

T.C
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI

Taştan SEÇER

KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMALARINDA
ÖZELLİKLİ DURUMLAR VE BİR UYGULAMA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TEZ DANIŞMANI
Doç. Dr. Adem DURSUN

ERZURUM - 2011



T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



TEZ KABUL TUTANAĞI

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Doç.Dr.Adem DURSUN danışmanlığında, Taştan SEÇER tarafından hazırlanan bu çalışma 04/04/2011 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından İŞLETME Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan :Doç.Dr.Adem DURSUN

İmza: 

Jüri Üyesi :Doç.Dr.Bener GÜNGÖR

İmza: 

Jüri Üyesi :Doç.Dr.Şafak E.ÇOMAKLI

İmza: 

Yukarıdaki imzalar adı geçen öğretim üyelerine aittir. / /

Prof. Dr. Mustafa YILDIRIM
Enstitü Müdürü



T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



TEZ BEYAN FORMU

...../...../20....

SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

BİLDİRİM

Atatürk Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğine göre hazırlamış olduğum "Konut Sektöründe KDV Uygulamalarında Özellikli Durumlar ve Bir Uygulama " adlı tezin/raporun tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt eder, tezimin/raporumun kağıt ve elektronik kopyalarının Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım:

Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

Tezimin/Raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

Tezim/Raporum sadece Atatürk Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.

Tezimin/Raporumun 5 yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin/raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

04.04.201

Taştan SEÇER

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	V
ABSTRACT.....	VI
KISALTMALAR VE SİMGELER DİZİNİ.....	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VIII
TABLolar DİZİNİ.....	IX
ÖNSÖZ.....	X
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYEDE KONUT SEKTÖRÜ

1.1. KAVRAMLAR.....	2
1.1.1 Konut Kavramı	2
1.1.2 Konut Sektörü	3
1.2. KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.2.1. Nüfus Artış Hızı.....	3
1.2.2. Hızlı Kentleşme ve Göç.....	4
1.2.3 Gelir Düzeyindeki Artış.....	5
1.2.4 Türk Aile Yapısındaki Değişim	5
1.2.5 Modern Yapıya Geçiş	6
1.2.6 Alternatif Yatırım İmkânları.....	6
1.3. KONUT ARZINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER.....	7
1.3.1 Talep Artışı	7
1.3.2 Kredi Faktörlerindeki Gelişmeler	7
1.3.3 Teknolojik Gelişmeler.....	8
1.3.4 Kooperatifleşme.....	8
1.4. KONUT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERLE İLİŞKİSİ	9
1.4.1.Ekonomiye Etkisi	10
1.4.2.İstihdama Etkisi	11
1.4.3.Bankacılık Sektörüne Etkisi.....	11

1.4.4.Üretime Etkisi.....	12
1.4.5 Tüketim Harcamalarına Etkisi.....	12
1.5. KONUT SEKTÖRÜNDE ÇEŞİTLİ SATIŞ MODELLERİ	13
1.5.1. Mortgage Uygulamaları	13
1.5.2 Kooperatifleşme Uygulamaları.....	16
1.5.3 TOKİ Uygulamaları.....	16
1.5.4 Yap Sat Uygulamaları.....	19
1.6. KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMALARI..	20
1.6.1 Genel Olarak KDV	20
1.6.2 Katma Değer Vergisi'nin Konusu	23

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMALARINDA ÖZELLİKLİ DURUMLAR

2.1. KONUTLARDA TESLİM VE TESLİM ZAMANI	25
2.2 KONUT TESLİMLERİNDE NET FAYDALI KONUT ALANININ TESPİTİ	32
2.3 BİR DAİRENİN BİRDEN FAZLA KİŞİYE SATIŞI HALİNDE NET ALANIN HESABI HUSUSU	39
2.4 ARSA KARŞILIĞI KONUT TESLİMLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİNİN HESAPLANMASI	42
2.4.1. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi	43
2.4.2. Yüklenici Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi	44
2.5 GERÇEK KİŞİLERCE YIL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA ALIM SATIMMUAMELESİ YAPILMASI HALİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI.....	44
2.6 TESLİMDEN ÖNCE FATURA DÜZENLENMESİ HALİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ.....	46
2.7. DÖVİZ CİNSİNDEN VADELİ KONUT VEYA İŞYERİ SATIŞLARINDA KATMA DEĞER VERGİSİ	50

2.8. KURUMLARIN AKTİFİNE KAYITLI OLAN ARSALARIN KAT KARŞILIĞI OLARAK VERİLMESİ HALİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN ÖZELLİKLI DURUMLAR.....	52
2.9.ÜRETİLEN KONUTLARDAN GERÇEK KİŞİNİN KENDİ KULLANIMINA KONUT TAHSİS ETTİĞİ DURUMLARDA ÖZELLİKLI DURUMLAR	58
2.10. KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPILAN KONUT TESLİMLERİNDE TESLİM TARİHİNİN TESPİTİ HUSUSU	62
2.11. İKİZ (BİRLEŞTİRİLMİŞ) KONUTLARDA KATMA DEĞER	62
VERGİSİ PEÇELEMESİ.....	62
2.12. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE YAPILAN İNŞAAT.....	63
İŞLERİNDE İNDİRİMLİ KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI.....	63
2.13. VERGİ MÜKELLEFİ OLMAYAN KİŞİLER TARAFINDAN.....	66
YAPILAN KONUT TESLİMLERİ	66
2.15. KAT İRTİFAKI YOLUYLA YAPILAN SATIŞLARDA KATMA.....	68
DEĞER VERGİSİ HESABI	68

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASINA YÖNELİK ÖRNEK BİR UYGULAMA

3.1 UYGULAMANIN AMACI	69
3.2 UYGULAMAYA YÖNELİK VERİLER.....	70
3.3. İADE EDİLECEK KDV'NİN HESABI.....	71
3.4. İADESİ GEREKEN KDV TUTARININ VERGİ VE SGK PRIM	75
BORÇLARINA MAHSUBU	75
3.4.1. Mahsubu Talep Edilebilecek Borçlar.....	76
3.5. KONUT SEKTÖRÜNDE UYGULANAN HESAP PLANI	76
SONUÇ ve ÖNERİLER.....	77
KAYNAKÇA	81
EKLER	87

Ek-1. 2000-2001 Türkiyede Konut İhtiyacı ve Artışı	87
Ek-2. Yıllar İtibariyle Türkiye Nüfusu	91
Ek-3.Katma Değer Vergisinin Toplam Vergi Gelirleri İçinde ki Payı.....	92
Ek-4. Yıllar İtibariyle Konut Kredisi Kullanım Tutarları.....	93
Ek-5.Dönem İçerisinde Kesilen Faturalar Listesi	94
Ek-6. İnşaat İmalat Kalemleri İçinde Yüklenilen KDV Tutarları	99
Ek-7.2008 Yılı KDV Beyannamesi İcmali	102
Ek-8.Konut Yapı Kooperatiflerinde İnşaat Taahhüt İşleri	105
Ek-9.Örnek Bir Firmanın Aylar İtibariyle KDV Beyanname Özetleri	109
Ek-10. Konut Sektöründe Uygulanan Muhasebe Hesapları.....	122
ÖZGEÇMİŞ	128

ÖZET
YÜKSEK LİSANS TEZİ
KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMALARINDA ÖZELLİKLİ
DURUMLAR VE BİR UYGULAMA
Taştan SEÇER
Danışman: Doç Dr. Adem DURSUN
2011 - Sayfa: 128

Jüri: Doç. Dr. Adem DURSUN
Doç. Dr. Şafak E. ÇOMAKLI
Doç. Dr. Bener GÜNGÖR

Konut sektörü ülkemizde hızla gelişen ve sürekli talep üreten bir sektördür. Konut sektöründe talep tarafında tüketiciler ve hane halkları bulunmakta arz tarafında ise kamu ve özel sektör kuruluşları ile gerçek kişiler yer almaktadır.

Konut sektöründe talebi nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve göç, gelir düzeyindeki artış, aile yapısındaki değişim, modern yapıya geçiş ve alternatif bir yatırım aracı olması belirlemektedir. Konut arzını ise talep artışı, kredi faktörlerinde ve teknolojideki gelişmeler belirlemektedir. Konut sektörü ekonomi, istihdam, bankacılık, üretim ve tüketim harcamalarında önemli bir etkiye sahiptir. Konut sektöründe katma değer vergisi uygulamasında fiili teslim tarihi, net faydalı alanın tespiti, kat karşılığı arsa alımı, kurumların aktifindeki arsaların kat karşılığı verilmesi, üretilen konutlardan bir kısmının şahsi kullanıma tahsisi, ikiz konut satışları, konut yapı kooperatiflerine yapılan taahhüt işleri, rezidans ve home-ofis satışlarında uygulamalarda sorunlar nedeniyle vergi mükellefleri mağduriyetler yaşamaktadır.

Bu çalışmada uygulamada yaşanan sorunlar ilgili kanun, yönetmelik, sirküler, tebliğ, Danıştay kararları, doktrin ve muktezalar doğrultusunda etraflıca irdelenmiş ve uygulama birliğine katkı sağlanmaya çalışılmıştır.

Bu sorunların çözümünde, katma değer vergisi oranları indirilerek net faydalı alan tanımının sadeleştirilmesi, balkon, kömürlük ve ortak alanların net alana dahil edilmemesi, konut yapı kooperatiflerine KDV istisnasının yeniden getirilmesi, Tapuda konut satışlarında uygulanan harçların indirilmesi, Gerçek kişilere uygulanan istisnaların genişletilmesi, KDV iade sisteminin hızlandırılması, Asgari işçilik oranlarının indirilmesi gibi hususlarda yapılacak düzenlemelerin bu alandaki sorunların çözümüne katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Sektörü, KDV

ABSTRACT
MASTER THESIS
SPECIAL CONDITIONS IN THE APPLICATIONS OF THE VALUE ADDED TAX IN THE
HOUSING SECTOR AND AN APPLICATION

Taştan SEÇER

Advisor: Doç Dr. Adem DURSUN

2011 –Number of Page: 128

Jury: Associate Prof. Adem DURSUN

Associate Prof. Şafak E.ÇOMAKLI

Associate Prof. Bener GÜNGÖR

Housing sector is one of the fastest growing sectors in our country and there is a sustained demand for it. In the housing sector consumers and households are on the demand side and public and private sector institutions and the real persons are on the supply side.

In the housing sector population growth rate, rapid urbanization, migration, increase in income, change in the family structure, and the transition to the modern structure and looking for means of alternative investment determine the demand for housing. The increase in demand, developments in technology and credit factors determine the supply for housing. Housing sector has a significant impact on economy, employment, banking, production and consumption expenses. In the applications of the value added tax in the housing sector there are problems in the actual delivery date, the determination of the net useful area, purchase of a land in return for a flat, delivering of the lands on the assets side of the institutions in return for a flat, the allocation of some of the houses built for personal use, twin homes for sale, contracting business in the housing cooperatives, residence and home office sales, For this reason, tax payers also experience some problems.

