve katma değer vergisi uygulanma söz konusu olmayacaktır.

#### Fatura alıp vermemenin cezai hükümleri

Müteahhitler, gerek alışları ve yaptıkları işler için, gerekse teslim ettikleri daire, kat ve dükkanlar ile diğer inşaatlar için fatura almak ve vermek zorundadırlar.

Bu zorunluluğa uyulmadığı zaman; müteahhitlerce verilmesi ve alınması gereken bir fatura için Vergi Usul Kanunu'nun 353/1. maddesinde yazılı olan, her yıl itibariyle değişen tutardan aşağı olmamak üzere, faturalarda yazılması gereken tutarın veya eksik yazılan tutarın yüzde 10'u oranında özel usulsüzlük cezası kesilir [ 2 ].

Faturalar için uygulanan bu cezalar, gider pusulası, müstahsil makbuzu ve serbest meslek makbuzu içinde de geçerlidir.

Uygulama kapsamına, müteahhitlerin yanı sıra alıcılar, yani fatura istemek durumunda bulunanlar girmektedir. Ancak, VUK' un 232. maddesinin 1.fıkrasının 1 ila 5 numaralı bentlerinde sayılanlar dışında kalan kişilerin fatura almaması ve fatura almadığının vergi incelenmesine yetkili olanlar tarafından tespit edilmesi halinde müteahhide kesilenin 1/5 tutarında özel usulsüzlük cezası kesilir [ 2 ].

### Sahte fatura kullanılması ya da düzenlenmesinin cezai hükümleri

Sahte ya da yanıltıcı belge düzenlemek ya da bunları kullanmak, Vergi Usul Kanunu'nun 359. maddesi uyarınca, kaçakçılık suçunu oluşturan bir fiildir. İnşaatçılık faaliyetlerinde de sık sık sahte belge olaylarına rastlanılmaktadır. İnşaat giderleri fazla gösterilerek, örneğin 1000 ton yerine 5000 ton çimento, 100 ton yerine 400 ton demir kullanılmış gibi sahte fatura temin edilip vergi matrahının düşük gösterilmesi fiilleri gibi yollara başvurulabilmektedir [ 1 ].

Vergi kaçakçılık suçu failine 18 aydan 3 yıla kadar hapis uygulanır. Hemen belirtelim, hapis cezasının uygulanabilmesi, ceza mahkemesinin yargılamasına ve kararına bağlıdır [ 1 ].

### **2.2.7. Kazancın saptanması ve vergilendirilmesi**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 37/4. maddesi uyarınca, gayri menkul alım satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazançlar, ticari kazanç olarak vergilendirilmektedir. Bu madde ile güdülen amaç faaliyetin maksadı ve devamlılığıdır [ 2 ].

Özel inşaat işleriyle uğraşan müteahhitlerin, bu faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar gerçek usulde vergilendirildiğinden, kazancın tespiti için bilanço veya işletme hesabı esasına göre defter tutulması gerekir. Normal olarak , apartman inşa edip daire, kat ve dükkan halinde satan bir müteahhidin iş hacmi, VUK 177/1. maddesinde öngörülen hadlerin üstünde olacağından

inşaat işi için bilanço esasına göre defter tutulması gerekir. Ancak müteahhide karşı bazı işlerin yapımını taşeron olarak üslenenlerin işletme hesabı esasına göre defter tutmaları söz konusu olabilir [ 2 ].

Müteahhitlerin, Vergi Usul Kanunu'nun 171. maddesi uyarınca tutmak zorunda oldukları defterler, vergi uygulaması yönünden aşağıdaki amaçları sağlayacak şekilde tutulacaktır [ 2 ].

- Müteahhidin vergi ile ilgili servet, sermaye ve hesap durumunu tespit etmek,
- Vergi ile ilgili işlemlerini belli etmek,
- Vergi ile ilgili faaliyet ve hesap sonuçlarını tespit etmek,
- Müteahhidin vergi kanunları karşısındaki durumunu hesap üzerinde tespit etmek ve incelemek,
- Müteahhidin hesap ve kayıtlarının yardımıyla üçüncü şahısların vergi karşısındaki durumlarını kontrol etmek ve incelemek, özel inşaatlarda kazanç tespiti, maliyetle satış bedeli karşılaştırılmak suretiyle hesaplanır.Daire, kat veya dükkanların maliyeti binanın tüm maliyetinden her daire, kat ve dükkana bazı ölçü ve esaslara göre pay verilmek suretiyle bulunur (örneğin arsa payı, metrekare kat veya daire adedi gibi ölçüler esas alınabilir). Maliyetin tespitinde müşterek kullanılan yerlerinde göz önüne alınması gerekir. Daire, kat veya dükkan şeklinde bağımsız bölümlerin maliyetlerinin tespitinde, Vergi Usul Kanunu'nun imal edilen emtada maliyet bedeli ile ilgili 275. maddesi hükmünden yararlanılır [ 2 ].

#### Belediye yapı ve kontrol müdürlüğü

Binanın toplam alanı,yapı fiyat analizine göre takdir edilen rayici ve bu rayicin neler içerdiği , binanın kaç kat, daire ve dükkandan ibaret olduğu, bulunduğu semt ve inşaatla ilgili diğer önemli hususlar Belediye Yapı ve Kontrol Müdürlüğü'nün maliyet verileri, harç ödenmesine ilişkin hükümler yönünden fazla bir önem taşımaktan uzaktır.

### Mühendis ve mimar odaları birliği

Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'nden metrekareye isabet eden çimento, demir ve diğer malzemelerin miktarlarını öğrenmek mümkündür. Ancak, bu uzun ve yorucu bir hesaplamayı gerektirir.

### Lağvedilmiş Emlak Bankası'na ait maliyet kayıtları

Bankanın genel kredi politikası yönünden önem taşıyan bu maliyet kayıtları da, bina maliyetinin tayininde göz önüne alınabilir. Ancak, bankanın müşterilerine azami kredi tavanına kadar kredi kullanırmak isteği maliyet standartları yüksek tutulduğundan bu yönüyle sakınca teşkil etmektedir.

Bina maliyeti, ruhsatnamesinde yazılı bulunan (Ruhsatname yoksa Kurumca tespit edilecek olan) yüzölçümü ile metrekare maliyet bedelinin çarpımı suretiyle hesaplanır.Başladığı yıl içinde tamamlanmış olan inşaatın maliyetinin hesaplanmasında, o yıl içinde tespit edilen,başladığı yıldan sonraki yıllarda tamamlanmamış inşaatın maliyetinin hesabında ise, tamamlandığı yıldan önceki yıla ait metrekare maliyet bedeli esas alınır.

Yukarıda belirtilen çeşitli maliyet verilerinin tamamı esasa alınmak suretiyle ortalama bir maliyet tespitine de gidilebilir. Kanımızca en rasyonel yol bu usuldür. Takdir Komisyonlarınca takdir işlemleri yapılırken de bu usul esas alınabilir.

Kâr veya zararı tespiti için tam kat, daire ve dükkanların satışını beklemeye gerek yoktur. Kâr-zarar, yıl içindeki satışlar esas alınmak suretiyle tespit edilir. Satılmayan kat, daire ve dükkanların ise, maliyet bedeli ile değerlendirilmek suretiyle sene sonu mal mevcudu olarak hasıllata eklenmesi gerekir.

İnşa edilen apartmanın tüm bölümlerinin aynı yıl içinde satılması, birkaç yıl içinde satılması veya inşa edildiği yıl hiç satılmaması durumları, kâr veya zararın tespiti yönünden aşağıda açıklanmıştır.

#### Kat , daire ve dükkanların tamamının aynı yıl içinde satılması

İnşa edilen apartmanın kat, daire ve dükkanlarının tamamının aynı yıl içinde satılması halinde, kâr veya zarar, toplam satış bedeli ile toplam maliyet karşılaştırılmak suretiyle bulunur.

Örneğin; Uzel İnşaat İtd.şti. 2000 yılında 8 katlı bir apartman İnşa etmiştir.İnşa edilen bu apartmanın tüm daire ve dükkanları aynı yıl içinde satılmıştır. İnşaatın tüm maliyeti 678 260 275 000 liradır. Daire ve dükkanların tamamı 1 115 873 000 000 liraya satılmıştır.

Bu duruma göre, kâr veya zarar toplam satış bedeli olan 115 873 000 000 lira ile toplam maliyet bedeli olan 678 260 275 000 liranın karşılaştırılması suretiyle hesaplanacaktır. Örneğimizdeki inşaattan sağlanan kazanç 237 612 725 000 liradır [ 1 ].

#### Kat, daire ve dükkanların bir kısmını aynı yıl içinde satılmaması

İnşa edilen apartmanın kat, daire ve dükkanlarının birkaç yılda satılması halinde,satılan kısım ile ilgili kâr veya zararın,satışın yapıldığı yılda tespiti ve beyanı gerekir. Kazancın tespit ve beyanı için kat,daire ve dükkanların tamamının satılması beklenmez. Yıl içinde satılmayan kat,daire ve dükkanlar stok olarak değerlendirilmek suretiyle hasıllata eklenir.

Müteahhidin inşa ettiği apartmandan kendisine ayırdığı dairenin , işletmeden eksilen değer olarak emsal bedeliyle değerlendirilmesi gerekir

### Kat daire ve dükkanların inşa edildiği yılda hiç satılmaması

İnşa edilen apartmanın kat, daire ve dükkanların inşa edildiği yılda hiç satılmaması halinde, herhangi bir zarar söz konusu olmayacaktır.Çünkü kat, daire ve dükkanlar stok olarak envantere maliyet bedeli ile değerlendirilecektir.

Örneğin; (A) Ltd. Şti.'nin 2005 yılında ,satmak amacıyla inşa ettiği apartmanın hiçbir daire, kat veya dükkanı satılmamıştır. Apartmanın tüm maliyeti 342 625 700 000 liradır [ 1 ].

Yukarıda da belirttiğimiz gibi bu durumda bir zarar söz konusu değildir. Kat, daire ve dükkanlar sene sonunda stok olarak envantere maliyet bedeli ile değerlendirilmek suretiyle gösterilecektir

### **2.2.8. Arsa karşılığı daire yapan ve alanların vergi kanunları yönünden durumları**

#### Kat, daire ve dükkan karşılığı başkasının arsasına bina yapanlara vergilendirme

Apartman yaparak daire daire satan inşaat müteahhitlerinin yaptıkları inşaatın arsasını çeşitli şekillerde temin ettikleri ve bunlar arasında en yaygın olan şeklin arsa sahibine belirli sayıda daire verilmesi olduğu bilinen gerçektir.

Arsa sahipleri, arsaları karşılığı iktisap ettiği daireleri ya kiraya verirler ya da satarlar. Bu dairelerin kullanım şekillerine göre vergi kanunları yönünden değişik yükümlülükler ortaya çıkar.

Başkasının arsası üzerine inşaat yapanların arsa sahibine vermiş oldukları daire ve dükkanların inşası için yapmış oldukları harcamalarla, kendilerine ait

daire, kat ve dükkanlar için yapmış oldukları harcamaların toplamı, inşaat maliyetini verir. Müteahhide ait daire ve dükkanların maliyeti, toplam inşaat maliyetinin, bu daire ve dükkanlara dağıtım suretiyle bulunur.

İnşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen dairelere isabet eden kısmı, müteahhidin kendisine ait dairelerin arsasının maliyetidir.

Müteahhit, inşaatçılık işinden dolayı gelir ya da kurumlar vergisi mükellefi olduğundan, inşaatın bitimi ve bağımsız bölümlerden herhangi birinin satılması ile vergiyi doğuran olay cereyan edecektir. Bu nedenle, inşaatın devamı suresince, yapılan işle ilgili olarak kâr-zarar beyanında bulunmayacak ancak beyanname verilecektir.

Müteahhidin kâr-zarar beyan etmesi için, inşaatın tamamlanmış olması yeterli değildir. Hem inşaat bitecek hem de bağımsız bölümlerden en az biri satılmış olacaktır. İnşaatın devamı sırasında satılan dairelere, kat ve dükkanlar nedeniyle alınan paralar avans niteliğindedir. İnşaat bitmeden önce tüm bağımsız bölümler satılmış olsa dahi yine de kâr-zarar beyan edilemez. Çünkü, inşaat bitmediğinden, maliyetler belli olmamıştır.

İnşaat halinde satılan daireler için tahsil edilen miktarlar avans olduğundan, gelir inşaatın bittiği yılda elde edilmiş sayılır.

Özel usulsüzlük cezası inşası bitirilen ve tapuda satışı yapılan daire ve dükkanların kesilmeyen faturalara uygulanır.