In this article the problems experienced in practice have been examined closely in the light of relevant laws, regulations, circulars, official statements, the decisions of the Council of the State, doctrines and muktezas and efforts have been made to contribute to the unity of the application in this area.

Such regulations as simplification of the definition of the useful area by reducing the value added tax rates, excluding balcony, coal shed, and common areas from the net area, reviving value added tax exemption for the housing cooperatives, reducing the fees charged by the deeds office for home sales, expansion of the exemptions applied to the real persons, accelerating value added tax refund system, reducing the minimum workmanship rates have been thought to contribute to the solution of the problems in this area.

Key Words: House, Housing sector, Value added tax

KISALTMALAR VE SİMGELER DİZİNİ

GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KDVK	: Katma Değer Vergisi
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
VUK	: Vergi Usul Kanunu
M.B.	: Maliye Bakanlığı
VDDK	: Vergi Dava Daireleri Kurulu
Dn.	: Danıştay
D:	: Daire
R.G.	: Resmi Gazete
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
GVKT	: Gelir Vergisi Kanunu Tebliği
YMM	: Yeminli Mali Müşavir
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1.Merdiven Kesiti	35
---------------------------------	----

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1.1. İnşaat Sektörünün Yıllar İtibari İle Gayri Safi Milli Hasıla İçerisindeki Payı.....	10
Tablo 1.2. Türkiye de Toplam Tüketim Harcamalarında Konut ve Kira Harcamalarının Payı.....	13
Tablo 1.3. Mortgage ile Konut Alma Süreci	15

ÖNSÖZ

Bu çalışmada, ülkemizde konut sektöründe Katma Değer Vergisi Kanunu Uygulaması ile ilgili olarak tereddüt edilen özellikli durumlara kanun, yönetmelik, özelge ve Danıştay kararları ışığında açıklık getirilmeye çalışılmıştır. Çalışmada konut sektörünün diğer sektörlerle doğrudan ve dolaylı ilişkileri irdelenmiş, konut arz ve talebini etkileyen faktörler tespit edilmiştir. Uygulamada ihtilafların en yoğun yaşandığı durumlar seçilerek uygulama birliğine katkı sağlanmak amaçlanmıştır.

Çalışmama bilgi ve tecrübeleriyle değerli katkılarda bulunan danışman hocam sayın Doç.Dr.Adem DURSUN'a, şahsıma kıymetli vakitlerini ayırarak çalışmama önerilerde ve katkılarda bulunan hocam sayın Doç.Dr.Şafak Ertan ÇOMAKLI'ya ve desteklerini esirgemeyen bölüm hocalarıma teşekkürlerimi arz ederim.

Erzurum-2011

Taştan SEÇER

GİRİŞ

Konut ihtiyacı yerleşik hayata geçen insanoğlu için temel bir ihtiyaçtır. Tarım ve hayvancılık yapan bir toplumdan sanayi toplumunca geçiş ile birlikte sanayi bölgelerinde yoğunlaşan nüfusun barınma ihtiyacı karşılanamamıştır.

Kontrolsüz bir şekilde köyden kente göç ile birlikte karşılanamayan bir konut talebi meydana gelmiş ve devlet bu sektörde faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişileri desteklemek amacı ile çeşitli istisna, teşvik ve muafiyetler uygulamaya koymuştur.

Çalışmamızın birinci bölümünde Türkiye'deki konut sektörü etraflıca incelenmiş, konut sektöründe arz ve talebi etkileyen faktörler ele alınmış ve bu sektörün diğer sektörlerle ilişkisi irdelenerek ülke ekonomisindeki önemi ortaya konmuştur.

Çalışmamızın ikinci bölümünde Konut Sektöründe Katma Değer Vergisi Uygulamalarında özellikli durumların neler olduğu tespit edilerek, uygulamada bu konuda ortaya çıkan tereddütler, Kanun, Yönetmelik, Tebliğ, Mukteza, Doktrin ve Danıştay kararları ışığında incelenmiştir. Uygulamada bu konularda yapılan işlem ve muhasebe hataları ortaya konarak, yapılması gereken doğru işlem ve muhasebe kayıtları örneklerle anlatılmıştır.

Çalışmamızın Üçüncü bölümünde Katma Değer Vergisinin uygulanması ve iade işlemleri ile ilgili nelerin yapılması gerektiği konusunda bir örnek sunulmuş ve indirimli orana tabi işlemleri nedeni ile KDV iadesi alacak firmalara yol gösterilmiştir.

Çalışmamız ile amaçlanan kanunların yeterince açık olmamasından ve kendine has özellikleri nedeni ile konut sektöründe yaşanan uygulama hatalarına çözümler bulmak ve uygulama birliğine katkıda bulunarak yaşanan mağduriyetlerin önlenmesidir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYEDE KONUT SEKTÖRÜ

1.1. KAVRAMLAR

1.1.1. Konut Kavramı

Konut kelime anlamı olarak insanların birlikte veya ayrı ayrı yaşamasına, barınmasına imkân tanıyan, müstakil bir kapısı olan farklı yapı malzemelerinden imal edilmiş olan bina veya binanın bir bölümüne verilen isimdir.

Konut kelimesini açıklarken inşaatın tanımını da açıklamak yerinde olacaktır. Genel anlamda inşaat; malzeme ve işçilik kullanmak suretiyle, meydana getirilen bir gayrimenkulün yapı kısmına ilişkin faaliyetlerin tümünü içerir.(Kurban, 2008)

Ülkemizde köyden kente göç ile birlikte şehir merkezlerinde yoğunlaşan nüfusun en büyük gereksinimlerinden birisi de konut olmuştur. Plansız ve kontrolsüz bir göç nedeni ile gerek kamu gerekse özel sektör bu ihtiyacın çözümü için gerekli finansmanı sağlayamamıştır. Hızlı göç ve bu göçe yeterince hazır olmayan göç alan bölgelerde alt yapı ve konut sorunu ortaya çıkmıştır.

İnsanoğlunun en temel ihtiyaçlarından birisi barınma olduğu göz önüne alındığında konut kavramının yerleşik kişiler için ne kadar önemli ve vazgeçilemez bir kavram olduğu ortaya çıkacaktır.

Şehirleşme ile birlikte konut ihtiyacının artması ile birlikte kişilerin asgari barınma ihtiyaçlarını karşılayacak gecekondular tabir ettiğimiz yapılarla birlikte betonarme dediğimiz modern yapılar birlikte boy göstermeye başlamıştır. Daha sonra kentsel dönüşüm programları uygulanarak gecekondular bölgeleri ıslah edilmeye çalışılmış, gerek özel sektör gerekse devlet bu yerleri kamulaştırarak konut inşaatlarına başlamıştır.

Günümüzde bütün illerde kentsel dönüşüm sorunu devam etmekte ve belediyeler bu konuda imkânları ölçüsünde bu dönüşümü yapmaya çalışmaktadırlar.

Kentsel dönüşüm yapılırken mevcut konutlar yıkılarak yerlerine alt yapısı ve zemini sağlam olan, her türlü üstyapısı yapılmış çok katlı yerleşim yerleri inşa edilmekte ve mevcut konut sahiplerine de bu konutlardan verilmektedir.

Bir diğ er uygulamada ise hazine arazisi üzerine gecekondu tarzı bina yapmış olanların konutlar yıkılarak bu kişilere uzun vadeli faizsiz veya düşük faizli krediler sağ lanmakta ve bu şekilde kentsel dönüşüm sağ lanmaktadır.

1.1.2. Konut Sektörü

Konut üretim faaliyeti, demir, beton, çimento, kireç, tuğ la, kereste, alçı, elektrik malzemesi, kum, plastik sanayi, mobilya sanayi ve daha yüzlerce sektörle doğ rudan veya dolaylı olarak etkisi olan bir faaliyettir. Konuttaki talep artışı, konut üretimini olumlu yönde etkilediğ inden ekonominin yüzlerce sektöründe canlanmaya ve istihdam artışlarına neden olmakta, kapasite kullanım oranlarında ve GSMH tutarında ciddi artışlar meydana gelmektedir.

Konut satışı ve yan sanayisini kapsayan konut sektörü ö lkemiz gayri safi milli hâsılasında %4-%5 gibi bir paya sahiptir.

Ö lkemizde konut sektörü, kredi faiz oranlarının düş mesi ve enflasyonist ortamın geride kalması ile ciddi bir mesafe almış, üretilen konut miktarlarında önemli artışlar sağ lanmıştır.

1.2. KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER

Nüfusun yoğunlaştığı bölgelerde konut talebi de doğ al olarak artmıştır. Bu bağ lamda nüfusun dışında bir takım faktörlerinde konut talebini etkilediğ i söylenebilir. Türkiye örneğ inden hareketle konut talebini belirleyen etkenleri aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.¹

1.2.1. Nüfus Artış Hızı

Ö lkemizde nüfus yıllar itibari ile sürekli artmaktadır. TÜİK verilerine göre yıllar itibari ile Türkiye nüfusundaki değ iş iklikler ile il ilçe bucak ve köy sayılarındaki değ iş iklikler Ek-2’de gösterilmiştir. 28.10.1927 tarihinde 13.648.270 olan Türkiye Cumhuriyeti nüfusu; 23.10.1960 tarihi itibari ile 27.754.820 kişiye ulaşmış ve 33 yılda yaklaşık iki katın üzerinde bir nüfus artış hızı olduğ u görölmektedir.

¹ Türkiye’de konut sektörünün 2000-2010 Yılları arasındaki Talep Artışı Ek-1 de görölebilir.

21.10.1990 yılında yapılan sayımda ise ülke nüfusu 56.473.035 kişiye ulaşmış ve 1927 yılına göre 63 yılda 4 katına çıkan bir nüfusa ulaşılmıştır. 2009 yılında yapılan sayımla ülkemiz nüfusu 72.561.312 kişiye ulaştığı görülmüştür.

1923 yılında savaştan çıkmış bir ülke olan Türkiye Cumhuriyeti Büyük Önder Mustafa Kemal Atatürk'ün önderliğinde hızla kalkınmaya başlamış, harap olan bir ülke kalkınma hamleleri ile toparlanmaya başlamıştır.

Hızlı nüfus artışı ile birlikte konut ihtiyacı da hızla artmaya başlamış nüfus artışının yoğun olduğu bölgelerde konuta olan talebi de artmıştır.

1.2.2. Hızlı Kentleşme ve Göç

Gelişmekte olan birçok ülkede, kentlerin yüksek yaşama standartlarına sahip olması ve bu şehirlerde yüksek ücret ödeyen, çekici iş imkânları bulma umudu, çoğu zaman asgari yaşama seviyesinin de altında ve son derece düşük gelirli olan köylülerin kırsal bölgelerden şehirlere doğru göç yapmalarına neden olmaktadır.(Beyer, 1969).

Kente göç olgusunun beraberinde getirdiği kentleşme olgusu konut talebini belirleyen en önemli etmen olarak karşımıza çıkmakta ve çoğu zamanda, bu talebi karşılayacak, altyapısı yeterli konut üretiminin gerçekleştirilememesi, fertleri yasadışı ve düşük standartlı (gecekondu) konut yapımına yöneltmektedir.(Hızlı Sanayileşme ve Konut, 1989).

Göç hem emek hem sermaye olarak yapılmaktadır. Emek olarak göç eden bireyler donanımlı bireyleri de içermektedir. Belli bir eğitim ve kültür seviyesini kazanmış gençler kendi şehirlerinde ve köylerinde eğitimlerine uygun bir iş bulamayınca batı illerine göç etmekte ve bunun sonucu olarak doğduğu topraklar olan Anadolu şehirlerinde gelişmeye ve teknolojik gelişmeye bir katkısı bulunmamaktadır.

Sermaye göçü, emek göçüne göre daha faklıdır. Anadolu şehirlerinde belli bir sermayeye ulaşmış olan esnaf veya tüccar diyebileceğimiz kişiler, kendi şehirlerinde istihdam sağlayacak yatırımlar yapmak yerine batı illerine yönelmektedir. Bunun nedenleri sorgulandığında göç eden kişiler sorun olarak yan sanayinin olmayışını ve üretilen malların satışı konusunda yaşanan zorlukları telaffuz etmektedir.

Emek ve sermaye göçü bireyler hem göç ettiği şehirlerde altyapı sorunlarına neden olmakta hem de bırakıp geldiği şehirleri makûs talihine terk etmektedirler.

1.2.3. Gelir Düzeyindeki Artış

Konut Talebini etkileyen faktörlerden birisi de konut sahibi olmak isteyen kişilerin sahip oldukları gelir düzeyleridir.

Kişilerin gelir düzeylerindeki artış daha iyi şartlarda ve imkânlar da yaşama isteği doğurmaktadır. Daha önce barınma amaçlı olarak talep edilen konutları, gelir seviyesi arttıkça daha lüks olan, asansörlü, balkonlu, geniş bir kullanım alanına sahip, havuzu ve yeşil alanı olabildiğince fazla olan ve yaşam alanları ve sosyal aktiviteleri olan konutlar izlemektedir.

Gelir seviyesi yüksek olan kişiler için tatil köyleri, siteler, villalar, köşkler ve sosyal konutlar yapılmakta ve ülkemizde kişi başına düşen GSMH tutarı arttıkça lüks konuta talepte artmaktadır.

Gelir seviyesi arttıkça konutlarda aranan özellikler artmakta, barınma amacı haricinde sosyal imkânları olan, içerisinde sağlık ocağı, okul, hastane, kreş, alışveriş merkezleri, spor kompleksleri, yeşil alanları, havuzları ve temiz bir havası olan siteler ön plana çıkmaktadır.

Konutlar ihtiyacın çeşidine göre yazlık konut ve kışlık konut olarak da düşünülmektedir. Yazlık konutlar daha çok yaz tatilinde ve dinlenme dönemlerinde tercih edilmektedir. Yazlık konutlar deniz kenarlarına yakın bölgelerde yoğunlaşırken kışlık konutlar ise kişinin işyerine ve ikametgâhına yakın bölgelerde yoğunlaşmaktadır.

1.2.4. Türk Aile Yapısındaki Değişim

Türk aile yapısı anne-baba, büyükbaba-büyükanne ve torunların bir arada yaşadığı geniş aile yapısından, anne baba ve çocukların birlikte yaşadığı çekirdek aile yapısına dönüşmektedir.

Bu dönüşüm toplumun her alanında olduğu gibi konut talebinde de önemli bir artışa neden olmaktadır.

Evlenen bireyler ailelerinden ayrıldıklarında en temel ihtiyaçlarından biriside konut olmaktadır. Öyle ki evlenen bireyler için bir eve sahip olamamak, çoğu zaman evlenememe sebebi olmaya başlamıştır.

1.2.5. Modern Yapıya Geçiş

Köyden kente hızlı göçün bir sonucu olan gecekondular ve az katlı binalarla dolan şehirlerde zamanla arsa alanlarının azalması ile arsa problemleri baş göstermektedir. Gecekondular ve az katlı yapılar yerini modern ve çok katlı yapılara bırakmaktadır.

Ayrıca iş alanlarının artması nedeni ile iş merkezleri ve işyerine olan ihtiyacın artması ile konutların alt katları işyeri veya dükkân olarak yapılmakta üst katları ise konut olarak yapılmaktadır.

Modern binalar, önceden inşa edilen yapılara göre hem ergonomik hem de ekonomik olmaktadır. Klasik yapılarda kat sayıları az olduğundan daire başına arsa maliyeti daha fazladır. Oysa modern yapılarda kullanılan inşaat yöntemleri ve teknikleri ile kat sayısı deprem bölgesine ve zeminin durumuna göre artış gösterebilmekte 10-12 katlı yapılar ortaya çıkmaktadır.

Modern yapılar eski yapılara göre ısınma yönünden de daha ekonomiktir. Isı yalıtım tekniklerinde ki gelişmelerle binalarda yapılan yalıtım sayesinde ve ortak ısınma sistemleri sayesinde ısınma giderleri önemli ölçüde düşürülebilmektedir.

1.2.6. Alternatif Yatırım İmkânları

Konutun barınak olma, dayanıklı tüketim malı olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkiler açısından bir araç olma gibi çeşitli fonksiyonlarının yanı sıra, bir yatırım aracı işlevi de bulunmaktadır. Bu nedenle bireyler, kira ve değer artışı gibi getirileri nedeni ile konut talebinde bulunurlar.(Turan, 1999).

Tasarruf sahipleri, yatırım alternatifleri olarak altın, hisse senedi, tahvil, mevduat ve konut gibi alternatifleri inceleyerek en çok gelir getirecek olanı seçer. Tasarruf sahibi burada sadece kısa dönemi değil, uzun dönemi de planlamaktadır. Örneğin, konut getirisi bugün az da olsa ilerde nüfusun artacağı veya şehrin, konutun bulunduğu bölgeye doğru gelişeceği düşünceleri tasarrufların konuta kaymasına neden olabilir. Konut ayrıca bir güvencedir ve getirdiği az da olsa, özel mülkiyetin olduğu bir ülkede tasarruf sahibi, çocuklarına böyle bir imkân sağlamak isteyebilir.(Kavrakoğlu ve diğ. 1983).

Parasını faiz, hisse senedi, tahvil ve benzeri yatırım imkânlarında değerlendiremeyen bireyler için konut yatırımı güvenli bir limandır.

Yapılma aşamasında şehrin dışında olan ve bu nedenle düşük fiyatla satın alınabilen konutlar şehirlerin genişlemesi ile şehrin içerisinde kalmakta ve fiyatı birkaç katına katlanabilmektedir.

Ayrıca istenildiğinde kısa sürede nakde çevrilebilmesi de konut yatırımı için önemli bir avantajdır.

1.3. KONUT ARZINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER

Konut talebi konut arzı ile birlikte anlam bulan bir ifadedir. Buna göre konut arzını belirleyen faktörlerin olması kaçınılmazdır. Aşağıda konut arzını etkileyen faktörler izah edilmeye çalışılmıştır.

1.3.1. Talep Artışı

Konut arzını belirleyen en önemli etmen konut talebindeki artıştır. Arz edenler talebe göre üretim yapabilmektedir.

Hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelerde en temel sorunlardan biri hane halklarının ödeme güçlerini aşmadan yeterli sayıda konut sağlayabilmektir. Türkiye’de II. Dünya savaşı sonrasında yaşanan hızlı kentleşme sonucu, kentli nüfusun hızla artması, konut arzının yetersiz kalmasına neden olmuştur.(Öztürk, 1997).

Talebin olmadığı bir dönemde yapılan arzlar nedeni ile fiyatlar düşmekte ve konut arz edenler bazı dönemlerde maliyetin altında satışlar yapmakta, önemli sermaye kayıpları yaşanmakta ve iflaslar meydana gelmektedir. Bu gibi durumların yaşanmaması için konut üretimi yapan firmalar piyasada ki arz talep dengesini iyi takip etmek zorundadırlar.

1.3.2. Kredi Faktörlerindeki Gelişmeler

Tüketim harcamalarında kiranın payı düşünüldüğünde konut sahibi olmak her bir birey için vazgeçilmez bir ihtiyaçtır. Enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde konut kredisi kullanan bireyler çok yüklü bir faiz yükü altına girmekte ve krediler ödenemez bir hale gelmektedir.

Ülkemizde son yıllarda yakalanan istikrar ile faiz oranlarının düşmesi sonucu konut kredilerinin %1 ve daha altına düşmesi ve kredi vadelerinin uzaması sonucu bireylerin kredi kullanabilme arzusu ve imkânı artmıştır.

Banka kredisi ile alınan konutlarda kira ödemedi kendi evinde oturup, kira tutarı kadar katkı ile borcunu ödeyerek ev sahibi olunmaktadır.

Konut satan gerçek ve tüzel kişiler tahsilâtlarını peşin yaparak kendi iç döngülerini yapabilmekte ve ilave finansa ihtiyaç duymamaktadırlar.

1.3.3. Teknolojik Gelişmeler

Konut üretiminde önceden kullanılan klasik yöntemler nedeni ile yıllık konut üretim miktarı düşük rakamlarda seyretmekteyken, kullanılan teknolojik yöntemler sayesinde konut üretim miktarlarında önemli oranlar da artışlar sağlanmıştır.

Örneğin önceden el yordamı ile yapılan ve beden gücü ile binalara çıkarılan beton malzemesini artık hazır beton tesisleri üretmekte ve pompa yardımıyla onlarca metre yükseğe basınçla dökülebilmektedir. Bunun gibi teknolojik gelişmeler sonucunda inşaat sektöründe zamandan çok büyük tasarruflar sağlanmış ve birim zamanda üretilen konut sayısı önemli bir ölçüde artmıştır.

1.3.4. Kooperatifleşme

Bilindiği üzere kooperatifçiliğin amacı; ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardımlaşma ve dayanışmayla sağlamaktır.

Bu noktadan hareketle, yurdumuzda çok sayıda aile büyük ölçüde dar ve sabit gelirliler konut yapı kooperatifleri vasıtasıyla konut edinmişlerdir. Konut yapı kooperatiflerinin hızla gelişip yaygınlaşmasında 1980 yıllarını izleyen dönemde işlerlik kazandırılan konut kredisinin rolü de büyük olmuştur.(Çöklü, 2004).

Latince kökenli bir sözcük olan kooperatifçilik, en kısa ve özet ifadesiyle işbirliği demektir.(Turan, 1999).