İnşaat halinde iken sattığı dairelerden elde ettiği geliri beyan etmediği ileri sürülen davacı adına düzenlenen rapor uyarınca re'sen gelir vergisi salınmış kaçakçılık ve özel usulsüzlük cezaları kesilmiştir. Vergi mahkemesi kararıyla; bitmiş bir binanın satışında tescil işleminin satan kişi açısından vergiyi doğuran olay olarak kabulü gerektiği, devam eden inşaatlarda ise, aynı şekilde düşünülmemeyeceği, vergilendirmede amaç, gerçek gelir ve gideri

tespit ederek dönem kârını hesaplamak olduğuna göre, henüz inşaat tamamlanmadan maliyet bedelinin tespiti mümkün olmayacağından, satılan kısımların tapuya tescili daha önceki tarih olsa bile, inşaatın bitim tarihinin vergiyi doğuran olay olarak kabul edilmesinin hakkaniyete uygun olacağı bu durumda inşaat bitmeden yapılan satış işleminden elde edilen gelirin avans olarak değerlendirilmesi gerektiği, davacının inşaatın bitim tarihi itibarıyla elde ettiği geliri beyan ettiği dikkate alındığında yapılan tarhiyatta isabet bulunmadığı, davacının bu satışlar için fatura düzenlemediği ileri sürülmüşse de, ilgili yılda inşaat bitip daireler teslim edilmeden fatura düzenlenmesinin söz konusu olmadığı, ancak 1990 yılında inşaatı biterek satılan işyeri ve daireler için bu yılda fatura düzenleneceğinden, özel usulsüzlük cezasını bir miktar dikkate alınarak kesilmesi uygun olacağı gerekçesiyle gelir vergisi ve kaçakçılık cezasının tamamen özel usulsüzlük cezasının ise kısmen kaldırılmasına karar vermiştir. Davalı idare yapılan inşaat işinin, yıllara sari inşaat kapsamında değerlendirilemeyeceği ileri sürülmekte ve kararın bozulmasını istemektedir [ 1 ].

Temyiz dilekçesinde ileri sürülen iddialar, bozulması istenilen kararın dayandığı gerekçeler karşısında yerinde ve kararın bozulmasını sağlayacak durumda görülmemiştir. Bu nedenle temyiz isteminin reddine oy birliği ile karar verildi, denilmektedir. Mahkeme kararı olan bu cümleler konuyu açıkladıkları için buraya aynen alınmışlardır [ 1 ].

Özel inşaat işinde inşa edilen daire ve işyerleri satışı yapılmadıkça, kar zararın doğmasından söz edilemez.

Arsa karşılığı daire alınması,alınan dairelerin satışı ya da kiraya verilmesinde vergileme

Arsa karşılığı daire ya da işyeri alınması durumunda arsa sahibi yönünden vergilemede Gelir Vergisi Kanun'da 4369 ve 4444 Sayılı Kanun'la yapılan değişiklikler sonucu 01.01.1999 tarihinden itibaren farklı uygulamalar söz

konusu olacaktır. 01.01.1999 tarihinden sonraki döneme ilişkin vergi uygulaması “Kendi arsası üzerine bir defaya mahsus olmak üzere apartman inşa ederek kat, daire ve dükkan olarak satanlar.” başlığı altında yaptığımız açıklamaya göre olacaktır [ 1 ].

### *Arsa Karşılığı Daire ya da Dükkan Alınması Olayında Arsa Sahibi Yönünden Vergileme*

Arsa sahibi arsasını, bir sözleşmeye dayalı olarak müteahhide vermesi ve karşılığı da belirli sayıda daire ve dükkan alması (hatta arsanın konumuna göre, ilave olarak belirli tutarda para alınması) öteden beri süregelen bir uygulamadır.

Arsa karşılığı belirli sayıda daire ve dükkan alınması ya da alınan bu daire ve dükkanların satılması olayında, arsa sahibinin, vergileme yönünden açıklığın bulunması, bu konuda önemli bir aksaklık olarak göze çarpmaktadır. Her ne kadar, vergi idaresi arsa karşılığı daire ve dükkan alınması ya da bunların satılması olayını yakından izlemiyorsa da zaman zaman yapılan incelemelerde, böyle bir duruma rastlanması veya bir ihbar olması halinde, değişik yaklaşımlarla vergileme yoluna gidilebilmektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi, kanun da bu konuda açık bir hükmün bulunmaması nedeniyle, inceleme elamanları arasında da bir uygulama biriliğine rastlanılmamaktadır. Bu ise, farklı yorumlamalara ve vergilemelere neden olabilmektedir.

Arsa karşılığında daire alınması ya da alınan dairelerin kısmen veya tamamen satılması olayını, öncelikle daire ve dükkanların alınması aşamasında ele alarak açıklamakta yarar vardır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun konu ile ilgili olarak, iki ayrı maddenin yer aldığı fark edilmektedir. Bunlardan birincisi aşağıda belirtildiği üzere değer artışı kazancı olarak nitelendirilmektedir.

“GVK’nın ticari kazançlarla ilgili 37.maddesinin (4) nolu bendidir. Söz konusu bent hükmüne göre; “Gayrimenkul alım, satım, ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden” elde ettikleri kazançlar ticari kazanç olarak nitelendirilmekte ve bu hükümlere göre vergiye tabi tutulmaktadır. Bir diğer madde ise, Gelir Vergisi Kanunu’nun 4444 Sayılı Kanun’la 01.01.1999 31.12.2002 dönemi gelirleri için uygulanmak üzere eklenen, geçici 56.maddedir. Buna göre de “İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar”

Elden çıkarma deyimi ise aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

“Gayrimenkulün satılması, bir ivaz karşılığında devir ve tekmili, trampa edilmesi, takası kamusallaştırılması, devletleştirilmesi ve ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder”

Yukarıdaki kanun hükümlerinden de fark edileceği üzere, arsanın dört yıllık süre geçtikten sonra elden çıkartılması halinde, gelir vergisinin konusuna giren bir durum söz konusu değildir. Ancak, dört yıllık süre içinde arsanın kat karşılığında müteahhit firmaya verilmesi olayında, vergi idaresi, arsanın karşılığında belli sayıda daire dükkan alınacak olması olayını “Trampa” olarak nitelendirilmekte ve vergilendirmekte ve vergilendirme yoluna gitmektedir. Örneğin 150 milyar liraya satın alınan bir arsanın, iktisap tarihinden itibaren dört yıl içinde sözleşmenin yapıldığı tarihte rayiç bedeli 30 milyar lira olan daire ve dükkanla trampa edilmesi olayında, trampanın varlığını öne sürerek vergileme yoluna gidebilmektedir. Ancak, bu konuda Danıştay’a intikal eden uyuşmazlıklarda ise Danıştay arsa karşılığı daire alınması amacıyla, arsanın müteahhide teslimi olayını ticari bir muamele olarak kabul etmeyip, arsanın değerlendirilmesine dönük bir olay nitelendirerek bu muamelenin trampa olarak kabul edilemeyeceği yönünde kararlar vermektedir [ 1 ].

Gerçektende de, trampa tapuda iki ayrı kişi adına tescilli bulunan gayri menkullerin, yine tapuda sahiplerinin karşılıklı olarak değişmesi söz konusu olmaktadır. Arsa karşılığı daire alınması olayında ise, böyle bir durumun durumunun varlığından söz edilemez.

Sonuç olarak belirtmek gerekirse, arsanın iktisap tarihinden itibaren dört yıl içinde belli sayıda daire ve dükkan karşılığı müteahhide verilmesi olayında, gelir vergisi yönünden vergiyi doğuran bir olay söz konusu değildir. Ancak, burada her olayı, ait olduğu koşullara göre değerlendirerek, bir genellemeye gitmemek gerekir. Arsa sahibinin inşaat müteahhidi olması ya da arsanın kendi firmasına daire karşılığı vermesi gibi olaylarda, vergileme yönünden farklı durumlar ortaya çıkabilir.

#### *Arsa Karşılığı Alınan Daire ve Dükkanların Satışında Vergileme*

Arsa sahiplerinin, sahibi buldukları arsayı belirli sayıda daire ve dükkan karşılığında müteahhide vermesi ve inşaatın bitiminde ve bu daire ve dükkanları alarak adına tescil ettirmesi olayında, gelir vergisi yönünden vergiyi doğuran bir olay söz konusu değildir.

Ancak, alınan daire ve dükkanların satışı halinde bazı durumlarda gelir vergisi mükellefiyeti doğmaktadır. Bunlar aşağıda sırasıyla açıklanmaya çalışılmıştır.

#### *Daire ve Dükkanların, İktisap Tarihinden İtibaren 4 yıl İçinde Satılması*

“Gelir Vergisi Kanunu’nun mükerrer geçici 56/D maddesinin altıncı bendine göre, gayrimenkullerin, iktisap ne olursa olsun, iktisap tarihinden itibaren dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar, değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulmaktadır.”

Bu duruma göre, arsa sahibinin, arsası karşılığında iktisap etmiş olduğu daire ve dükkanları, iktisap tarihinden itibaren 4 yıl içinde elden çıkarması halinde, söz konusu dairelerin arsa paylarının müteahhide isabet edenler dahil değeri ile arsanın satış bedeli arasındaki fark, değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulacaktır. Ancak bu gibi durumlarda, özellikle arsanın iktisap bedelinin çok düşük olması halinde, vergileme yönünden ortaya adil olmayan bir sonuç çıkmaktadır. Bu yaklaşımla vergileme yönüne gidilmesi halinde,

neredeys e dairenin satış fiyatının tamamına yakın kısmı kazanç olarak beyan edilmektedir. Vergi dairesinin bu konuyu açıklayan bir tebliğinin bulunmayışı, ilgili kanunlarda da bu konuda açık bir hüküm bulunmaması nedeniyle vergileme sırasında ne şekilde hareket edileceği hususunda tereddüde düşülmekte ve hazine lehine olan yukarıdaki uygulama tercih edilmektedir. Oysa, bu gibi durumlarda yapılacak en anlamlı uygulama, arsa paylarının rayiç bedeli ile dairelerin satış bedellerinin kıyaslanması ve aradaki farkın değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi, daha uygun ve adil bir uygulama olur.

Arsa karşılığı alınan daireler ya da dükkanların satışında, iktisap bedelinin ne şekilde belirleneceği, uygulamada sık sık duraksamalara neden olabilen bir sorundur. Bu konuda ortaya çıkan 2 farklı uygulama şu şekildedir.

Arsa karşılığı müteahhitten alınan daire ve dükkanların iktisap bedeli müteahhidin defter kayıtlarındaki inşaat maliyetidir.

Arsa karşılığı müteahhitten alınan daire ve dükkanların iktisap bedeli, inşaatın tamamlandığı tarihte, iktisap edilen daire ve dükkanların satış değeridir.

Bu konuda Danıştay'a intikal eden bir uyuşmazlıkta, Danıştay'ca; "olayda davacıların öteden beri müştereken sahip oldukları arsanın bir kısım hissesinin kat karşılığı müteahhide vererek aldıkları 6 daireden üçünü, daireleri iktisap ettikleri tarihte sattıkları, inceleme raporu ile tespit olunmuştur. İktisap bedelinin hesabında, arsa bedeli ile müteahhit defter kayıtlarındaki inşaat maliyeti esas alınmış ise de, hesaplanan bu değer, müteahhidin maliyet bedeli olup, müteahhitten arsa karşılığı daire alan davacılar için kabul edilemeyeceği, davacıların taşınmazları iktisap bedelinin rayiç değer olduğu, iktisap tarihinde satıldığı çekişme konusu olmayan dairelerin rayiç değerinin satış değeri olduğuna göre" karar verilmiştir [ 1 ].

Danıştay kararında da anlaşılacağı üzere, arsa karşılığı alınan daire ve dükkanların iktisap bedeli, müteahhidin defter kayıtlarındaki inşaat maliyeti olmayıp, inşaatın tamamlandığı tarihte iktisap edilen daire ve dükkanların satış değeridir.

Danıştay kararından ortaya çıkan bir başka sonuç da arsa, karşılığı alınan daire ve dükkanların, arsa sahibince, inşaatın devamı sırasında yada inşaatın tamamlandığı tarihte satılması halinde, bir “değer artışı kazancı” doğmayacaktır. Bu nedenle sahibi olduğu arsasını, belirli bir sayıda daire ve dükkan karşılığında müteahhide verenlerin, bu daire ve dükkanların bir kısmını yada tamamını, inşaat devam ederken ya da inşaatın tamamlandığı tarihte satmaları halinde, bu satış nedeniyle, değer artışı kazancı olarak gelir vergisi ödemeleri söz konusu olmayacaktır

Ancak arsa sahibince, inşaatın tamamlandığı tarihte iktisap edilen daire ve dükkanların, iktisap tarihinden itibaren 4 yıl içinde satılmasından doğan kazancın, Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80/7. maddesi uyarınca, değer artışı kazancı olarak vergilendirileceği kuşkusuzdur [ 1 ].

Konut edinmek amacıyla birleşerek apartman inşa eden kimselerin kendi gereksinimlerinden fazla olan daireleri satmaları karşılığında elde ettikleri kazançlar sair kazançtır.

#### *Arsa Karşılığı Alınan Daire, Kat ve Dükkanların Kiraya Verilmesi*

Arsa sahibi, bir trampa akdi ile iktisap etmiş olduğu apartman dairelerinin yıllık kira gelirini, gayrimenkul sermaye iradı olarak vergi dairesine beyan ve bildirme zorundadır.