Bir diğer tanımlamaya göre ise kooperatif; “ üretim, tüketim, kredi, konut sağlama gibi başlıca ekonomik gereksinimleri karşılamak amacı ile kendi istek ve arzuları ile bir araya gelen ve bu gereksinimleri karşılamak için kendi ekonomik çıkarları ile bir işyeri ve işletme meydana getiren insanların birleşmeleridir. (Özdemir, 1981).

Konut yapı kooperatifleri, ülkedeki konut açığının karşılanmasında önemli bir rol üstlendiği için KDV Kanunu ile Üyelerinde yaptığı teslimler KDV’den muaf tutulmuş, kar amacı gütmemeleri şartıyla da kurumlar vergisinden muaf tutulmuşlardır. Kredi İşlemlerinde

konut yapı kooperatiflerine öncelikler tanınmış ve kredi fonu, damga vergisi ve faiz oranlarında indirimler yapılmış, vadeler uzun tutulmak suretiyle sübvansede edilmişlerdir.

1.4. KONUT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERLE İLİŞKİSİ

Konut sektörü çok yönlü etkiye sahip bir alandır. Özellikle bu sektörün diğer sektörlerle olan sıkı bağlantısı etkisini ekonomik alanda da göstermektedir. Bu bağlamda inşaat sektörünün yıllar itibari ile gayri safi milli hâsıla içindeki dağılımına bakıldığında GSMH içinde payı %4-5 ler seviyesindedir.

Türkiye'nin gayri safi milli hâsılası 1 trilyon dolara doğru ilerlerken, %5'lik bir pay küçümsenmeyecek bir rakamı ifade etmektedir.

1.4.1. Ekonomiye Etkisi

İnşaat sektörünün yıllar itibari ile GSMH içerisindeki payı aşağıdaki gibidir.

Tablo 1.1 İnşaat Sektörünün Yıllar İtibari İle Gayri Safi Milli Hâsıla İçerisindeki Payı

Yıllar	GSMH İçindeki Pay
1998	%5.8
1999	%5.4
2000	%5.0
2001	%4.5
2002	%4.2
2003	%4.0
2004	%4.4
2005	%4.4
2006	%4.7
2007	%4.9
2008	%4.7
2009	%3.8
2010	%4.5 (Haziran 2010)

İnşaat sektöründeki gelişme ve büyüme ülke ekonomisini ve ekonomiyi oluşturan tüm sektörleri olumlu yönde etkilemekte ve ekonomide önemli oranlarda büyüme sağlanmasına neden olmaktadır. Çünkü inşaat sektöründe kullanılan malzemeleri göz önüne aldığımızda

demir, çimento, tuğla, hazır beton, kereste, kum, çivi, sac, tel, elektrik malzemesi, mobilya sektörü ve diğer yüzlerce sektörle ilişki halinde olduğu görülecektir.

Konut sektöründe yaşanan üretim artışı, yukarıda saydığımız sektörleri doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyecek ve büyüme sağlanacaktır. Buna bağlı olarak kapasite kullanım oranlarında artışlar yaşanacaktır.

Konut sektöründe yaşanacak bir daralma ise yine yukarıda saydığımız sektörlerde de bir daralmaya yol açacak ve kapasite kullanım oranlarında düşmeler yaşanacaktır.

1.4.2. İstihdama Etkisi

Türkiye’de doğum oranının ve potansiyel emek arzının yüksek olması, işsizlik sorununun, ülkemizin uzun yıllar etkisi altında tutacağını göstermektedir. Nüfus artışının yüksek olduğu, işsiz sayısının büyük boyutlara ulaştığı bir ekonomide yeterli ölçüde yatırım yapılamaması, ekonominin geleceği açısından ciddi sorunlar yaratabilir. Bu nedenle, ülkemizde istihdam düzeyini yükseltecek önlemlerin alınmasına gerek vardır. İstihdam yaratıcı projeleri uygulamak, sektörler arasında istihdam yaratıcı olanların gelişmesini sağlamak ve büyüme hızının düşmesini önlemek, işsizliğin azaltılmasında etkili olabilecek faktörlerdir.(Dirimtekin, 1989).

İnşaat sektöründe çalışan işçilerin büyük bir bölümü mevsimlidir ve geleneksel yöntemlerle yapılan inşaatlarda çalışan işçiler ise çoğunlukla niteliksiz işçidir. Bu durum inşaat sektöründe kendine özgü bir istihdam olanağı yaratmaktadır.(Akal, 1983).

Ancak belirtmek gerekir ki gelişen ülkemizde kurumsallaşan inşaat firmalarının sayısı arttıkça, mevsimlik işçi istihdamı sürekli istihdama doğru yönelecektir.

1.4.3. Bankacılık Sektörüne Etkisi

Türkiye’nin dünya ekonomisi ile bütünleşme sağlaması, koalisyon dönemlerinden istikrarlı hükümetlere geçiş yapılması ve Avrupa Birliği üyeliği nedeni ile ekonomik istikrar programlarının yürürlüğe konulması sonucunda faiz oranlarında önemli oranlarda düşüşler kaydedilmiştir.

Hükümetlerin enflasyonla mücadeleye önem vermeleri sonucunda kredi faiz oranlarında önemli indirimlere gidilmiştir. Türk bankacılık sisteminde 2000’li yıllarda yaşanan büyük çöküntüden sonra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu faaliyete geçmiş ve bankacılık

sektörü denetim altına alınmıştır. Yapılan bu düzenlemeler sonucunda bankaların mali yapıları daha da güçlenmiş ve kredi olanakları artmıştır.

Bankaların verdiği kredilerin faiz oranlarının düşük olması ve vadelerinin uzun olması nedeni ile konut kredisi kullananların sayısında önemli oranlarda artışlar sağlanmıştır. Ek-4 ten de anlaşılacağı üzere 1997 yılında 39 milyon TL olan konut kredisi tutarı 2009 yılında 21.222 milyar TL ye çıkmıştır. 1997 yılı ile 2009 yılları arasında konut kredisi tutarı 544 kat artmıştır.

Kredi artışındaki bu artış şüphesiz para satan ve karşılığında faiz geliri elde eden bankacılık sektöründe büyümeye ve yüksek karlara neden olmuştur.

Konut kredisi kullananlar açısından ise kira ödemedi kendi evine sahip olabilme ve bu avantaj karşılığında belli bir faiz ödemesi gerekmektedir.

1.4.4. Üretime Etkisi

Konut üretiminde kullanılan malzeme kalemi sayısının bir hayli fazla oluşu ve genellikle yerli üretim tarafından üretilen malzemeler olması nedeni ile konut sektöründeki talep artışı veya azalışı yerli üretim sanayisini doğrudan etkilemektedir.

Konut üretiminin ve en önemlisi üretilen konutların satılabildiği yıllarda sanayi sektöründe kapasite kullanım oranlarında ciddi artışlar sağlanmaktadır.

1.4.5. Tüketim Harcamalarına Etkisi

Konut ve kira harcamalarının toplam harcama kalemleri içerisindeki payı oldukça yüksektir. Tablo -2 den de anlaşılacağı üzere bu oran yıllara göre değişim göstermekle birlikte %20 ile %23 arasında değişmektedir. Aynı yıllarda sağlık harcamalarının payının % 2 ile %2,5 arasında olduğu göz önüne alındığında konut ve kira harcamalarının oranının ne kadar yüksek olduğunu söylenebilir.

Toplam harcama kalemleri içerisinde konut harcamalarının payının yüksek oluşu konut sektörü ile ilişkili olan sektör sayısı ile de ilişkilidir. Konut sektörü ile doğrudan veya dolaylı ilgili olan sektör sayısı oldukça fazladır. Malzeme kalemi ise 1000'e yakın olduğu ifade edilmektedir.

Konut harcamalarındaki artış veya azalış toplam tüketim harcamasındaki payından dolayıdır ki toplam tüketimi önemli ölçüde etkiler.

Tablo1.2. Türkiye’de Toplam Tüketim Harcamalarında Konut ve Kira Harcamalarının Payı

YILLAR	Oran
2002	%23,4
2003	%23,1
2004	%21,4
2005	%20,2
2006	%22,2
2007	%21,6
2008	%22,7
2009	%20,5

*Türkiye İstatistik Kurumu Hane Halkı Tüketim Harcamaları 2010

1.5. KONUT SEKTÖRÜNDE ÇEŞİTLİ SATIŞ MODELLERİ

Konut sektöründe, konut üretimi kadar üretilen bu konutların satışı da önemlidir. Konut talebinde bulunanlar, sahip olmak istedikleri konutları daha uzun vadede ve daha az vade farkı almak istemektedirler. Ülkemizde konut yapı kooperatifleri yoluyla üyelik sistemi ile aidat ödeyerek sahip olunabileceği gibi, kredi kuruluşları ve toplu konut idaresi (TOKİ) vasıtası ile uzun vadede ve taksitler halinde ödeme imkanları da sunulmaktadır. Konut sektöründe kullanılan farklı satış modelleri aşağıda sıralanmıştır.

1.5.1. Mortgage Uygulamaları

İpoteğe dayalı konut finansman sistemi mortgage, krediye konu olan veya mevcut konutun borç bitene kadar rehin verilmesi yani kredi karşılığı ipotek edilerek kredi

kullanılması ve kullanılan kredilerin menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasalarda alım-satımının yapıldığı bir sistemdir.

Avrupa ülkelerinde ve dünyada oldukça sık başvurulan bir satış yöntemidir. Bu satış yöntemi ile konut alanlar uzun vadeli borçlanma imkânı bulabilmektedir.

Ülkemizde henüz yeni bir uygulama olan mortgage ile bankalar kredi kullandırdıkları kişilerden kredi konusu olan gayrimenkulü ipotek olarak almakta ve bu krediyi menkul kıymete dönüştürüp ulusal ve uluslararası piyasalarda satarak, nakde dönüştürebilmektedirler. Bu itibarla mortgage kullandıran banka ve diğer kuruluşlar bu sayede kredinin vadesinin bitimini beklemeden nakde kavuşmakta ve yeni krediler verme imkânına sahip olmaktadır.

Mortgage sisteminde verilen krediler birincil ve ikincil piyasalarda işlem görmektedirler. Mortgage sisteminde faaliyet gösteren aktörler 5 ana grupta toplanabilir.(Oskay, 2006).

1. Kredi verenler
2. Sigorta ve Bireysel Emeklilik Şirketleri
3. Tüketiciler
4. Yatırımcılar
5. Diğer aktörler

Tablo 1.3. Mortgage ile Konut Alma Süreci

1.	Birincil Piyasa	Konut almak isteyen kişi satın almak üzere ev bulur ve kredi veren bir kuruma giderek kredi başvurusunda bulunur.
2.	Birincil Piyasa	Konutun değerinin, gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilmesi talep edilir.(bazı ülkelerde zorunlu tutulmaktadır.) ayrıca tapu sicil kayıtları istenir.
3.	Birincil Piyasa	Kredi alan, konutun değerinin belli bir miktarını peşin olarak verir.
4.	Birincil Piyasa	Kredi veren tarafından mortgage ile bağlantılı sigortaların yaptırılması talep edilir, bazen kredi veren tarafından temin edilir ve maliyeti kredi alan kişiye yansıtılır.
5.	Birincil Piyasa	Kredi onaylanır ve kredi veren kurum, gayrimenkul üzerine ipotek koymak suretiyle konut almak isteyen kişiye kredi verir.
6.	İkincil Piyasa	Kredi veren kurum, kredi karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak çıkardığı menkul kıymetleri satar ve daha fazla borç vermek için para toplar.

(Mortgage ve Sigorta Uygulamaları, Oskay, 2006)

Türkiye de 21.02.2007 tarihinde TBMM de kabul edilen 5582 sayılı “ Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile ipotekli finansman veya mortgage sisteminin uygulanmasında olmazsa olmaz şart olan mevzuat alt yapısı oluşturulmuştur. Ancak bu alt yapıyı tamamlayacak ilave düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.(Yetgin, 2007).

Avrupa Birliğinde 2003 sonu itibari ile konut alımına yönelik kredi tutarı 4.26 trilyon Euro'dur. Bu tutar Avrupa birliğine üye olan ülkelerin GSMH sınırın yaklaşık %45 ine tekabül etmektedir. İngiltere de ise bu oran %70'dir.

2008 ve 2009 yıllarında yaşanan global krizde mortgage kredilerinde ödenememe problemi hat safhaya ulaşmıştır.

Mortgage modelinin olumlu etkisinin yanında olumsuz etkisi ise uzun vadeye yayılan ve kira öder gibi ev sahibi olabilen ailelerin, konutlara değerinden fazla para ödemeleri sonucu konut piyasalarında suni bir dalgalanma olmuş ve konut fiyatları katlanmıştır. Global krizde borcunu ödeyemeyen mortgage zedelerin konutları haciz ve icra ile satılmaya başlanınca gerçek ortaya çıkmış ve konutların mortgage kullanırken alınan fiyatından çok altında bedellerle dahi alıcı bulamadığı görülmüştür. Mortgage kredisine yoğunlaşan bankalar iflas etmiş ve devlet destekleri ile sistem kurtarılmaya çalışılmıştır.

1.5.2. Kooperatifleşme Uygulamaları

Konut sektöründe Kooperatifleşme uygulamaları 1980 yılından itibaren hız kazanmıştır.

Kooperatifler kanununda kooperatifin tanımı şöyledir. Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküllere kooperatif denir.(Özbalcı, 2007).

Kooperatif kuruluşu için en az 7 gerçek kişinin bir araya gelerek kooperatif kuruluş sözleşmesini imzalamaları gerekmektedir. Tüzel kişiler konut yapı kooperatiflerine üye olamamaktadır. Kooperatiflerin yalnızca üyeleri ile işlem yapmaları esastır. Konut yapı kooperatiflerinde amaç üyelerini birer ucuz konut sahibi etmektir.

1.5.3. TOKİ Uygulamaları

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkânı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu

Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, idareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Hali hazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

1. Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
2. Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
3. Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
4. Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;

5. Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
6. Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
7. Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

- a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinin geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

1.5.4. Yap-Sat Uygulamaları

Yap-sat uygulamaları, çalışmanın ana teması açısından temel bilgileri barındırmaktadır. Bu nedenle yap-sat uygulamaları KDV uygulamalarında önemli yer tutmaktadır.

Konut sektöründeki talep artışı ile birlikte kooperatifleşme yanında girişimcilerde bu sektöre ilgi duymaya ve bu alana yatırım yapmaya başlamışlardır. İnşaat şirketleri kurulmuş ve konut üretimine başlamışlardır. Konut kredilerinde yapılan faiz indirimleri ve ipotekli kredi işlemleri vesilesi ile inşaat şirketleri kolayca müşteri bulmaya başlamış, önemli konut projeleri ortaya çıkmıştır.

İnşaat şirketleri konut üretiminde arsa tedarikinde satın alma veya kat karşılığı olarak satın alma modellerinden birini kullanmaktadır.

Satın alma modelinde inşaat şirketi kendi öz sermayesi ile arsayı satın almaktadır. Kat karşılığı arsa alımında ise arsa sahibi veya sahiplerine arsa karşılığında belli sayı veya oranda daire ve işyeri vermeye taahhüt ederek bir nevi trampa yoluyla arsa tedarikini yapmaktadırlar.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri karma tipi sözleşmeler olup, bu sözleşmelerde eser sözleşmesiyle taşınmaz satımı sözleşmesi iç içe girmiştir. Borçlar kanunumuz açısından eser sözleşmesi herhangi bir şekil şartına bağlı tutulmadığından özellikle uygulamada, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan ihtilaflarda, eser meydana getirme (katların yapımı) borcu yönünden büyük sorunlar olmamaktadır.(Kızılot, 2010).

Yap-sat uygulamalarında satışlar inşaatın bitiminden sonra yapılabildiği gibi henüz inşaat bitmeden de gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile de satış yapılabilmektedir. Bu tür satışlarda mülkiyet tapusu verilememekte genellikle kat irtifa tapusu verilmektedir.

İnşaat tamamlanmasını müteakip, ilgili belediyeye başvurarak iskân ruhsatı alınmasını müteakip, Sosyal Güvenlik Kurumunda Asgari İşçilik Ölçümlene bedeli ödenir ve kat mülkiyeti için tapuya başvurulur.

1.6. KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMALARI

1.6.1. Genel Olarak KDV

KDV bir vergi türü olarak üreticiden nihai tüketiciye kadarki tüm aşamaları kapsayan ve nihai tüketicide biten ve harcamalar üzerinden alınan bir vergi türüdür. Buna göre harcama yapan gerçek ve tüzel kişiler KDV'nin muhatabıdır. KDV bir vergi türü olarak aşağıdaki avantajlara sahiptir.

- ✓ KDV konusunun çok geniş olması nedeniyle, net vergi hâsılatı açısından olumlu bir vergi türüdür.
- ✓ KDV yatırımları ve ihracatı teşvik eder.
- ✓ Yatırımlar, alıfta borçlanılan vergilerin indirilmesiyle, ihracat ise tam istisna uygulamasıyla vergiden arındırılır.
- ✓ Kapsamının oldukça geniş olması nedeniyle düşük oranlı uygulanabilen KDV vergi kaçakçılığını en alt düzeye indirir.
- ✓ Vergi yükü, üretime katılan değer oranında, çeşitli sektörler, aşamalar ve kişiler arasında yayılır. Bu durum vergi yükünün adaletli dağıtılması açısından olumludur.
- ✓ KDV malın artan değeri ile birlikte arttığından, milli gelir artışlarını, diğer bir dolaylı vergiden çok daha iyi izler ve vergi sistemine yapısal bir esneklik getirmiş olur. Vergi, malın her el değiştirmesinde alındığından, üretimden tüketime kadar ne derece az el değiştirirse o kadar az vergi ödenmekte ve maliyet düşmektedir. Bu durum gereksiz el değiştirmelerin ve araçların önlenmesini sağlayan önemli bir etkidir.
- ✓ KDV bazı yönlerden tarafsız bir vergidir. Bu vergi ile endüstriyel yapı ve ekonomik kaynakların dağılımı, optimal denge noktasından ciddi ölçüde sapmaz. Çünkü vergi sonuçta üretim birimleri üzerine değil, tüketiciler üzerinde kalmaktadır.
- ✓ Tüketimi hedef alan diğer vergiler gibi KDV tasarrufları teşvik eder, enflasyonist baskıları önler. Hatta fiyat artışları ile savasın yeni bir aracı olarak

nitelendirilmektedir.

- ✓ KDV sektörler arasında haksız rekabeti önler, dengeli sanayileşmeye ortam hazırlar, vergisiz sektörler yaratmaz.
- ✓ Vergi indiriminden yararlanmak için KDV belgeye bağlanması, vergide oto kontrol mekanizmasının kurulmasını sağlamaktadır.
- ✓ KDV tüketimi kısma aracı olarak, selektif vergilere oranla daha genel ve etkili bir araçtır. Bu yönü ile KDV otomatik stabilizör niteliğindedir.
- ✓ KDV ekonomik kalkınma ve politika ile ilgili olarak daha düzenli ve güvenilir rakamlar sağlamaya yardımcı olabilir.
- ✓ KDV uluslararası ekonomik bütünleşmeler ve uluslararası ticaretin geliştirilmesi açısından en uygun vergidir(Arslan, 2007).

KDV yukarıda saydığımız avantajlarının yanı sıra aşağıda sayacağımız bir kısım dezavantajlara da sahiptir.

- ✓ KDV özellikle muhasebesi gelişmemiş olan küçük firmalar açısından karışık bir nitelik göstermektedir.
- ✓ Tek aşamalı bir vergiden KDV geçilen bir ülkede vergi mükellefleri birkaç kat artmakta, bu ise vergi idaresinin masraflarını yükseltmektedir.
- ✓ KDV gerektiği yerde istisna konulması ve çeşitli maddelerde vergi oranlarının farklılaştırılması diğer satış vergilerinden daha güçtür. İstisnaların fazla olması sistemin işleyişini bozabilir.
- ✓ Hizmetlerin, KDV dışında tamamlayıcı bazı vergilere tabii tutulması, verginin genelliğini bozmaktadır. Servis işletmelerinde satılan malların vergiye dâhil olması durumunda ise fiyat yapısında sapmalar ortaya çıkmakta ve vergi maliyetlere eklenmektedir.
- ✓ KDV, ihraç mallarının fiyatlarının yükselmesine ve sonuçta satış imkânlarının kısıtlanmasına yol açmaktadır., malın artan değeri ile birlikte arttığından, milli gelir artışlarını, diğer bir dolaylı vergiden çok daha iyi izler ve vergi sistemine yapısal bir esneklik getirmiş olur.
- ✓ KDV bazı yönlerden tarafsız bir vergidir. Bu vergi ile endüstriyel yapı ve

ekonomik kaynakların dağılımı, optimal denge noktasından ciddi ölçüde sapmaz. Çünkü vergi sonuçta üretim birimleri üzerine değil, tüketiciler üzerinde kalmaktadır.

- ✓ Tüketimi hedef alan diğer vergiler gibi KDV tasarrufları teşvik eder, enflasyonist baskıları önler. Hatta fiyat artışları ile savasın yeni bir aracı olarak nitelendirilmektedir.

KDV yayılı fakat kümülatif etkisi bulunmayan bir muamele vergisi türüdür. Ancak, vergi bütün üretim ve dağıtım safhalarında alındığı ve birbirini takip eden safhalardaki firmalar arasında menfaat çelişkisi bulunduğu için daha kolay ve etkin bir biçimde uygulanabilmektedir.(Arslan, 2001).