Gelir vergisi Kanunu'nun 21. maddesine göre; binaların konut olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın, her yıl itibarıyla bir tutarı, gelir vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak elde edilen safi hasılatın

yıllık toplamının istisna tutarını aşması halinde aşan kısmı vergiye tabi tutulur. İşyerleri bu istisnadan yararlanamaz. Gayrimenkulün işyeri olarak kiraya verilmesi durumunda, kiracı ödediği kiradan GVK'nın 94. maddesi uyarınca tevkifat yapacaktır. Bu durumda elde edilen gayri safi kira gelirin Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesinde belirtilen tutarı örneğin 2005 yılı için 3,5 milyar lirayı aşmaması halinde yıllık beyanname verilmeyecektir [ 1 ].

Aynı kişi, işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden elde ettiği kira gelirin gayri safi tutarının 3,5 milyar lirayı aşmaması halinde diğer gelirlerinden dolayı vereceği beyannameye dahil etmeyecektir. İşyeri kira gelirlerinin 1999 gayri safi tutarının 3,5 milyar lirayı aşması halinde, elde edilen işyeri kira gelirin tamamı beyan edilecektir [ 1 ].

Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedellerinden aşağı olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası kabul edilir. Binalarda emsal kira mevcut değilse vergi usul kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir [ 1 ].

#### Müteahhidin eş ve çocuklarına sattığı yada kendinin veya ortağının üzerine kaydettirdiği daire ve dükkanlarda emsal bedeli uygulaması

Kendi arsası üzerine yada başkasının arsası üzerine, belirli sayıda daire ve dükkan vermek suretiyle inşaat yapan müteahhitlerin, kendilerine kalan daire yada dükkanları; çocuklarına, eşine veya anne, baba, kardeş gibi yakınlarına da kaydettirdikleri rastlanılmaktadır.

Bu gibi durumlarda vergileme yönünden iki ayrı durum söz konusudur. Bunlardan birincisi, daire ve dükkanların eşe, çocuklara veya yakınlarla bağışlanması yani bir bedel alınmaksızın daire ve dükkanların bu kişiler üzerine tapu siciline kaydettirilmesidir. İkincisi de, söz konusu kişilere, daire ve dükkanının, bir bedel karşılığında satılmasıdır. Aşağıda bu iki durumda, kısaca açıklanmıştır.

### Daire ve dükkanların eşe, çocuklara veya yakınlarla hibe edilmesi

Daire ve dükkanların eşe, çocuklara veya yakınlarla hibe edildiği yani bedelsiz devir yada satışının söz konusu olduğu durumlarda, taraflar açısından ortaya çıkan sonuçlar aşağıdaki gibidir.

Daire ve Dükkanı İvazsız (yani bedelsiz) olarak iktisap edenler yönünden daire, kat ve dükkanların bedelsiz olarak iktisap edilmesi olayında, iktisap edenler yönünden, “veraset ve intikal vergisi” mükellefiyeti doğmaktadır. Bunlar, ilgili vergi dairesine, bir veraset ve intikal vergisi beyannamesi vermek suretiyle, ivazsız olarak iktisap ettikleri daire yada dükkanın rayiç bedelini beyan edecekler ve tahakkuk eden vergiyi de, üç yılda, her yıl Mayıs ve Kasım aylarına olmak üzere altı eşit taksitte ödeyeceklerdir.

Daire ve Dükkanı İvazsız Olarak Satanlar Yönünden: Daire ve dükkanı “ivazsız” yani bedelsiz olarak eşine, çocuklarına yada yakınlarına satanlar. (hibe edenler), daire yada dükkanın emsal bedeli üzerinden fatura düzenleyecek ve “normal bir satış işlemi gibi” defterlerine gelir kaydedeceklerdir.

Eşe, çocuklara yada yakınlarla ivazsız olarak verilen daire ve dükkanlar için “emsal bedeli” üzerinden değil de, maliyet bedeli üzerinden fatura düzenlenerek gelir kaydedilmesi halinde, bu işlem kabul edilmez ve emsal bedele göre bulunan fark üzerinden, cezalı vergi alınması yoluna gidilir.

Bu durum, işletme sahibinin, işletmeden çekerek kendi adına yada ortakları üzerine kaydettirdiği gayri menkuller içinde aynıdır. Yani “emsal bedelinin esas alınması” ve buna göre gelir kaydı yapılması gerekir.

### Daire ve dükkanların eşe, çocuklara veya yakınlarla satışı

Daire ve dükkanların eşe, çocuklara veya yakınlarla satışında da emsal bedelin esas alınması gerekir. Emsal bedelden daha düşük bedelle yapılan satışlarda ,gerekirse diğer daire ve dükkan alıcılarının da ifadelerine başvurulmak suretiyle , emsal bedelinin belirlenmesi ve buna göre de,matrah farkı bulunması yoluna gidilir.

Bu uygulamaya dayanak teşkil eden Gelir Vergisi Kanunu'nun "Gider kabul Edilmeyen Ödemeler" başlıklı maddesinin birinci bendinde , teşebbüs sahibi ile eş ve çocuklarının işletmeden çektikleri paralar ile aynen aldıkları değerlerin gider olarak indirilmesi kabul edilmemiş , parantez içindeki hükümlerle de , aynen yani ayın olarak alınan değerlerin emsal bedeli ile değerlendirilerek ,teşebbüs sahibinin çektiklerine ilave olunacağı hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Her ne kadar maddede satıştan söz edilmemişse de, kanunların lafzı kadar, ruhu da önemli olduğundan, emsal bedelden daha düşük bedelle eşe, çocuklara ve işletme sahibinin kendisine yaptığı satışında, bu madde kapsamında değerlendirilmesi ile, emsal bedele göre bulunacak farkın matraha alınması zorunludur.

### **2.2.9. Bina ve arsanın değerlendirilmesi**

Kendi arsası veya başkasının arsası üzerine kat, daire ve dükkan karşılığı inşaat yapıp satarlarda, bina ve arsaların değerlendirilmesi farklı özellikler arz eder. Bunları sırasıyla açıklayacak olursak:

#### Satın aldığı arsa üzerine inşaat yapanlar

Satın aldığı arsa üzerine inşaat yapanlar arsayı maliyet bedeli ile değerlemek suretiyle inşaat hesabına masraf kaydederler. İnşaat bittikten sonra arsa

edelini de içeren toplam inşaat maliyeti bulunur. Bulunan maliyet, müşterek kullanılan yerler de göz önüne alınmak suretiyle, dairelerin metrekare itibariyle toplamına bölünür. Bulunan birim metrekare ile de dairelerin her biri ayrı ayrı değerlendirilir.

#### Kat, daire ve dükkan karşılığı başkasının arsası üzerine inşaat yapanlar

Müteahhitler, satın aldıkları arsa üzerine inşaat yapabilecekleri gibi, kat, daire ve dükkan karşılığı başkasının arsası üzerine de inşaat yapabilirler. Başkasının arsası üzerine inşaat yapanların, arsa sahibine vermiş oldukları daire ve dükkanlarını inşası için yapmış oldukları harcamaların toplamı inşaat maliyetini verir. Müteahhide ait daire, dükkanların maliyeti, toplam inşaa maliyetinin bu daire ve dükkanlara dağıtımı suretiyle bulunur.

İnşaatın toplam maliyetinin, arsa sahibine verilen dairelerine isabet eden kısmı, müteahhidin kendisine ait dairelerin arsasının maliyetidir.

#### Kendi arsası üzerine inşaat yapanlar

Arsa üzerine yapılan inşaatlarda, arsa yada belirli sayıda daire ve dükkanın arsa sahibine verilmesi karşılığında edinilmekte yada inşaatı yapan tarafından satın alma yoluyla iktisap edilmektedir.

Birincisinde, yani belirli sayıda daire ve dükkan karşılığında edinilen arsada, bu arsanın maliyet bedeli, karşılığında verilen daire ve dükkanların maliyet bedeli olmaktadır. Arsanın satın alma yoluyla iktisap edilmesi durumunda ise, arsanın maliyet bedeli, genellikle satın alma tarihindeki bedeli olmakta ancak bu bedele, tapu harcı , alışta ödenen komisyon vb. giderler de eklemektedir. Arsanın maliyet bedelinin, alış tarihindeki "iktisap bedeli" olarak göz önüne alınması, uygulamada her zaman mümkün olmamaktadır. Özellikle çok önceden örneğin ;

15-20 yıl öncesinden satın alınan yada başka bir yolla iktisap edilen arsanın, maliyet bedelinin, iktisap tarihindeki bedel olarak esas alınması, arsa maliyetini sembolik olarak bir tutarda bırakmakta hatta tüm inşaat maliyetinin %1-2'si dolayında bile olabilmektedir.

Bu konuda Danıştay'a intikal eden bir uyuşmazlıkta:

“213 sayılı Vergi Kanunu'nun 269. maddesi, iktisadi işletmelere dahil tüm gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği 289.madde de;bu bölümde yazılı olmayan yada yazılı olup da kendi ölçüleriyle değerlendirilmesine olanak bulunmayan iktisadi kıymetlerden bina ve arazinin vergi değerleriyle değerlendirileceğine ilişkindir. Öte yandan, sözü edilen Kanun'un servetleri değerlendirme ile ilgili bölümünün 297. maddesinde ticari sermaye dahil olsun olmasın, tüm binalarla arazinin vergi değeri ile değerlendirileceği öngörülmüştür” [ 1 ].

Taşınmaz malların değerlemesinde, vergi değerine öncelik tanıyan bu yasal hükümlerin göz önüne tutulması gerekmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 38. maddesinin son fıkrasında 4108 Sayılı Kanunu'nun 18. maddesiyle yapılan değişiklikte 01.01.1995 tarihinden itibaren, inşaat yapımına tahsis edilen arsa ve araziler için inşaatın bitim tarihine kadar geçen süre için maliyet bedeli artırımını yapabilme imkanı getirilmiştir. Bu durumda, üzerine inşaat yapılan arsaların iktisap bedelleri, inşaatın bittiği tarihe kadar geçen süre için yeniden değerlendirme oranında arttırılabilecektir. Ancak, inşaatın tamamlanmasından önce satışı yapılan gayrimenkuller için maliyet artırımını satışın yapıldığı tarihe kadar uygulanacaktır [ 1 ].

Arsanın inşaat yapanın kendisine ait olası durumunda ne şekilde, kat karşılığı başkasının alınması durumunda ne şekilde inşaat maliyetlerine dahil edileceği hakkında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır

Bilindiği üzere, 213 sayılı Vergi Usul Yasası'nın 269. maddesinde de "iktisap işletmelere dahil bilimum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir." denilmekte ve 289. maddesinde de bu, bölümde yazılı olmayan ya da yazılı olup da kendi ölçüleri ile değerlendirilmesine olanak bulunmayan iktisadi kıymetlerden bina ve arazinin vergi değeri ile değerlendirileceği hükme bağlanmış bulunmaktadır [ 1 ].

Öte yandan 1319 sayılı Emlak Vergi Usul Yasası'nın vergi değerini tarif eden 268. madde hükmünü yürürlükten kaldırmadığına esasen, bir vergi değeri bulunan araziler için ihtiyaç halinde yeni irat takdirleri yapacak tadilat komisyonu uğraşlarına devam ettiklerine göre, değerlemede anılan Kanun'un 268. maddesinde belirtildiği şekilde tespit olunmuş vergi değerinin esas alınması gerekir [ 1 ].

Bu durumda inşa edilen bina maliyetinin, arsanın vergi değerine inşa için yapılan diğer giderlerin eklenmesi suretiyle bulunacağı tabiidir.

Arsa bedeline karşılık olarak, yapılan inşaattan arsa sahibine kat, daire veya dükkan şeklinde bölümler verilmesi durumunda; inşaat yapanın arsa sahibine verdiği bölümlerin inşası ile ilgili harcamalar, kendisine ait bölümlerin maliyetin arsa bedeli olarak dahil edilmesi gerekir.

Daire kat veya dükkan şeklindeki bağımsız bölümlerin maliyetlerinin tespitinde Vergi Usul Kanunu'nun imal edilen emtialarda maliyet bedeli ile ilgili 275. madde hükmünden yararlanarak, değerlendirme konusu kıymet aynı neviden olduğundan, toplam maliyetten her bölüm belli esaslara göre pay verilir. Bu esaslar meyanında, her bölümün metrekareye oranı veya arsa payı esas alınır [ 1 ].

Gerek kendi arsası üzerine gerekse başkasının arsası üzerine kat karşılığı bina inşa ederek satma işinin GVK'nın 42. maddesiyle düzenlenen birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işleriyle herhangi bir ilişkisi

bulunmamaktadır. Bu nedenle daire satışlarından doğan karın inşaatın devam ettiği yıllara dağılması veya inşaatın bittiği yılın geri olarak kabul edilmesi söz konusu olamaz. Her bağımsız bölüm veya dairenin maliyet bedeli ile satış bedeli arasındaki fark satışa konu ünitenin karı olarak satışın yapıldığı yılın geliri olarak vergilendirecektir [ 1 ].