KDV harcama üzerinden alınan bir vergi türüdür. Mükelleflerin ticari, sanayi, zirai ve serbest meslek kazancı çerçevesindeki alış- satışları ile her türlü mal ve hizmet ithalatı için uygulanmaktadır.

KDV uygulaması bir mal için ilk hammadde hali ile başlamaktadır. Hammaddeyi kullanıp üretim yapacak kişiler bunu çoğu zaman direkt üreticiden temin etmektedir. Temin aşaması ile üretimdeki diğer girdiler olan yardımcı madde, işçilik, nakliye ve kar faktörü eklendikten sonra üretimden ilk satış başlamaktadır. Üreticinin keseceği faturada alacağı mal bedeline ek olarak o mal için belirlenmiş olan oran üzerinden hesaplanan bir KDV de eklendikten sonra alıcıdan KDV de tahsil edilmiş olur.

KDV nitelik itibari ile aslında vergi mükellefi için bir yük değildir. Çünkü vergi mükellefi alışları ve giderleri nedeni ile ödediği KDV ile satışları nedeni ile tahsil etmiş olduğu KDV karşılaştırıp aradaki farkı ödemektedir. Şayet ödediği KDV fazla ise mükellefe aradaki fark iade edilmemekte ve bu alacak bir sonraki aya devretmektedir. Bu döngü tüm mükellefler için geçerlidir. Söz konusu mal veya hizmetten tüketici yararlanana kadar bu döngü devam eder ve tüketici ile son bulur.

KDV vergi indirimi hakkı nedeniyle yarattığı çıkar çatışması, bir yandan verginin kendi içinde bir otokontrol (öz denetim) sağlamakta, öte yandan da verginin belge ve kayıt düzenine dayanması dolayısı ile gelir ve kurumlar vergilerinin hâsılatlarını artırdığından, Türk Vergi Sistemi içerisinde bir otokontrol yaratmaktadır. (Öncel, 2004).

Ülkemizde KDV 1.1.1985 yılından itibaren uygulanmaya başlanmış ve 25.10.1984 tarihli resmi gazete ile yürürlüğe girmiştir.

Vergi ve kar piramitleşmesine yol açmaması ve maliyet unsuru olmaması nedeni ile önemli üstünlükleri bulunan KDV dağıtım kanalları içerisinde mal teslimi ve hizmet ifası aşamasında uygulanan bir muamele vergisidir. Söz konusu süreç içerisinde yer alan her bir aşamada katılan değer üzerinden ve oransal bir yapı içerisinde uygulanan KDV, bir dolaylı vergi niteliği taşımaktadır.(Akdoğan,2009).

KDV'nin uygulanması ile toplam vergi gelirleri içerisindeki payı gittikçe artmıştır(Bkz.Ek-3).

1.6.2. Katma Değer Vergisi'nin Konusu

KDV tüketime tabi birçok ürünü kapsamaktadır. 3065 sayılı kanun ile bu kapsam açıkça belirtilmiş olup aşağıda özetlenmiştir. Türkiye'de yapılan aşağıdaki işlemler KDV'ye tabidir:

1. Ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler

KDV'nin konusuna giren ticari, sınaî, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler bir muamele veya işleme dayanılarak yapılması gerekmektedir. Arızı olarak yapılan teslimler KDV'nin konusuna girmemektedir.

Ticari, sınaî, ziraî faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliği GVK hükümlerine göre; GVK'da açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edilir.

1. Her türlü mal ve hizmet ithalatı,

Gerçek kişiler, Tüzel kişiler ve kamu kurumlarının yaptığı her türlü mal ve hizmet ithalatı KDV'ye tabidir. Söz konusu ithalatın; kamu sektörü, özel sektör veya herhangi bir gerçek veya tüzel kişi tarafından yapılması, herhangi bir şekilde gerçekleştirilmesi, özellik taşıması vergilendirme bakımından etki yaratmamaktadır(Akdoğan, 2009).

3. Diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetler:

a) Posta, telefon, telgraf, teleks ve bunlara benzer hizmetler ile radyo ve televizyon hizmetleri,

b) (5602 sayılı Kanunun 10/5-a maddesiyle değişen bent Yürürlük; 01.04.2007)Her türlü şans ve talih oyunlarının tertiplenmesi ve oynanması, (1)

c) Profesyonel sanatçıların yer aldığı gösteriler ve konserler ile profesyonel sporcuların katıldığı sportif faaliyetler, maçlar, yarışlar ve yarışmalar tertiplenmesi, gösterilmesi,

d) (5904 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle değişen alt bent. Yürürlük; 03.07.2009)Müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar ile 10/2/2005tarihli ve 5300 sayılı Tarım

Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre düzenlenen ürün senetlerinin, senedin temsil ettiği ürünü depodan çekecek olanlara teslimi,

e) Boru hattı ile ham petrol, gaz ve bunların ürünlerinin taşınmaları,

f) GVK'nın 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,

g) Genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticarî, sınaî, ziraî ve meslekî nitelikteki teslim ve hizmetleri,

h) Rekabet eşitsizliğini gidermek maksadıyla isteğe bağlı mükellefiyetler suretiyle vergilendirilecek teslim ve hizmetler KDV'nin konusuna girmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMALARINDA ÖZELLİKLİ DURUMLAR

Konut sektörü KDV uygulaması açısından önemli farklılıklar arz etmekte olup bu farklılıklar nedeni ile uygulayıcılar ve vergi idaresi arasında ihtilaflar yaşanmakta ve konu yargıya taşınmaktadır. Bu bölümde söz konusu sektöre ait özellik arz eden uygulamalardan bahsedilecektir.

2.1. KONUTLARDA TESLİM VE TESLİM ZAMANI

KDV uygulaması bakımından teslimin ne anlama geldiği KDV Kanununun 2. maddesinde şöyle ifade edilmiştir.

1. Teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir. Bir malın alıcı veya onun adına hareket edenlerin gösterdiği yere veya kişilere tevdi teslim hükmündedir. Malın alıcıya veya onun adına hareket edenlere gönderilmesi halinde, malın nakliyesinin başlatılması veya nakliyeciyen sürücüye tevdi edilmesi de mal teslimidir.

2. Bir mal üzerindeki tasarruf hakkının iki veya daha fazla kimse tarafından zincirleme akit yapılmak suretiyle, malın bu arada el değıştirmeden doğrudan sonuncu kişiye devredilmesi halinde, aradaki safhaların her biri ayrı bir teslimdir.

3. Su, elektrik, gaz, ısıtma, soğutma ve benzeri şekillerdeki dağıtımlar da mal teslimidir.

4. (3297 sayılı Kanunun 1'inci maddesiyle değışen bent) Kap ve ambalajlar ile döküntü ve tali maddelerin geri verilmesinin mutat olduğu hallerde teslim, bunlar dışında kalan maddeler itibariyle yapılmış sayılır. Bunların yerine aynı cins ve mahiyette kap ve ambalajlar ile döküntü tali maddelerin geri verilmesinde de aynı hüküm uygulanır.

5. Trampa iki ayrı teslim hükmündedir. Örneğin; bir firma sahibi bulunduğu trafoyu, diğer firmanın elinde bulunan kalorifer kazanı ile trampa etmiş olsa, trafonun verilmesi karşılığında kalorifer kazanının alınmış olması, karşılıklı iki ayrı teslim olarak KDV kapsamına girecektir.(Akdoğan, 2009).

Birçok sektörde sözleşmenin yapılması ile malın teslimi aşaması aynı anda olabilmektedir. Konut sektöründe ise durum farklıdır. Konut sektöründe KDV teslim konusu konutların fiili teslimi ile doğmaktadır.

İnşaat sektörünün karakteristik özelliği gereği; satışlar her zaman bitmiş konut olarak yapılmamaktadır. Satışlar çoğu zaman proje aşamasında veya inşaat bitmeden inşaat sürecinin herhangi bir aşamasında da yapılabilmektedir. Yapılan projenin büyüklüğüne göre inşaat süreci birkaç yılı bulabilmektedir.

Hem gelir hem kurumlar vergisinde verginin konusu gelir veya kazanç, vergiyi doğuran olay da gelir veya kazancın elde edilmesidir. Ticari kazancın hesabında bir hâsılâtın vergi matrahına girmesi için tahakkuk etmesi gerekli ve yeterlidir (Tahsil edilip edilmediğine bakılmaz.). Dolayısıyla, ticari kazanç hesaplanırken tahakkuk etmiş olan hâsılât, elde edilmiş sayılır.(Maç, 2000).

Bu genel belirlemeden sonra topraktan gayrimenkul satışında vergiyi doğuran olayın ne zaman gerçekleşeceğini yani satış hâsılâtının ne zaman elde edilmiş sayılacağını irdeleyelim.

Bir muameleye ilişkin sözleşmede borçlu ve alacaklı tarafından karşılıklı edimler yüklenilir. Bu edimler yerine getirildiğinde borç ifa edilmiş olur. Alıcı ve satıcıya karşılıklı edimler yükleyen satım sözleşmesi Borçlar Kanununun 182'nci maddesinde şöyle tarif edilmiştir.

"Beyi (satım) bir akittir ki onunla satıcı, satılan malı müşterinin iltizam ettiği semen mukabilinde müşteriye teslim ve mülkiyeti ona nakleylemek borcunu tahammül eder". Bu hükümden de anlaşılacağı üzere satım sözleşmelerinde, malı satan tarafın edimi, malın mülkiyetini yani mal üzerindeki tasarruf hakkını alıcıya devretmektir. Alıcının edimi ise malın karşılığı olan bedeli satıcıya vermektir. Buna göre satış işlemlerinde satıcının, alacaklı duruma gelmesi için edimini yerine getirmiş yani mal üzerindeki tasarruf hakkını alıcıya devretmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla satıcı açısından alacağın tahakkuk etmesi buna bağlı olarak bu muameleye ilişkin gelirin elde edilmesi ve vergileme açısından da vergiyi doğuran olayın vuku bulması için, mal üzerindeki tasarruf hakkının alıcıya devredilmesi gerekli ve yeterlidir.

Bu durumda, topraktan konut ya da iş yeri satışlarında vergiyi doğuran olay, müteahhidin konut ya da işyerini tamamlayarak bu mal üzerindeki tasarruf hakkını alıcıya devretmesi anında gerçekleşir. Bu işlem gerçekleştiği anda Devletin bu muameleye ilişkin vergileme hakkı da doğmuş olur. Alıcının edimini yani gayrimenkulün karşılığı olan parayı ya da ayını müteahhide önceden avans olarak vermiş olmasının veya gayrimenkulün teslimi anında ya da teslimden sonra vermiş olmasının vergiyi doğuran olaya herhangi bir etkisi yoktur.(Maç, 2000).

KDV açısından teslim, konutun satın alanın fiilen kullanımına tahsis edildiği aşamada doğmaktadır. Fiilen kullanıma tahsis aşamasında sözleşmenin şartlarına göre konut üretimi yapılmış ve alıcının kullanımına amade kılınmıştır. Alıcının konutu kullanıp kullanmama tercihinin KDV açısından herhangi bir önemi bulunmamaktadır.

Proje aşamasında veya inşaat aşamasında yapılan tahsilâtlar, tekdüzen muhasebe sistemine göre avans niteliğinde olup gelir kalemleri arasına girmemektedir. Fiili teslim yapıldığında avans hesaplarındaki tutarlar gelir hesaplarına devredilerek gelir tablosuna aktarılır.

Topraktan konut ya da iş yeri satışlarında KDV doğması, yüklenici tarafından taahhüt edilen gayrimenkulün yapımının tamamlanarak tasarruf hakkının alıcıya devredilmesi ile gerçekleşir. Konut ya da işyeri tamamlanmadıkça ve üzerindeki tasarruf hakkı alıcıya devredilmediği müddetçe, taraflar arasında yapılan sözleşmelerin, teminatların ve ödemelerinin KDV doğumu açısından hiçbir anlamı yoktur. Her ne kadar Medeni Hukuk açısından, alıcı adına arsa üzerinde irtifak hakkının kurularak tapuya tescili mülkiyetin devri olarak değerlendirilse de, vergi hukuku açısından şekli değil fiili duruma itibar edilir. Vergilemede esas, muamelelerin gerçek mahiyeti olduğundan, bu vakada vergiyi doğuran olayın gerçekleşmesi arsa payının alıcı adına tescili ile değil, inşaatın bağımsız bölümlerinin tamamlanarak iktisadi tasarruf hakkının alıcıya bırakılması ile gerçekleşir. Zira bazen tapuya tescil işlemlerinin, bağımsız bölümlerin tamamlanarak alıcıların fiili kullanımlarına terk edilmesinden çok sonra gerçekleştiği görülebilmektedir. Bu durumda da yine aynı esasa dayanarak, gayrimenkulün tamamlanarak iktisadi tasarruf hakkının alıcıya devriyle vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği, vergileme açısından şekli bir prosedür olan tapuda tescili beklemeye gerek olmadığı söylenebilir.

Yasal olarak inşaatın bitmiş sayılması için yapı kullanma izninin (iskân ruhsatı) alınmış olması gerekir. Dolayısıyla topraktan gayrimenkul teslimlerinde gerek gelir veya kurumlar vergisi gerek KDV açısından vergiyi doğuran olay İskân ruhsatının alındığı tarihte vuku bulacaktır. Ancak ruhsatın gecikmesi durumunda eğer inşaat fiilen kullanılmaya başlanmışsa (içine yerleşme, kiralama gibi şekillerde) yani alıcının tasarrufuna terk edilmişse, kullanılmaya başlandığı tarihte inşaatın tamamlanarak teslim edildiğinin ve yukarıda belirttiğimiz vergiler açısından vergiyi doğuran olayın gerçekleştiğinin kabulü gerekir (İskân ruhsatı alınmadan önce alıcının dekorasyon yapmak üzere anahtar teslim alması bize göre fiili kullanımın başlaması anlamına gelmez. Yapının fiilen konut ya da iş yeri olarak kullanılmaya başlaması halinde "fiili kullanım" gerçekleşir.(Maç, 2000).

Fiili teslimin yapılması ile birlikte fatura düzenlenir. Fiili teslimin yapılması ile birlikte KDV'nde vergiyi doğuran olayda meydana gelmiş olur.

Maliye bakanlığınca verilen bir özalgede "Hizmetin yapılmasından önce avans olarak yapılan ödemeler, bir teslim veya hizmetin karşılığını oluşturmadığından KDV'ye tabi değildir." şeklinde görüş bildirilmiştir.(Maliye Bakanlığı Özelgesi, 1997).

Öte yandan, inşaatın bitiminden önce özel sözleşme veya satış vaadi ile ya da arsa payı üzerinden yapılan satışlarda, henüz bir teslim veya hizmet mevcut olmadığından ve alınan bedeller avans niteliği taşıdığından, fatura düzenlenmesine ve KDV uygulanmasına gerek bulunmamaktadır.(Özel, 2008).

Ancak, avansların KDV'ye tabi tutulmasının tek istisnası, tahsil edilen avans bedeli için fatura veya benzeri belge düzenlenmesidir. Tahsil edilen avans bedeli için fatura veya benzeri belge düzenlenmesi halinde, KDV Kanunu'nun 10/b maddesine göre, avans bedeli ile sınırlı olmak üzere belgenin düzenlendiği anda KDV yönünden vergiyi doğuran olay meydana gelmektedir.(Özel, 2008).

Örnek Uygulama

İnşaat Sektöründe faaliyet gösteren SEÇER A.Ş, 31.12.2009 tarihinde bitirip teslim etmeyi planladığı olimpiyat sitesinden bir adet daireyi, 30.06.2009 tarihinde Ahmet Bey e 200.000.TL ye satmak için Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamıştır. Olimpiyat sitesindeki bu dairenin büyüklüğü 180 metrekaredir.

Ahmet Bey 30.06.2009 tarihinde 100.000 TL ve 28.10.2009 tarihinde 100.000 TL olmak üzere 2 taksit şeklinde ödemesini yapmış olup, ödemeleri karşılığında fatura almıştır. Fiili teslim 31.12.2009 tarihine yetişmemiş ve 20.01.2010 tarihinde dairenin fiili olarak teslimi yapılmıştır. Yukarıdaki örnek uygulamada fiili teslim tarihi ile faturanın düzenlendiği tarihin farklı tarihlerde hatta yıllarda olabildiği hallerde uygulamada aşağıdaki hatalar yapılmaktadır.

HATALI İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	.....30.06.2009.....		
	100-KASA	118.000	
	391-HESAPLANAN KDV		18.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	600-SATIŞLAR		100.000
	600.18 Konut Satışları		
	..... Nolu Fatura ile Konut satış faturası		

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	.....28.10.2009.....		
	100-KASA	118.000	
	391-HESAPLANAN KDV		18.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	600-SATIŞLAR		100.000
	600.18 Konut Satışları		
	..... Nolu Fatura ile Konut satış faturası		

Uygulamada fiili teslimi henüz yapılmamış olan ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile satış anlaşması yapılan daireye ait bedeller gelir hesaplarına aktarılmakta ve gelir

tablosuna yansıtılmaktadır. Fiili teslim tarihinin her ne kadar sözleşme ile 31.12.2009 tarihi olarak zikredilse dahi, iklim koşulları ve beklenmeyen nedenlerden dolayı teslimler gecikebilmektedir. Fiili teslim yapılmadığı halde gelir hesaplarına aktarılan avanslar nedeni ile suni karlar oluşmakta ve kazanılmayan gelirlerin vergisi ödenmektedir. Firmalarda likidite sıkıntısı baş göstermektedir. Bilançoların aktif büyüklüğü olması gerekenden fazla gözükmekte ve mali tablo kullanıcılarının kararlarını olumsuz yönde etkilemektedir.

Yapılması gereken, dairenin teslim aşamasına kadar alınan bedellerin 340-Alınan Sipariş Avansları Hesabı'nda bekletilmesi ve fiili teslimin gerçekleştiği anda gelir tablosu hesaplarına devredilmesidir.

Yapılması gereken muhasebe kayıtları aşağıda verilmiştir.

DOĞRU İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....30.06.2009.....		
	100-KASA	118.000	
	340-ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI		100.000
	340.01 .....dan Alınan Avanslar		
	391-HESAPLANAN KDV		18.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	..... Nolu fatura ile avans alınması		

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....28.10.2009.....		
	100-KASA	118.000	
	340-ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI		100.000
	340.01 .....dan Alınan Avanslar		
	391-HESAPLANAN KDV		18.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	..... Nolu fatura ile avans alınması		

Yapılması gereken doğru kayıt ile firmanın teslimden önce kesmiş olduğu faturayı, avans hesaplarına almak ve fiili teslim tarihinde ise aşağıdaki kaydı yapmak gerekmektedir.

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.01.2010.....		
	340-ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	200.000	
	340.01 .....dan Alınan Avanslar		
	600-SATIŞLAR		200.000
	600.18 Konut Satışları		
	.....Fiili Teslimin yapılması		

2.2. KONUT TESLİMLERİNDE NET FAYDALI KONUT ALANININ TESPİTİ

KDV Kanununda net alan ifadesi konut sektörü için oldukça önem arz etmektedir. 150 metrekareden küçük konutlarda KDV oranının %1, 150 metrekare ve daha büyük konutlarda ise KDV oranının %18 olması nedeni ile net alanın artması hesaplanan KDV tutarını değiştirmektedir. Şöyle ki 500.000 TL'lik bir konut satışında 149 metrekarelik bir daire için hesaplanacak KDV tutarı 5.000 (Beş Bin) TL iken net alanın 151 metrekare olması halinde hesaplanacak KDV tutarı 90.000 TL'dir. Vergi uygulayıcıları için net alan tespitinde yol gösterici olan 9 No.lu KDV Kanunu Genel Tebliğidir.

9 No.lu KDV Tebliği'nin 1. bölümünde yapılan açıklamalara göre, "net alan" deyimi, faydalı alanı ifade etmekte olup, faydalı alandan maksat ise konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alandır. Ayrıca aynı tebliğde, "150 m² net alanın hesabında, müstakil olarak kullanılacak her bir bina, kat ve bağımsız bölüm ayrı ayrı dikkate alınacaktır." denilmektedir.(KDV Tebliği, 1984).

30 No.lu KDV Genel Tebliğinde ise net alanın tanımı ve net alan hesabına dahil olan ve olmayan yerler açık bir şekilde ifade edilmiştir. Yapılan düzenleme şu şekildedir; "Bakanlığımıza intikal eden olaylardan balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu gibi yerlerin istisna karşısındaki durumu konusunda tereddüde düşüldüğü anlaşıldığından bu konuda aşağıdaki şekilde hareket edilmesi uygun görülmüştür.(K.D.V Genel Tebliği, 1998).

1. Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak istisna kapsamı içinde mütalaa edilecektir.

2. Bu yerlerin 150 m² 'lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağı ise 3 seri No.lu "Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası" Genel Tebliğinin 4.bölümündeki açıklamalara göre belirlenecektir. "Halk konutu standartlarının değişik 3 ve 4. maddelerine atıfta bulunan bu açıklamalara göre

- a) Faydalı alan konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır.
- b) Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm düşülmek suretiyle hesaplanır. Ancak konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının 2 m² 'si çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven,

sahanlıklar ve asansörler; iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 m. yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m² 'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m² 'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır. Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m² 'yi, garajların 18 m² 'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanına dâhil edilirler.(Ashipek, 2008). Net faydalı alanın tespitinde belediyeden, mühendisten veya bilirkişiden net alanla ilgili olarak bilgiler alınabilmektedir.