Kişisel servete dahil bulunan malın, ticari işletmenin aktifine ithali halinde, o günün rayicine uygun bir değerle değerlendirilmesi gerekir.

Adi ortaklıkta ortaklardan birinin maliki bulunduğu gayrimenkulun ortak işletmenin aktifine dahil edilmesi halinde bu taşınmazın değerlendirilme gününün rayicine uygun bir değerlendirilme mi yoksa ortağın satın alma tarihinde ödediği satın alma bedeli ile mi değerlendirileceği uyuşmazlık konusudur. Kişisel servete dahil bulunan bir malın, ister şahsi teşebbüs niteliğinde olsun bir ticari işletmenin aktifine ithali halinde, malın o günün rayicine uygun bir değerlendirilmesinin gerekeceği ortaklığın işletme defterine bir önceki yıldan devreden, yıl içinde satın alınan ve satılan arsalar, yıl sonunda mevcut arsaların tek tek kayıtlı bulunduğu çekişmesiz olduğu durum böyle iken takdir komisyonunca kayıt dışı bırakılmış bir satış bulunduğu yolunda herhangi bir tespit yapılmadan afaki ve genel ifadelerle matrah takdir edilmesinde isabet bulunmadığına bu nedenle satılan vergi ve cezanın terkinine oybirliği ile karar verildiği mahkeme kararlarında belirtilmektedir.

Müteahhitlik yapan mükellefin kendisi için ayırdığı daire ve dükkanların değerinin ortalama fiyat yada maliyet esasına göre belirlenmemesi durumunda bunların Takdir Komisyonunca tayin edilen bedel ile değerlendirilmesi gerekir [ 1 ].

#### **2.2.10. Ceza uygulaması**

- 1) Vergi cezalarında sorumluluk
- 2) Vergi zıyaı suçu ve cezası

- 3) Kaçakçılık suçları ve cezaları
- 4) Usulsüzlük
- 5) Özel usulsüzlükler ve cezaları
- 6) Kaçakçılık suçlarının cezalandırılmasında adli yol
- 7) Birden fazla suç işlenmesi
- 8) Birleştirilmesi gereken gelirler için ayrı beyanname verilmesi
- 9) Mirasçılarda ceza uygulaması
- 10) Yargı kararları
- 11) Vergi cezalarının kesilmesi, ödenmesi ve kalkması [ 1 ]

## **2.3. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği**

### **2.3.1. Genel**

Burada iş ve iş ile ilgili mevzuat tanıtılacaktır.

### **2.3.2. İşçi sağlığı ve iş güvenliğinin tanımı ve önemi**

İşçi sağlığı ve iş güvenliğinin bir tanımını yaparsak iş yerlerinde işin yürütülmesi sırasında, çeşitli maddelerden ve ihmallerden kaynaklanan sağlığa zarar verilebilecek koşullardan korunmak amacıyla yapılan sistemli bilimsel çalışmalardır diyebiliriz.

Genel anlamda yapılması gereken iş sağlığı ve iş güvenliği çalışmalarının amaçlarını şöyle sıralayabiliriz. Kuşkusuz bu hususlar birbiriyle yakından ilişkilidir.

#### **Çalışanları korumak**

İş sağlığı ve iş güvenliği çalışmalarının ana amacını oluşturur. Çalışanları işyerlerinin olumsuz etkilerinden korumak, rahat ve güvenli bir ortamda çalışmalarını sağlamak, başka bir ifadeyle çalışanları iş kazaları ve meslek

hastalıklarına karşı koruyarak ruhen ve bedenen bütünlüklerinin sağlanması amaçlanmaktadır.

### Üretim güvenliğini sağlamak

Bir işyerinden üretim güvenliğinin sağlanması beraberinde verimin artması sonucunu doğuracağından özellikle ekonomik açıdan önemlidir. İşyerinde çalışan işçilerin korunmasıyla meslek hastalıkları ve iş kazaları sonucu ortaya çıkan işgücü ve işgünü kayıpları azalacak, dolayısıyla üretim korunacak ve daha sağlıklı ve güvenli çalışma ortamının işçiye verdiği güvenle işyerinin de artma olacaktır.

### İşletme güvenliğini sağlamak

İşyerinde alınacak tedbirlerle, iş kazalarından veya güvensiz ve sağlıksız çalışma ortamından dolayı doğabilecek makine arızaları ve devre dışı kalmaları, patlama olayları, yangın gibi işletmeyi tehlikeye düşürülebilecek durumlar ortadan kaldırılacağından işletme güvenliği sağlanmış olur

## **2.3.3 Sigortalar işe giriş bildiremeleri**

### İşe giriş bildiremeleri

Sosyal sigortalar kurumu'nun 9. maddesinde 4447 Sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce işverenler, çalıştırılmaya başladıkları sigortalı, çalıştırmaya başladıkları tarihten itibaren en geç bir ay içinde Kuruma bildiriyorlardı. Yapılan değişikliğe göre, öteden beri işçi çalıştıran işverenler çalıştırmaya başlayacakları işçileri işe başlatmadan önce örneği kurumca hazırlanacak işe giriş bildirgesi ile kuruma bildireceklerdir [ 3 ].

Değişiklik 08.09.1999 tarihinden itibaren yürürlüğe girdiğinden, bu tarihten itibaren işe başlatılacak kişilerin işe giriş bildirimleri, işe başlatılmadan önce

yapılacak. Örneğin 15.11.1999 tarihinde işe başlatılacak kimsenin, en geç 14.12.1999 günü mesai bitimine kadar kurum'a bildirilmesi gerekmektedir. Yeni düzenlemeye göre, çalıştırılacak kimselerin işe başlatılmadan önce kurum'a bildirilmesi esas olmakla birlikte işe giriş bildirelerinin;

-İnşaat işyerlerinde işe başlatılacak kimseler için, işe başlatıldığı gün,

-İlk defa işyeri bildirgesi verilen işlerinde inşaat işyerleri dahil işe alınan işçiler için, işe başlama tarihinden itibaren en geç bir ay, içinde verilmesi halinde bildirge, süresi içinde verilmiş sayılacak ve idari para cezası uygulanmayacaktır. Ayrıca Kanun'a eklenen 40. madde hükmüne göre, sigortalı olarak çalışmaya başlayanlarda, çalışmaya başladıklarını, işe başlama tarihinden itibaren 30 gün içinde Kurum'a bildireceklerdir. Söz konusu uygulama 08.09.1999 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş olup uygulamanın usul ve esasları yönetmelik ile belirlenecektir [ 1 ].

Ancak, söz konusu yönetmelik yayınlanıncaya kadar uygulama birliğini sağlamak amacıyla SSK Genel Müdürlüğü yayımlamış olduğu bir genelge ile, genelge ekinde Sigortalı Bildirim belgesi ile söz konusu bildirim yerine getirileceğini açıklamıştır [ 3 ].

Ancak sigortalıların kimlik bilgileri, sicil numarası açık adresi ve imzası ile işverenin ünvanı ve adresi kayıtlı dilekçelerle yapılan bildirimler de kabul edilecektir [ 3 ].

Burada dikkat edilecek husus şudur; söz konusu bildirge verilmiş ise dahi işçi ve işe başlamakla otomatikman sigortalıdır. Ancak, işe giriş bildirgesinin yasal süre içinde kurum'a verilmemiş ve bu arada bir iş kazası olmuş ise, Sosyal Sigortalar Kurumu, tescil yapılıp yapılmamasına bakmadan işçiye bütün yardımları yapar. Ancak bu durumda yapmış olduğu yardımlar ile ilgili giderlerinin tamamını işverenden alır.

Bu bildirgeler işçinin nüfus kağıdına göre doldurulmalıdır. Nüfus kağıdı olmayan işçi bunu temin edene kadar işe alınmamalıdır. Nüfus kağıdının bulunmaması, işçinin yaşının tespitine mani olur, bu hal ise bilhassa iş kazası ve hastalık hallerinde önemli meseleler yaratır.

#### Aylık sigorta primleri

Şantiye ve taşeron nezdinde çalışan işçilere ait olup ayrı ayrı tanzim edilecek olan dört aylık prim bordoları Ocak Nisan, Mayıs Ağustos ve Eylül Aralık dönemleri için olmak üzere yılda üç defa kuruma verilir. Bu bordolar iki nüsha hazırlanarak üstüne şantiye veya hangi taşerona ait olduğu yazılmalı ve bir nüshası kuruma verilerek diğeri SSK'da onaylatıldıktan sonra işçilerin kolayca görebileceği bir yere asılması gerekmektedir. Bu bordolar da ait olduğu dönemin son ayının prim bildirgesinin verileceği sürede verilmelidir. Örneğin Ocak Nisan dönemindeki bordro Mayıs ayının sonuna kadar verilmiş olacaktır. Bu bordolar, sigorta esas gün ve ücretlerini gösterir icmal tablosundan yararlanılarak tanzim edilir [ 3 ].

Bildirimlerin yasal süresi içinde verilmemesi halinde uygulanacak idari para cezaları;

1)İşyeri bildirgesinin sigortalı çalıştırılmaya başlanıldığı tarihten itibaren bir ay içinde verilmemesi halinde her bir sigortalı için aylık asgari ücret tutarında;

2)Sigortalı işe giriş bildirgesinin sigortalının işe başladığı tarihten bir ay içinde verilmemesi halinde her bir sigortalı için aylık asgari ücret tutarında,

3)Aylık ve dört aylık sigorta primleri bildirgesi ve bordosunun yasal süresi içinde verilmemesi halinde her bir fiil için ayrı ayrı aylık asgari ücretin iki katı tutarında,

4)Dört aylık sigorta prim bordosunun asılmaması halinde aylık asgari ücretin iki katı tutarında, İdari para cezası uygulanır [ 3 ].

#### Diğer sigortalar

İşveren Mali Mesuliyet Sigortası: Bilindiği üzere, Sosyal Sigortalar Kurumu, iş kazalarında işçilerimizin zararlarının tamamını ve bu arada manevi tazminat ödememektedir ve hadisede işveren veya ona bağlı bir şahsın kusurunun bulunması halinde işçiye yaptığı ödemeler için işverene rücu etmemektedir. İşte, gerek işçinin noksan aldığı tazminatı tamamlamak ve gerekse işverene vaki rücuu teminat altına almak üzere bütün işçiler için muayyen bir limit üzerinden “İşveren Mali Mesuliyet Sigortası” yapılmaktadır. Sigorta poliçesinin bir kopyası şantiyede bulunmaktadır. Bir iş kazası vukuunda vizite kağıdının bir nüshasında eklenmek suretiyle kaza sigorta şirketine ihbar edilmelidir. Bu ihbar en geç beş gün içinde yapılacaktır [ 3 ].

#### Üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası

İşveren ile arasında hizmet akdi bulunmayan 3.şahıslara veya bu şahısların mallarına karşı verilecek zararların tazmin için üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası yapılmaktadır. Bu sigortanın poliçesi de şantiye de bulunmalıdır. İşimizin görülmesi sırasında şantiyeye gelen bir ziyaretçi, iş istemeye gelen şahıslar, nakliyeciler ve buna benzer kimseler ve şantiye civarında bulunan arazi ve binalara verilecek zararları bu sigorta karşılayacaktır [ 3 ].

#### Tam (All) risk sigortası

Yapılan iş, malzemeler iş makineleri ,teçhizat ile şantiye tesisleri ya iş sahibi veya müteahhitlerimizce bütün rizikolara karşı sigorta ettirilmelidir. Sigorta poliçesi sureti şantiyede bulundurulmalıdır [ 3 ].

### Kasko sigortası

Bütün motorlu kara nakil vasıtalarının kasko sigortalarının bulunması gerekir. Sigorta poliçe suretleri istenmelidir. İşyerimizde, plakası bulunmayan traktör vs. gibi vasıtalar çalıştırılmamalıdır. Bunların trafik sigortaları ile birlikte kasko sigortaları da yapılmalıdır. Sigorta nerede yapılmış olursa olsun işyeri civarında bulunan aynı sigortanın herhangi acentesine müracaat edilerek gününde ekspertiz yapılması sağlanmalıdır [ 3 ].

### Trafik sigortası

Her taşıma aracının trafik sigortası sürekli bulunmalıdır. Ve sigorta poliçesi sureti de şantiyede olmalıdır. Aksi halde başkasına ika edilecek hasarın tamamını ödemek zorunda kalınacağı gibi Kanun'a göre de suç işlemiş sayılırız ve en önemlisi de aşağıda bahsedilecek olan ihtiyari mali sorumluluk sigortasını yaptırmak mümkün olmaz [ 3 ].

Motorlu kara nakil araçlarının zorunlu trafik sigortaları bu araçların yapacağı kazadaki bütün zararı ödemez. Bu nedenle tüm araçların trafik sigortasının temin ettiği azami hasarın üstündeki hasarları da temin etmek üzere sigortalı şirketlerinin her vasıta için yapacağı azami limit üzerinden ihtiyari mali sorumluluk sigortası yapılmalıdır. Bu sigortalar genellikle Merkez Bürosunca yaptırıldığından, poliçe suretleri mutlaka şantiyede bulunmalıdır [ 3 ].

### Bazı iş makinelerine ait kasko sigortası

Vinç gibi değerli bazı iş makineleri için de kasko sigorta yaptırılmaktadır [ 3 ].

### Bütün sigortalar hakkında genel bilgi

Yukarıda bahsedilen bütün sigortanın merkezce yapılması temin edilmelidir. İşyerinde bir sigorta dosyası açılmalı ve bütün poliçeler burada muhafaza

edilmelidir. Noksan olan veya günü geçen poliçeler burada muhafaza edilmelidir. Noksan olan veya günü geçen poliçeler merkeze bildirilmeli ve suretleri istenmelidir. Her şantiyenin kendi sigortalarını takip etmesi gerekir.

Mümkün olursa bütün sigortaların merkezden yapılması ile bunların bir sigorta şirketinde toplanması temin edilecek ve böylece hasar vukuunda süratle ve temin edici netice alınabilecektir. Şantiyece yapılmış trafik sigortası varsa bunların poliçelerinden bir suret merkeze gönderilmelidir.

Buna imkan yoksa sigorta poliçe tarih ve numarası bildirilmeli ve süresi dolduğunda bunun da merkezce yapılması temin edilmelidir [ 3 ].

#### **2.3.4. Emniyet**

##### Giriş

İşyerlerinde,

-işçi sağlığını koruma ve iş emniyeti tüzüğü,

-Ağır ve tehlikeli işler tüzüğü

-Yapı işlerinde işçi sağlığı ve iş tüzüğü

uygulanacaktır. Bunun için de, bir mühendise sorumluluk verilir. Tüzüklerde, işyerlerinde tehlikeli olan yerlere tehlike ve ikaz işaretlerinin konulacağı yazılıdır. Bu işaretler konulduğu zaman fotoğrafları çekilmeli ve bu fotoğraflar tarih konularak kontrol teşkilatına imzalatılmalıdır. Böylece, bir kaza vukuunda bu levhaların kazadan sonra konulduğu şeklindeki iddialar ortadan kaldırılmış olur.

-Şantiye de iş güvenliğinin temin ile bir mühendis görevlendirilmeli ve keyfiyet bir yazı ile kendisine bildirilmeli, görevin kendisine verildiği ve tüzüklere bütün tedbirleri alması istenmeli ve bu mühendisten bu görevi kabul ettiğini ve iş emniyetine ait sorumluluğu yüklendiğini bildiren bir yazı alınmalıdır.

### 2.3.5. İş kazalarının tanımı, nedenleri ve önleme yöntemleri:

#### İş kazasının tanımı

İş kazası; işçinin iş süresinde çalışma koşulları, işin nitelik ve yürütümü yada kullanılan makine, araç, gereç, ve malzeme nedeniyle uğradığı iş gücünün tamamını yada bir bölümünü yitirdiği bir olaydır.

Bir olayın iş kazası sayılabilmesi için hangi hal ve durumlarda meydana gelmesi gerektiği sosyal sigortalar kurumunda şöyle sıralamıştır.

- 1-İşçinin işyerinde bulunduğu sırada,
- 2-İşveren tarafından yürütülmekte olan iş dolayısıyla,
- 3-Sigortalının işçinin işveren tarafından görevle başka bir yere gönderilmesi yüzünden asıl işini yapmaksızın geçen zamanlarda,
- 4-Emzikli kadın işçinin çocuğuna süt vermek için ayrılan zamanlarda,
- 5-İşçilerin, işverence sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak götürülüp getirilmeleri sırasında [ 4 ].

#### İş Kazalarının Nedenleri

Bir iş kazasının meydana gelmesinde sosyolojik, psikolojik, fizyolojik, ergonomik ve teknik nedenler söz konusudur. Çalışan kişi, alıştığı işyeri ortamı ve çevresi, kullandığı malzeme, makine ve teçhizatla yakın ilişki içindedir. Bu etkileşim içinde iş kazasının meydana gelmesinde bir çok faktör rol oynar. İş kazalarının meydana gelmesini etkileyen faktörleri şu şekilde sıralandırabiliriz.

#### *Malzeme (kullanılan madde)*

- Malzemenin kimyasal, fiziksel, atomistik özellikleri,
- Kullanılan madde yapılarına uygun üretim sisteminin seçilmemiş olması

### *Makine ve Teçhizat*

- Malzeme yorgunluğu,
- Yeterli Koruyucu tedbirlerin alınmaması,
- İşe uygun makine kullanılmaması veya makinelerin yanlış kullanılması,

### *Çevre*

- Sıcaklık, nem aydınlatma, gürültü gibi fiziksel etkiler,
- Mekanik etkiler,
- Sağlık koşulları

### *İnsan*

- Eğitim ve bilgi eksikliği
- Dalgınlık dikkatsizlik,
- İlgisizlik, düzensizlik
- Bedenin iş uyumsuzluğu,
- Meleke noksanlığı
- Aile düzeni,
- Psikolojik faktörler
- Beslenme yetersizliği

Bu faktörler incelendiğinde iş kazasının nedenlerinin kazadan hemen evvelki durum veya harekete bağlı olduğu görülür. Bu nedenle genel anlamda iş kazalarının nedeni; emniyetsiz durumlar veya emniyetsiz hareketlerdir diyebiliriz. Birçok kazalarda her iki husus bir arada bulunmaktadır.

Emniyetsiz bu durumlar çevre makine ve malzemedan kaynaklanır. Koruyucusuz veya koruyucu yeterli olmayan makineler, kusurlu ve noksan teçhizat kaygan zayıf veya arızalı döşeme yüzeyleri işyerinin düzensizliği,

yetersiz aydınlatma gürültü malzeme yapısına uygun olmayan istifleme ve depolama gibi hususlar emniyetsiz durumdadır.

Emniyetsiz hareketle ise işçilerin hal ve davranışlarından kaynaklanır. İşçilerin eğitim düzeyleri ve psikolojik durumları emniyetsiz hareketlerin yapılmasında önemli bir rol oynar. Koruyucuların kullanılmaz hale getirme, emniyetsiz malzeme kullanma, emniyetsiz yükleme yerleştirme ve karıştırma, çalışan makine ve teçhizat üzerinde bakım ve onarım yapma, dikkati dağıtma, gereksiz şakalaşmalar, koruyucu malzeme kullanmama gibi davranışlar emniyetsiz hareketler içinde sayılabilir.

Yukarıda belirtilen iş kazalarının meydana gelmesine neden olan faktörlere ilaveten işyerlerinde çalışma sistemlerinden kaynaklanan ve işçiyi olumsuz yönde etkileyerek kazaların artmasına yol açan diğer bazı hususlar vardır. Bu hususlarında şöyle sıralamak mümkündür.

- Fazla mesai çalışması,
- Çok fazla iş yoğunluğu
- Mantıksız iş rejimi
- Fazla ve sürekli güç harcama
- Sürekli gece vardiyası
- Kişinin fiziksel ve ruhsal yapısına uymayan iş [ 4 ].

#### İş kazalarını önleme yöntemleri

İşyerlerinde iş kazalarının önlenmesi için yapılacak çalışmalar aynı zamanda iş güvenliğinin ilkelerini oluşturur. İş kazalarının önlenmesi veya azaltılması için işyerlerindeki emniyetsiz hareketleri ortadan kaldırmak veya en aza indirmek, ayrıca çalışma koşullarını sık sık gözden geçirme ve aksayan konularda tedbirlere başvurmak gerekir [ 4 ].

### Emniyetsiz durumları ortadan kaldırmak:

İş kazalarını önlemede en etkili yoldur. Çünkü güvenli durumları sağlamak için yapılacak çalışmalar hem daha kolaydır hem de sonuçları süreklilik gösterdiğinden daha etkilidir.

Örneğin; tehlike arz eden bir makineye koruyucu yapmak iş kazalarının önlenmesinde sürekli bir çözümdür. Kişileri bu konuda uyarmak ve eğitmekten de daha kolay, daha etkilidir.

Emniyetsiz durumları ortadan kaldırma çalışmaları iki aşamada yapılır. Öncelikle bir işyerinde emniyetsiz durumların ve kaza kaynaklarını tespiti gerekir. Daha sonra bu durumların giderilmesine yönelik önlemler planlanır ve gerçekleştirilir. Anılan önlemlerin kesin çözüm gerektirmesine ve süreklilik arz etmesine dikkat edilmelidir. Çünkü bu konuda yeterli özen gösterilmediği takdirde bir süre sonra aynı sorunlar gündeme gelecektir [ 4 ].

### Emniyetsiz davranışları önlemek

Daha öncede belirttiğimiz gibi emniyetsiz hareketler insan faktöründen kaynaklanmaktadır. Kişiler kültür düzeyleri, alışkanlıkları aldıkları eğitim, psikoloji ve sosyo-ekonomik durumları bu konuda etkili olmaktadır. Bu nedenle emniyetsiz davranışları önlemek zordur. Ancak kademeli olarak uygulanacak eğitimlerle azaltılabilir. Verilecek eğitimlerin sadece işçiye değil; ustabaşı, nezaretçi teknisyen, mühendis ve işverene uygulanması gerekir. Bu eğitimlerde kitle iletişim araçlarından, fotoğraf, slayt, film, gazete ve kitaplardan yararlanılmaktadır.

Çalışmalarda iyi yöntemlerin uygulanması kazaların olmaması veya azaltılması için işçiye işçinin işe uygun olması önemli bir etkidir. Bu konuda ergonomi biliminden yararlanılır. Ergonomi insan, çevre ve makine ilişkisi

düzenleyen ve bu konuda çalışmalar yapan bir bilimdir. Aynı zamanda verimlilik hesaplarında da önem kazanır.

İşçinin çalışma kapasitesi antropolojik özelliklerle tespit edilerek, yaptığı iş ve çalıştığı makine dizaynlarda göz önüne alınır. Makinelerin çok yüksek veya alçak olması, üzerindeki kumanda panellerinin kolay erişilebilir yerlerde olmaması sinyalizasyonlarının rahatça görülmemesi, hatta işin oturduğu sandalyenin vücut yapısına uygun olmaması iş kazalarının artmasında rol oynamaktadır.

İşyerlerinde yapılacak ergonomik çalışmalarda bu hususlar araştırılarak uygun çalışma yöntemleri geliştirilmelidir.

*Otomasyona gitme:* İş güvenliği açısından otomasyon iyi bir yöntemdir. İşçiler uzaktan kumanda ile makineleri çalıştırmakta, işçinin müdahalesi olmadan makineler işleri yürütmektedir. Bazı ülkelerde basit ama tehlikeli işlerin bir kısmı bu konuda geliştirilmiş robotlar tarafından yapılmaktadır. Otomatik çalışma sistemlerinde işlerin tamamen kapalı bir ortamda yapılması ve işçinin sadece bir izleyici olarak bulunması, ancak bir aksaklık olduğunda müdahale etmesi iş kazalarının önüne geçmesini sağlamaktadır.

*Kişisel Koruyucular Kullanma:* İş kazalarını önlemek için başvurulacak en son çaredir. Çünkü kişisel koruyucuları kullanmak zordur ve bazı durumlarda kaza olasılığı artırır. Bu nedenle kişisel koruyuculara ancak makine, teçhizat ve malzemede yeterli güvenlik önlemlerinin alınmasının mümkün olmadığı hallerde başvurulmalıdır. Kişisel koruyucuların seçiminde kullanımında dikkatli davranılmalı ve seçilen kişisel korunma araçlarında şu özellikler aranmalıdır;

- Kişinin vücut yapısına uygun olması,
- Gerek kendisi gerekse yapıldığı malzemenin tehlike yaratmaması,
- İşe ve amaca uygun olması,
- Hijyenik koşullara uygun olması

- Çalışmayı ve işçinin hareketlerini engellememesi
- Kolay temizlenebilir malzemeden yapılmış olması.

Kişisel koruyucuların kullanılmasında verim alınabilmesi için işçiler; bu araçları kullanmanın yararları konusunda ikna edilmeli, nasıl kullanılacakları konusunda eğitilmeli ve sürekli olarak kullanmaları sağlanmalıdır [ 4 ].

#### Hekimler ve Sağlık Tesislerinin İşçilere Duyurulması

Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan sigortalılara eş ve çocuklarının muayene ve tedavileri için başvuracakları sağlık tesisleri ile hekim ve edepleri isim ve adresleri alınarak buna işyeri hekiminin de isim ve adresi ile işyerinde bulunacağı gün ve saatler ilave edilip bir levha halinde işçilerin kolayca görülebileceği bir yere asılmalıdır [ 4 ].

#### *İş kazası olduğunda;*

1)İş kazası geçiren işçinin oysal Sigortalar Kurumu sağlık tesisine gönderilene kadar, ilk tedavisi işverence yaptırılacak ve bunun için gereken tedbirler alınacaktır. Bu ilk tedavinin gerektiği gibi yapılmaması halinde, bu sebeple sigortalı veya kurumun bir zarara uğrarsa bu zararı işveren öder.

2)Bir iş kazası vukuunda üç nüsha vizite kağıdı düzenlenir. Bir nüshası, işçinin durumu müsait ise sağlık merkezine verilmek üzere işçiye verilir. İşçinin durumu müsait değil ise sonradan fakat en geç iki gün içinde işçinin gittiği sağlık merkezine gönderilmelidir. İşçi ölmüş ise, vizite kağıdı bir yazıya eklenerek iadeli taahhütlü olarak Sosyal Sigortalar Kurumu şubesine gönderilmelidir.

Vizite kağıdının ikinci nüshası, yukarıda bahsedilen işveren mali sorumluluk sigortası için yapılacak ihbar yazısına eklenerek iadeli taahhütlü olarak bu

sigortayı yapan sigorta şirketine gönderilmelidir. Vize kağıdının üçüncü nüshası da işçinin işçinin şahsi dosyasına konulur.

3) İş kazası derhal mahalli zabıta bildirilecektir.

4) Bir iş kazasında firmanın işçisi olmayan ve firma ile ilgisi bulunmayan üçüncü şahıs yararlanmışsa bu halde vizite kağıdı düzenlenmeyerek, yaralı belediye veya hükümet sağlık tesisine gönderilmeli ve durum mahalli zabıtaya bildirilmelidir. Ayrıca, kaza üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortasını yapan sigortacıya da ihbar edilmelidir.

5) Kazaların küçüğüne büyüğüne bakılmadan her kaza iki gün içinde kuruma bildirilmelidir. Bazen bir çivi batması veya sıyrık sebebiyle bu önemsenmemektedir. Fakat, sağlık şartlarına uyulmaması sebebiyle bu küçük kaza büyük neticeler doğurmaktadır. Gününde kuruma bildirilmeyen kazaların sonuçlarının işverene ait olduğu unutulmamalıdır [ 5 ].

#### Kaza tutanağı

Vizite kağıdının düzenlenen gösterilen şahitlere yetinilmemelidir. Bundan ayrı bilhassa önemli olaylarda hadise mahallinin bir krokisi çizilmeli, alınmış olan güvenlik tedbirleri gösterilmeli, bu tedbirlerle ilgili mühendis, teknisyen kalfa vs.'nin ifadeleri alınmalı ve böylece muntazam bir tahkikat evrakı hazırlanmalı mümkünse fotoğraf da çekilmelidir.

Bu soruşturma belgesinde, ifadesi bulunanların, daha sonra bulunabilmesi teminen, memleket adresleri de yazılı olmalıdır. Bu tahkikat evrakı üç nüsha olarak hazırlanmalı, bir nüshası merkeze gönderilmeli, ikinci nüshası işçinin şahsi dosyasına konulmalı, son nüsha şantiyede muhafaza edilmelidir.

Kaza tahkikat evrakı çok önemlidir. Zira iş kazalarının vukuundan 10 yıl içinde işveren aleyhine gerek işçi gerekse kurum tarafından tazminat davası

açıklamaktadır. Bu sebeple, hadise sırasında şantiye şefi, mühendislerin krokiyi imzalamaları ve kaza hakkında ifade vermeleri ve böylece bir tahkikat evrakı hazırlamaları ve imkan varsa bu tahkikat evrakı ve krokisinin kontrol mühendislerine de imzalatılması ve istediğinde şantiye şefi ve mühendislerin ifadelerinin adli makamlarca anılabilmesi işveren için önemli derecede yardımcı olmaktadır [ 5 ].

### **3. MATERYAL VE METOD**

#### **3.1. Genel**

Bu çalışma için materyal, vergi ve iş güvenliği konuları için ayrı ayrı ele alınmıştır.

Vergi için Mevzuat İlgili Anayasa maddesi, vergi kanunları, bu kanunlara dayanılarak çıkarılmış yönerge, yönetmelik, vergi mahkemesi kararları ve Danıştay kararlarıdır. Bunlar 3.2 de ele alınmış ve tanıtılmıştır. Ayrıca bu konuyu işleyen yayınlar mevcuttur. Bunlar kitaplar, periyodikler ve makalelerdir.

İş güvenliği ve işçi sağlığı için materyal ise yine ilgili anayasa maddesi, kanunlar, yönetmelikler ve ilgili kuruluşların (Çalışma Ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı) uygulamalarıdır.

#### **3.2. Materyal**

Ankara büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği,

Bayındırlık ve İskân Bakanlığında: İmar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik. Dayandığı Kanunun Numarası ve Tarihi: 3194 - 3 Mayıs 1985, Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 2 Kasım 1985- Sayı: 18916

Belediye Kanunu, Kanun Numarası: 1580, Kabul Tarihi: 3 Nisan 1930, Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 14 Nisan 1930 - Sayı: 1471 3.t. Düstur, c.11 - s.80

Devlet İhale Kanunu Kanun Numarası : 2886, Kabul Tarihi: 8/9/1983  
Yayımlandığı R.Gazete Tarihi: 10/9/1983 Sayısı: 18161

Bayındırlık ve İskân Bakanlığında:Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik. Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 2 Kasım 1985 - Sayı: 18916 (1.Mükerrer)

Bayındırlık ve İskan Bakanlığında:3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği. Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 2 Kasım 1985 - Sayı: 18916 Mükerrer

Bayındırlık ve İskan Bakanlığında: Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (89/106/Eec). Dayandığı Kanun Numarası ve Tarihi: 4703 - 29.6.2001 / Khk/180 - 14.12.1983 Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 8 Eylül 2002 - Sayı: 24870

3194 Sayılı İmar Kanunu

Yapı Denetimi Hakkında Kanun. Kanun Numarası: 4708, Kabul Tarihi : 29.6.2001

Sosyal Sigortalar Kurumu Kanunu: Kanun Numarası: 4958 Kabul Tarihi : 29.7.2003

Bayındırlık ve iskân bakanlığında: Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 2 Eylül 1997 - Sayı: 23098 Mük.

Gecekondu kanunu, Kanun no: 775, Kabul tarihi: 20/07/1966 Resmi gazete ile neşir ve ilânı: 30 temmuz 1966 - sayı: 12362

Sanayi ve ticaret bakanlığında: asansör yönetmeliği (95/16/at) Dayandığı kanun numarası ve tarihi: 4703 - 29.6.2001 / 4077 - 23.2.1995. Resmi gazete ile neşir ve ilânı: 15 şubat 2003 - sayı: 25021

Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği: 25 Eylül 2002 tarihli ve 24887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumundan: Elektrik Piyasası Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği

Bayındırlık ve iskân bakanlığından: Gecekondu kanunu uygulama yönetmeliği Resmi gazete ile neşir ve ilânı: 17 ekim 1966 - sayı: 12428

Gürültü kontrol yönetmeliği: Bu yönetmelik, 11 aralık 1986 tarihli ve 19308 sayılı resmî gazete'de yayınlanmıştır.

T.C.Resmi Gazetenin 18.03.2004 tarih ve 25406 sayısında yayımlanan; Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği

Resmi gazete sayısı: 24973, Resmi gazete tarihi: 24.12.2002 Mimarlık peyzaj mimarlığı, mühendislik, kentsel tasarımProjeleri, şehir ve bölge planlama ve güzel sanat eserleri yarışmaları yönetmeliği

Bayındırlık ve iskân bakanlığından: Otopark yönetmeliği. Dayandığı kanun numarası ve tarihi: 3194 - 3.5.1985 Resmi gazete ile neşir ve ilânı: 1 temmuz 1993 - sayı: 21624

Periyodikler (dergiler)

Bunlara ilaveten anket çalışması yaptık ve aşağıda belirtilen soruları ve seçenekleri sunduk, sorularımızdaki amaçlarımız inşaat yöneticileri veya müteahhitlerin iş güvenliği ve vergi konularındaki hassasiyetlerini tespit olmuştur.

### **3.3. Tez Çalışması İçin İzlenen Yöntem**

#### **3.3.1. Genel**

Tezde ele aldığımız vergi konusu için izlenen yöntem öncelikle ilgili mevzuat hakkında bilgi toplamak olmuştur. Bunun için önce her türlü vergi mevzuatı toplanmıştır. Bunlar okunup anlaşıldıktan sonra kendi amacımıza göre sıralanarak teze içindikiler bölümünde verilen başlıklar altında konulmuştur. Bundan sonra hazırlanan ankete verilen cevaplar değerlendirilerek, vergi konusunun detayları, problemleri (4. bölümde) inceleme ve çalışmalar bölümünde sunulmuştur.

Tezde incelenen ikinci konu olan iş güvenliği, işçi sağlığı konusunda ise yine mevzuat toplanmış ve incelenmiştir. Bunun dışında kitap, periyodik, makale gibi malzeme toplanmış ve incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda, konu tezin maksadına göre düzenlenip sunulmuştur. Bunun yanı sıra bir anket düzenlenerek konu hakkında durum değerlendirmesi, sorun tespiti çalışması yapılmıştır.

Tez konuları için durum tespiti ve araştırma yöntemi olarak kullandığımız anket vergi ve iş güvenliği konularına ilişkin sorulardan oluşmaktadır. Bu anketin bir nüshası aşağıda sunulmuştur.

Bu anketten atmış yedi (67) adet firmaya elden götürülmüş veya gönderilmiştir. Doldurulan ve bize ulaşan anket sayısı elli iki dir ve ikisinde yanlış işaretlemelerden dolayı elenme gerçekleşmiş elli tanesi dikkate alınmıştır.

Bunların değerlendirilmesi konu ile ilgili yapılan çalışma başlığı altında verilmiştir.

### 3.3.2. Konu ile ilgili yapılan çalışma (Anket)

Ankette belirtilen sorularla müteahhit firmaların mali konulara açısını ve iş güvenliği konularına bakış açılarını, bu kavramlar hakkında yeterliliklerini ve eksiklerini giderme çabalarını ölçme amacı taşıdık.

### 3.4. Değerlendirme - Tartışma

1. Cinsiyetiniz?

- |                                |     |
|--------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> Bay   | %98 |
| <input type="checkbox"/> Bayan | %2  |

2. Muhasebe işlerinizi kendiniz mi yapıyorsunuz yoksa muhasebeciniz var mı?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Kendim yapıyorum | %24 |
| <input type="checkbox"/> Muhasebecim var  | %76 |

3. Vergi kusurlarında denetmenlerin yaklaşımları nasıl?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Küçük teferruatları kusur sayıyor      | %26 |
| <input type="checkbox"/> küçük kusurları görmezden geliyor      | %28 |
| <input type="checkbox"/> Çok nazik, yapıcı uyarılarda bulunuyor | %46 |

4. Vergi denetimlerine konunun uzmanları mı geliyor?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle hayır | %0  |
| <input type="checkbox"/> Hayır            | %10 |
| <input type="checkbox"/> Bilmiyorum       | %40 |
| <input type="checkbox"/> Evet             | %34 |
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle evet  | %16 |

5. Belediyeye ödenen rüsumlar (vergiler) ve harçlar maliyetin önemli bir parçası mıdır? (Bu konuda bilgi maliyetin kaçta kaç)

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Evet önemli        | %64 |
| <input type="checkbox"/> Hayır önemli değil | %36 |

6.İnşaatlarınızın vergilendirilmesi noktasında, yaşadığınız rahatsızlıklar varmı?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle rahatsızlığım yok | %4  |
| <input type="checkbox"/> Rahatsızlığım yok            | %12 |
| <input type="checkbox"/> Bilmiyorum                   | %6  |
| <input type="checkbox"/> Rahatsızlığım var            | %34 |
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle rahatsızlığım var | %44 |

7.Vergilerin yüksek olmasının ne gibi sakıncaları vardır?

- |  |      |
|--|------|
| <input type="checkbox"/> Kayıt dışı girdi ve çıktılar artar            |      |
| <input type="checkbox"/> Alınan malzemelere tam fatura alınmaz         |      |
| <input type="checkbox"/> Satılan daireler satış bedelinden gösterilmez |      |
| <input type="checkbox"/> Hiçbiri                                       | %0   |
| <input type="checkbox"/> Hepsi   | %100 |

8.İnşaatın dışında ticari faaliyetleriniz var mı?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Yok  | %50 |
| <input type="checkbox"/> Daha önce vardı ama şimdi yok                | %8  |
| <input type="checkbox"/> Asıl işimiz inşaat ama yan işlerde yapıyorum | %42 |

9.Bu güne kadar yaptığınız vergi indirimleri bildirimlerinde; İşçilere verdiğiniz bayram haçlıkları, yakacak yardımları, sosyal yardımlar, yol parası yardımı, askerlik yardımı gibi kalemler yer adlı mı?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Bilgim yok               | %56 |
| <input type="checkbox"/> Duyumlarım var           | %12 |
| <input type="checkbox"/> Biliyorum                | %24 |
| <input type="checkbox"/> Ayrıntılarıyla biliyorum | %8  |

10.Fatura alma verme zorunluluğu ve süresi hakkında izlediğiniz yol nedir?

- |  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> Zamanı hep aksıyor                  | %6  |
| <input type="checkbox"/> Zamanı bazen aksıyor                | %8  |
| <input type="checkbox"/> Küçük aksaklıklar dışında aksamıyor | %32 |

- Zamanı aksamıyor %26  
 Zamanı hiç aksatmıyorum %30

11. İnşaatlarda vergi denetimleri, iş güvenliği denetimleri ne sıklıkta yapılıyor?

- Hiç denetim olmadı %20  
 Nadiren denetim oluyor %62  
 Sık sık denetim oluyor %18

12. İşçi ve iş güvenliği mevzuatını okudunuz mu?

- Evet %12  
 Hayır %88

13. İnşaat mühendisleri odasında yapılan inşaatlarda iş güvenliği konusundaki seminerlere katıldınız mı?

- İşçi sağlığı ve İş güvenliği eğitimi almadım %10  
 İşçi sağlığı ve İş güvenliği eğitimi aldım %90

14. Size göre, İşçi sağlığı ve İş güvenliği eğitim programında eğitim verilen mekan ve eğitim verilen konular , ne kadar verimli oldu?

- Hiç faydalı olmadı %4  
 Bilmiyorum %10  
 Biraz faydalı oldu %20  
 Çok faydalı oldu %66

15. İlgili güvenlik levhalarını, kaskları ve emniyet kemerlerini bulunduruyor musunuz?

- Evet %30  
 Tamamını olmasa da bulunduruyorum %60  
 Hayır %10

16. İnşaatda çalışan işçilere, işçi sağlığı ve iş güvenliği konularında yapmaları gerekenleri anlatıyor musunuz ?

- |                                |     |
|--------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> Evet  | %74 |
| <input type="checkbox"/> Hayır | %26 |

17. İşçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatını bilmemekten dolayı ceza aldınız mı?

- |                                |     |
|--------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> Evet  | %28 |
| <input type="checkbox"/> Hayır | %72 |

18. İnşaatda işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğü'nün uygulanması noktasında işçilerinizin tutumları ve hassasiyetleri neler?

- |   |      |
|---|------|
| <input type="checkbox"/> İşçiler emniyet kemeri almamıza kask almamıza rağmen bu malzemeleri kullanmıyorlar |      |
| <input type="checkbox"/> İş verdiğimiz taşeronlar yaşı küçük işçiler çalıştırabiliyor                       |      |
| <input type="checkbox"/> Kullanılan malzemelerin rutin kontrolleri zamanında yapılamamakta                  |      |
| <input type="checkbox"/> Hiçbiri  | %0   |
| <input type="checkbox"/> Hepsi  | %100 |

19. İş kazalarında sizce işçilerin sorumluluklarına yönelik tutumları yeterli mi?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle Yeterli değil | %34 |
| <input type="checkbox"/> Yeterli değil            | %48 |
| <input type="checkbox"/> Kararsızım               | %6  |
| <input type="checkbox"/> Yeterli                  | %12 |
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle yeterli       | %0  |

20. İnşaatınızda çalışanlar işçi sağlığı ve iş güvenliği konusunda bilgililer mi?

- |  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> Evet bilgililer             | %6  |
| <input type="checkbox"/> Kısmen bilgililer           | %28 |
| <input type="checkbox"/> Hayır bilgi sahibi değiller | %66 |

21. Türkiye de her geçen gün iş güvenliği hassasiyeti artıyor fikrine katılıyor musunuz?

- |  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> Tamamen katılıyorum     | %36 |
| <input type="checkbox"/> Katılıyorum             | %42 |
| <input type="checkbox"/> Kararsızım              | %12 |
| <input type="checkbox"/> Katılmıyorum            | %8  |
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle katılmıyorum | %2  |

22. İş güvenliği denetimlerine konunun uzmanları mı geliyor?

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle hayır | %10 |
| <input type="checkbox"/> Hayır            | %18 |
| <input type="checkbox"/> Bilmiyorum       | %16 |
| <input type="checkbox"/> Evet             | %22 |
| <input type="checkbox"/> Kesinlikle evet  | %34 |

### 3.4.1. Genel

Bu bölümde sorulara verilen cevapları ele alacağız

### 3.4.2. Anket konularının değerlendirilmesi ve tartışma

#### Vergi Konusu

- Yaklaşık dörtte bir firma sahibi vergi işleri kendisi yürütmekte imiş. Bu sektörde çalışanların yarısı başka tür işler yaptığına göre vergi işlerini bir muhasebeciye hallettiriyor olabilirler. Bu durumda dörtte birlik önemli bir miktardır fikrindeyiz. Bu durumda yaşanan problemlerinde kaynağı bu olabilir görüşünderiz.

- Belediyeye ödenen vergi ve rüsumların toplamda önemli miktarda olduğu düşünülüyor. Bu durum kaçak yapı oranını etkileyebilir gözüküyor. Nitekim

büyük şehirlerdeki yüzde kırklara vardığı ifade edilen kaçak yapı miktarının bu durumla ilişkisi olabilir kanısındayız.

- Sektörde vergi verenlerin yüzde yetmiş sekiz (34+44) bu işlemde rahatsızlık yaşadıkları belirtilmektedir. Bu hal bilgi ve eğitim eksikliği ile çözülmesi arzulanan sorunların önemini göstermektedir.
- Sektör çalışanı verginin anlam ve önemini kavramıştır fakat ayrıntıya hakim gözükmemektedir.
- Uygulamadan fatura alma konusunda aksama ve sıkıntılar olduğunu biliyoruz. Anketler bunu doğrulamaktadır bu yüzden, fatura konusunda düzenlenmiş bir eğitim faaliyeti düşünülebilir.
- Vergide denetim yeterli gözükmemektedir. Denetimi yürüten görevlilerin çoğunluğunun iyi niyeti dikkati çekiyor. Ancak yinede bir yarısının pozisyonu bilinmiyor, yeterli diyalog kurulmadığı tahmin edilebiliyor.

### İş Güvenliği

- Şantiyedekiler tarafından konunun önemi anlaşılmış olmakla beraber, bilgi uygulama ve denetim yetersizliği açık olarak fark edilmektedir.
- Çalışanlar İş güvenliği konusunda eğitim almamışlardır, alanlar azınlıktır.Bu konuda eğitim alanlar genelde memnun kalmaktadırlar.
- Şantiyelerde iş güvenliği malzeme ve araç-gereç yeterince bulundurulmamaktadır.
- Şantiyelerde işe başlanırken iş güvenliği konuları konuşulup gerekenler hatırlatılıp ve takibinin yapılması işleri, gereğince yürümektedir.

- İşçilerin önemli bir kısmı iş güvenliği konularında gerekli bilgilere sahip değildir.
- Denetim işini yapanların, bu konunun uzmanı olduğu kanısı oluşturulamamıştır.

Sonuçta tablo çok karamsar değil her gün daha da ilerleme var. Müteahhitlerin kültür seviyelerinde ilerleme olduğu gibi kalfalarında kültür seviyelerinde artışlar var.

Daire satışında vergi hakkını doğuran olay tapu tahsisi ile başlamaz, burada belirleyici unsur inşaatın bitmesidir. Alınan bedeller ise avans niteliği taşıdığından fatura düzenlenmesi ve katma değer vergisi uygulaması söz konusu olmayacaktır.

“Kaza geliyorum der”. Eğer gerekli önlemler alınmamışsa, kaza kaçınılmaz olarak ortaya çıkacaktır. Aynı olgu, meslek hastalığı için de geçerlidir. Bundan ötürüdür ki, işçi sağlığı alanındaki çalışmaların önemli bir bölümü, çalışma koşullarının daha verimli hale getirilmesine ve çalışma ortamının sağlık tehlikelerinden arındırılmasına dayanır. Bu sağlandığında bile, üretimin dinamik karakteri dolayısıyla, çalışma ortamının sürekli olarak izlenmesi ve elde edilen düzeyden sapma çıkmamasının sağlanması gerekir. Bunun için belirli kurallar ve örgütlenme zinciri ortaya konulmuştur. Hiç unutulmaması gerekli konu, ancak belli mekanizmalara işlerlik kazandırılarak, çalışma koşullarının düzeltilebileceği ve bunun sürekli kılınabileceğidir.

- İş ile onun sağlık yönü birbirinden ayrılamaz.
- Öncelikle üzerinde durulması gereken insandır. Üretim ikinci plandadır.
- Yaşama ve çalışma koşulları birbirinden ayrılmaz.

- İşçi sağlığı ile iş güvenliği birbirinden ayrılamaz

Bireysel çabalarla ve tek bir işyerinde “mükemmeli yaratma” hayali ile istenilen sonuç elde edilemez. Çünkü ülke ölçeğinden ve bir ölçüde de dünya ölçeğinden soyutlanarak kalıcı sonuçlar alınamaz

Bilim ve teknoloji alanındaki hızlı gelişmeler, işçi sağlığı alanındaki bilgilerin de sürekli olarak yenilenmesini getirmekte, dolayısıyla sürekli eğitimi zorunlu kılmaktadır.

İşçi sağlığı iş güvenliği hizmetlerinin başarısı, bundan yarar sağlayanların sahiplenmesi ile doğru orantılıdır.

Kaza”nın her zaman, insanda bir yaralanma ya da ölüm meydana getirmesi gerekmez. Bu bize “kıl payı” atlatılan olayların incelenmesi için de yardımcı olur. Çünkü, bugün “kıl payı” atlatılan ya da “küçük” kazalar, daha büyük kazaların ve yaralanmaların habercisidir. Yine her kaza, bir ihmalin, kazaya yol açan etmenlerin önceden görülememesinin sonucudur. Bu bir algılama, yaklaşım ve niyet eksikliğini vurgular ve gelecek için kaygı vericidir.

İş kazası, bir yaralanma veya ölümle sonuçlanan, üretimle ilgili olan ve istenmeyen bir olaydır. Böyle bir tanımlama, bize iş kazalarının önlenmesi için alınabilecek önlemleri, işletme yönetim ve üretim planının bir parçası haline getirme olanağı verir. “İş ile onun sağlık yönü ayrılmaz” derken, “üretimin kesintisiz ve artarak sürdürülmesi” için yapılacak çalışmalarla, üretimden ve işçi sağlığından taviz vermeden sonuca ulaşılabilir kanaatindeyiz.

## 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

### 4.1. Genel

Yaptığımız literatür ve anket çalışmaları sonucunda, sektördeki deneyimlerimde ışığında öne çıkan hususlar aşağıda özetlenmiştir.

### 4.2. Sonuçlar

- Sektörde kadın çalışan çok az sayıda da olsa da bulunmaktadır.
- Vergi konusunun sektör çalışanlarınca yeterli düzeyde düzenli ve disiplinli yürütüldüğü söylenemeyecektir.
- Firmalar vergi işlemlerinde sıkıntı yaşamaktadırlar.
- Vergi konusunda eğitim ve bilgi yetersizliği olduğu kesindir.
- Faturalama işi bilgi ve uygulama yönünden sorunlu olabilmektedir.
- Vergi resim ve harçların inşaat maliyetlerinde önemli bir yer tuttuğunu ifade edenlerin yüzdesi yüksek bulunmuştur.
- Vergi denetimi yapılması işi yeterli düzeyde görülmemektedir.
- Maliye bakanlığı, inşaat sektörü için bilgilendirme işini yapmaktadır, bunun için [www.alomaliye.com](http://www.alomaliye.com) sitesi hazırlanmıştır, oradan yararlanılabilmektedir. Ancak hukuki yönlere ağırlık verilmiş olup, piyasa şartları göz önünde bulundurulması için bazı konuların daha detaylı olması yerinde olacaktır.

- Sektörde çalışanların önemli bir kısmı iş güvenliği konusunda eğitim almamışlardır, eğitim alanlar ise bunun gerekliliğini ve yararlılığını belirtmektedirler.
- İş güvenliği konusunda gerekli malzeme ve araç gereçlerin şantiyelerde yeterli sayıda bulundurulmadıkları anlaşılmıştır.
- İş güvenliği konusunda yeterli denetim yapılmıyor gözükmekte ve denetim yapanların bu konuda uzmanı olmaya bildikleri anlaşılmaktadır.

Artık vergiden kaçma devri bitmiştir. Bir müessese her yıl zarar gösteriyor ama on yıldır aktif, bu resmen vergi memurlarını hiçe saymak veya cezaya davetiye çıkarmaktır, zarar eden bir firmanın ömrü üç yılı geçmeyeceği gibi, uzun yıllar çalışan firmalar artık her şeyi mantığa uygun yapmayı öğrenecekler.

#### **4.3. Öneriler**

- Maliye bakanlığına ait Alo maliye sitesinde inşaat konuları ayrılmalı vergi ve sigorta alt başlığı mutlaka bulunmalı.
- İnşaat işlerinde vergi, harç, rüsum konularında çalışan sorumlular bu site ile irtibat halinde olmalıdır.
- İş güvenliği alanında hukuki konular, internet sitelerinde yeterince gözükmemektedir. Ancak teknik konular ayrılarak, detaylandırılarak alt başlık halinde sunulursa yerinde olacaktır.
- Ayrıca iş güvenliği ile ilgili teknik konularda kapsamlı bir rehber hazırlanıp bu konuda basılı yayın-kitapçık yayımlanması yerinde olacaktır.

## KAYNAKLAR

- 1.KIZILOT Ş, “İnşaat muhasebesi vergilendirilmesi ve mevzuatı”, **Yaklaşım Yayınları**, Ankara, 1-14000 (2005)
2. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU, 21 Haziran 2006, Tarihli Resmi Gazete, . Sayı: 26205, Kanun No: 5520, (2006)
- 3.AVCI A, “İş yerinde işçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatı”, **Basım Yayım Dağıtım**, 1-1350, İstanbul (2004)
- 4.İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği, 09 Aralık 2003 Tarihli Resmi Gazete, Sayı: 25311. (2006)
- 5.Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı Ve İş Güvenliği Tüzüğü, 12 Eylül 1974 Tarihli . Resmi Gazete, Sayı: 15004 (2006)
- 6.YILDIRIM F. K, ERGENEKON T, Mühendisler Mimarlar Ve Bilirkişiler İçin Mevzuat El Kitabı **Teknik Yayınevi** Ankara 1-780 (1997)
- 7.KIZILOT Ş, “İnşaat muhasebesi vergilendirilmesi mevzuatı ve asgari işçilik”, **Yaklaşım Yayınları**, Ankara 1-1756 (2000)

**EKLER**

### EK-1. Kat karşılığı arsa üzerine inşaat sözleşmesi örneği

“Bir yandan mal sahibi (arsa sahibi)..... oturan..... öbür yanda .....oturan yüklenici müteahhit sıfatı ile hareket eden ... arasında aşağıda yazılı olduğu üzere bir arsa payı karşılığında kat yapım sözleşmesi düzenlenmiştir. Bu sözleşmede;

1.TARAFLAR; a) .....adresinde oturan TC uyruklu ... arsa sahibi,  
b).....adresinde oturan TC uyruklu ... müteahhit (yüklenici) olarak adlandırılmıştır.

2.KONUSU: Tarafların müteahhit (yüklenici) adresinde bulunan ve tapuda mal sahibi (arsa sahibi) adına pafta .....ada..... parsel numaralarında kayıtlı bulunan yüzölçümü metrekare olan arsaya bulunduğu şehir belediyesi fen işleri müdürlüğünce düzenlenen yapı düzen tasarısı (projesi) çerçevesinde ve bu sözleşmeye ekli yapım uygulayım (teknik) koşul şartlarına uymak koşulu ile bir blok apartman yapacaktır. Bu yapı (blok apartman), (varsa) bodrum katta .... Adet dükkan, zemin katta ...adet dükkan ve üç kat üzerine her katta iki veya bir daire olmak üzere dairedeki, toplam adet bağımsız bölümden oluşacak katlar müteahhide ait olacaktır.

Bu sözleşme ile arsa sahibi arsanın bir bölümünün mülkiyetini arsa payı ile birlikte müteahhide geçirmeye, müteahhit de bu arsa üzerinde inşaat yapmaya ve mülkiyeti kendisine geçirilen arsa paylarına karşılık katların inşaatını tamamlayıp arsa sahibine bırakılması kararlaştırılan dairelerin varsa dükkanların bağımsız bölümlerin anahtarını teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

3.YÜKLENİCİ: iş bu sözleşme hükümlerini yerine getirmeyi ve inşaat başlangıcından bitimine kadar yürütmeyi, hiçbir nedenle üçüncü bir kişiye aktarmamayı (devir) ve bırakmamayı üstlenmiştir. Yüklenicinin (müteahhidin)

#### EK-1. (Devam) Kat karşılığı arsa üzerine inşaat sözleşmesi örneği

kusuru bulunmaksızın güçsüzlüğü, batkınılığı durumunda bu sözleşme kendiliğinden sona erer, arsa sahibi yapıyı olduğu gibi kabul ve o zamana kadar yapılan işin saptanmasıyla sözleşme hükümlerinin kendisine yüklediği borcu yerine getirmekle yükümlüdür.

4. Bugün sözleşme konusu arsa üzerinde bulunan eski yapı ve eklentilerin yıkım giderleri ve yıkıntısı yüklenicinin olacak arsa sahibi bu konuda bir istekte bulunmayacaktır. Yapının yıkılması ve toprak kazımı sırasında elde edilecek altın, gümüş ve başka değerli eşya paralar ve antika eşyalar arsa sahibinin olup, yüklenici hiçbir hak istemeyecektir.

5. Yüklenici müteahhit yapacağı bu yapıdan ötürü arsa sahibine hiçbir arsa parası ödemeyecektir. Arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümler şöyledir.

Müteahhide bırakılacak bağımsız bölümler ise, arsa sahibine verilecek olan bağımsız bölümlerin dışında kalanlardır.

6. Yüklenicinin yapacağı dairelerin normal yararlanma alanı tasanda gösterildiği gibi metrekareden küçük olmayacaktır. Her daire bir salon .. yatak odası bir mutfak, bir banyo bir alafanga WC, alaturka WC bir holden oluşacaktır. Ve yapının önündeki oda ve salonlara balkon ve her dairenin yatak odasına bir gömme dolap yapılacaktır. Arsa sahibine verilecek dairelerin tavan yüksekliği yüklenicinin isteğine ve imar plan ve projeye uygun olarak alınacaktır.

7.ARSANIN DEĞERİ; inşaata konu olan arsanın değeri.....TL olarak taraflar arasında kararlaştırılmıştır.

EK-1. (Devam) Kat karşılığı arsa üzerine inşaat sözleşmesi örneği

8.MASRAFLAR: Yapımın her türlü taşıma giderlerini, yapım izin giderlerini (harcı) tasarı (proje) giderlerini, yapımın uygulayanı (teknik) elemanlarına işçi,kalfa, çırak, usta ve öbür personele ilişkin ücret sigorta primlerini ve vergilerini değer artışı ve iskan raporları, otopark ücreti için alınacak vergileri, başka tüm vergilerini yüklenici ödeyecek, arsa sahibi tapularını alıncaya kadar hiçbir ödemede bulunmayacaktır.

Ancak arsa sahibine bırakılacak arsa payları ve bunara ilişkin dükkan ve daireler için tahakkuk ettirilecek her türlü vergileri, oturma raporunun alınması için ödenmesi gereken

Vergileri, elektrik ve su abonman ve branşman ücretlerini ve bunlarla ilgili sair tüm ödenenleri, arsa sahibi ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt etmiştir.

9.Arsa üzerindeki yapının ve eklentilerinin yıkımı ve yapım sırasında oluşacak iş kazalarından doğacak türel ve cezasal sorumlulukla, yapımı nedeni, ile komşu taşınmaz sahiplerine verilecek zararların önlenmesi, yüklenici müteahhit 'e ait olacaktır. Şayet arsa sahibi bu konuda ilgililerine karşı bir ödemede bulunur. Veya mahkemece ödemeye karar verilirse müteahhide rücu etme hakkı saklı kalacaktır. Bu inşaat nedeni ile şantiye sorumluluğu fen ve hukuki, cezai sorumluluk müteahhide veya onun mühendisine ait olacaktır.

#### 10. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

Bu anlaşma hükümleri doğrultusunda kat irtifakının kurulması ve yapımının bitiminden sonra da kat mülkiyetine çevrilmesini taraflar şimdiden kabul ve taahhüt etmişlerdir.

EK-1. (Devam) Kat karşılığı arsa üzerine inşaat sözleşmesi örneği

### 11.MÜDDET

a) Şu sözleşmenin tanzimi tarihinden itibaren en geç üç ay içerisinde inşaatın plan ve projesi çizilerek ve ilgili belediye imar müdürlüğüne onaylatılacaktır.

b) plan ve projenin onaylandığı varsa mevcut kiracıların yasal yönden veya rızaen tahliyesi kesin olarak arsa sahibince sağlandığı tarihten itibaren en geç ...ay sonra inşaat tamamlanmış ve bitirilmiş olacaktır.

Bu müddete uyulmadığı takdirde geçecek her gün için .....yazı ve rakamla gecikme zammını müteahhit arsa sahibine ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt etmiştir.

### 12. MÜTEAHHİDE BIRAKILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞI;

#### 1.Daire ve dükkanların satışı, inşaatın;

- a) Zemin katın taban betonu atıldığında bir dairenin arsa payı ile birlikte,
- b) Birinci katın taban betonu atıldığında bir dairenin arsa payı ile birlikte,
- c) İkinci katın taban betonu atıldığında bir dairenin arsa payı ile birlikte,
- d) Üçüncü katın taban betonu atıldığında bir dairenin arsa payı ile birlikte,
- e) Dördüncü katın taban betonu atıldığında bir dairenin arsa payı ile birlikte,
- f) Çatı katın yapılmasında ve örtülmesinde bir dairenin arsa payı ile birlikte,
- g) Duvarların örülmesinde ve doğramaların yapılmasında bir dairenin arsa payı ile birlikte
- h) İnşaatın tamamı bittiğinde ve iskan raporunun alınması için hazır durum sağlandığı takdirde diğer daire ve dükkanların arsa payları ile birlikte,

Müteahhide veya onun göstereceği üçüncü kişilere satışı arsa sahibine bizzat yapılacak veya müteahhide veya onun göstereceği kişiye arsa sahibince verilecek vekalet yolu ile satışı sağlanacaktır.

#### EK-1. (Devam) Kat karşılığı arsa üzerine inşaat sözleşmesi örneği

Bu hükme uymayan arsa sahibi aleyhinde müteahhit mahkemeye müracaatla kendi lehine veya satmaya taahhüt ettiği üçüncü kişilerin lehine alacağı tescil ilamı ile satış sağlanacaktır. Müteahhidin arsa sahibinin aleyhinde menfi ve müspet zararlarını talep etme hakkı saklı kalacaktır.

2.Satış Vadi Yetkisi; Birinci madde de yazılı olan şartların tahakkukunda müteahhit mülkiyeti kendisine, bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara noterde satış vaadi sureti ile satmaya taahhüt etmekte yetkili olacaktır. Satış vaadi ile müteahhidin taahhüt ettiği kişiler lehine sözleşmede gösterilen vadede ferağ ve takriri verilmesi arsa sahibince sağlanacaktır.

13.Taraflar arasında varılan anlaşmaya göre sözü edilen gayrimenkulün mülkiyeti hakkında herhangi bir belge ve senedin aranması ve istenmesinden vazgeçilmiş ve noterde bu konuda vareste kılınmıştır.

#### 14.MÜCBİR SEBEPLER

Savaş hali, tabii afet, hükümet darbesi gibi mücbir sebepler vukuunda gecikmeler inşaat süresince eklenecek.

#### 15 CEZAI ŞART:

Varsa taraflardan herhangi birisi yukarıdaki yazılı olan yükümlülüklerine uymadığı takdirde .....TL cezai şart ile birlikte adken yerine getirilmesini de talep hakkına sahip olacaktır.

16. Bu sözleşmeden doğacak anlaşmazlıkların çözümlemesinde görevli ve yetkili mahkeme ve icra daireleri taşınmazın bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri olacaktır.

## ÖZGEÇMİŞ

### Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : KONAR, Gökhan  
 Uyuşu : T.C.  
 Doğum tarihi ve yeri: 15.12.1977 Ortaköy/AKSARAY  
 Medeni hali : Evli  
 Telefon : 0 (312) 472 45 09  
 e-mail : [gokhankonar@hotmail.com](mailto:gokhankonar@hotmail.com).

### Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	G.Ü /Yapı Eğitimi Bölümü	2006
Lisans	N.Ü/İnşaat Müh. Bölümü	2001
Lise	Trabzon Fatih Lisesi	1995

### İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
1997-1998	Tuz gölü	İki şantiyeye birden Şantiye şefi.
1998-1999	Aksaray İli NEK İnş LTD ŞTİ	Teknik Personel.
1999-2000	Ankara Hasanoğlan	Şantiye müdürü
2000-2001	Angora evleri, Keçiören migros, Konya yolu Beş yıldızlı Akman oteli	Yalıtımdan sorumlu mühendis.
2000-2001	Ankara İli Sincan İlçesi- Doğalgazın döşenmesinde	Şantiyelerin Genel Müdürlüğü.

**İş Deneyimi**

<b>Yıl</b>	<b>Yer</b>	<b>Görev</b>
2001 yılından itibaren	Ankara İlinin Çankaya ve Yenimahalle ilçelerinde	Serbest meslek

**Yabancı Dil**

İngilizce

**Hobiler**

Ekonomi, Masa Tenisi , Bilgisayar Teknolojileri, Elektronik Ürünler, Futbol, Yüzme