Net alan hesaplamasına bir örnek vermek gerekirse; İki katlı tek ev olarak (dubleks) inşa edilen bir konutun bölümlerinin m² cinsinden duvarlar arasında kalan temiz alanları yani net alanı aşağıdaki gibidir.

Giriş Kat:		Üst Kat:	
- Giriş (Hol)	: 8 m ²	- 1. Balkon	: 4 m ²
- Koridor	: 8 m ²	- 2. Balkon	: 6 m ²
- Salon	: 30 m ²	- 3. Oda	: 28 m ²
- 1. Oda	: 18 m ²	- Banyo	: 8 m ²
- 2. Oda	: 22 m ²	Toplam	: 46 m²
- Banyo	: 14 m ²		
- Tuvalet	: 2 m ²		
Toplam	: 100 m²		

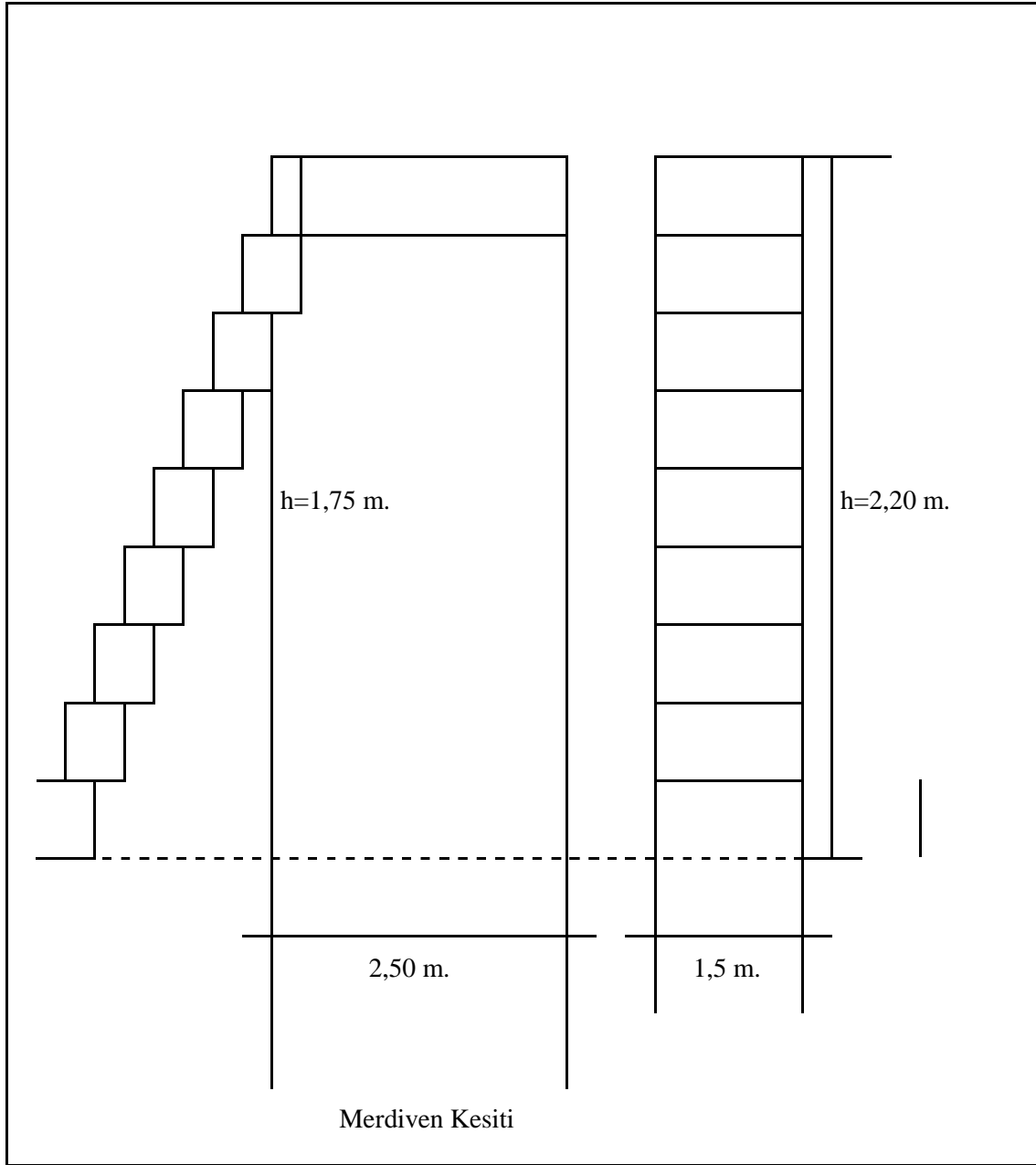
Yukarıdaki verilere göre konut olarak duvarlar arasında kalan temiz alanlar toplamı (net alan) 146 m² olarak hesaplanan ve satış fiyatı KDV hariç 300.000,00 TL olan konutu alan kişi bu konut için ayrıca %1 KDV oranı üzerinden 3.000,00 TL KDV ödemek zorunda kalacaktır. Bu durumda konutun alan kişiye maliyeti (alım-satım harcı, emlak vergisi, vb. maliyet ve giderler hariç) 303.000,00 TL olacaktır.

Bu konutun mimari ve statik projeleri incelendiğinde konutun net alanının hesaplanmasına ilişkin olarak aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

1- Konutun giriş katı ile üst katı arasında içerden geçişi sağlayan merdivene ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

- Merdivenin yüksekliği : 2,80 m.
- Merdivenin eni : 1,50 m.
- Merdivenin genişliği : 5,00 m.
- Merdivenin 1,75 m. yüksekliğinden sonraki genişliği : 2,50 m.

Çizelge 1. Merdiven Kesiti



2- Konuttan bağımsız, ardiye olarak kullanılmak üzere 10 m^2 'lik bir kapalı alan bulunmaktadır.

3- Açık alan şeklinde konuta tahsis edilmiş 20 m^2 'lik otopark alanı bulunmaktadır.

30 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile yukarıda belirtilen yeni veriler toplam net alanın tespiti açısından tekrar değerlendirildiğinde; toplam net alanı 146 m^2 olarak satış konusu edilen konutun, net alanının doğru olarak hesaplanması için;

- 1- Balkonlara isabet eden 2 m^2 'nin toplam net alan tutarından tenzil edilmesi,
- 2- Konuttan bağımsız, ardiye olarak kullanılmak üzere yapılan 10 m^2 'lik kapalı alandan, 4 m^2 'lik istisnanın düşülmesinden sonra kalan 6 m^2 'nin net alana ilave edilmesi,
- 3- Konut dışında bulunan 20 m^2 'lik otopark alanından 18 m^2 'lik istisnanın düşülmesinden sonra kalan 2 m^2 'nin net alana ilave edilmesi,
- 4- Giriş katı ile üst kat arasında geçişi sağlayan ve konut içerisinde bulunan merdiven boşluğuna ilişkin alandan $1,75 \text{ m}$. yükseklikten sonraki kısma isabet eden ($2,5 \text{ m.} \times 1,50 \text{ m.}$) $3,75 \text{ m}^2$ 'nin net alana ilave edilmesi gerekmektedir.

Bu tenzil ve ilaveler neticesinde konutun net alanı,

: (2 m^2) Balkonlardan istisnaya tekabül eden alan,

: 6 m^2 Ardiye alanının istisnayı aşan kısmı,

: 2 m^2 Otopark alanının istisnayı aşan kısmı,

: $3,75 \text{ m}^2$ Konut içindeki merdiven altı boşluktan net alana eklenen,

KDV oranının tespitinde dikkate alınması gereken toplam net alan: $155,75 \text{ m}^2$ olacaktır (Özer, 2008).

Uygulamada özellikle balkon kısımları net alan tanımına dahil edilmemektedir. Oysa balkon kısımlarının kullanımı, konuttan ayrı düşünülemez. Nitekim konuya ilişkin olarak verilen bir muktezada da balkonların net alana dahil olduğu ifade edilmiştir. (Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi, 2007).

Net alan ifadesinin duraksamalara yol açtığı bir başka durum ise bahçeli evlerdir. Geniş bir bahçeye sahip müstakil evlerde KDV'nin oranının nasıl uygulanacağı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır.

Bahçeli evlerin satışı ile ilgili olarak 150 m^2 'lik net alanın hesabında, bahçe göz önünde tutulmadan konutun alanı dikkate alınacak, konutu çevreleyen arsa ve arazi ise, bu konutun mütemmimi olarak kabul edilecektir. Arsa ve arazinin ne kadarının mütemmim sayılacağı konusu ise mahalli örf'e göre tespit edilecektir (Tolu, 2003).

Maliye bakanlığınca bu konuda verilen bir özelgede arsası ile uyumsuz olan bir konutun net kullanım alanı 150 m^2 'nin altında olmasına rağmen, çok geniş bir

arsa üzerine kurulduğundan hareketle, söz konusu konut satışını arsa satışı olarak kabul etmiş ve KDV oranının %18 olduğunu (arsanın tabi olduğu KDV oranı) belirtmiştir (Maliye Bakanlığı Özelgesi, 1991).

Net alanı itibariyle teslimleri %18 oranında KDV'ye tabi olması gereken konutların net alanları 150 m²'ye kadar olan konutları gibi %1 oranında KDV'ye tabi tutularak satılması durumunda gelir idaresinin (bugün itibariyle) %17 oranında bir KDV kaybı oluşmaktadır.(Özer, 2008).

Yukarıda örnekleri ile verilen ve net alanın hesaplanması ile ilgili olarak yapılacak olan hatalarda KDV yönü ile mükelleflere VUK 341.maddesi uyarınca vergi ziyayı işlenmiş olacak ve vergi ziyayı cezası kesilecektir.

VUK' un 341.maddesinde "Vergi ziyayı, mükellefin veya sorumlunun vergilendirme ile ilgili ödevlerini zamanında yerine getirmemesi veya eksik yerine getirmesi yüzünden verginin zamanında tahakkuk ettirilmemesini veya eksik tahakkuk ettirilmesini ifade eder.

Şahsi, medeni haller veya aile durumu hakkında gerçeğe aykırı beyanlar ile veya sair suretlerle verginin noksan tahakkuk ettirilmesine veya haksız yere geri verilmesine sebebiyet vermek de vergi ziyayı hükmündedir.

Yukarı ki fıkralar da yazılı hallerde verginin sonradan tahakkuk ettirilmesi veya tamamlanması veyahut haksız iadenin geri alınması ceza uygulanmasına mani teşkil etmez" denmektedir.

VUK' un 344.maddesinde ise "341 inci maddede yazılı hallerde vergi ziyasına sebebiyet verildiği takdirde, mükellef veya sorumlu hakkında ziyaa uğratılan verginin bir katı tutarında vergi ziyayı cezası kesilir.

Vergi ziyasına 359 uncu maddede yazılı fiillerle sebebiyet verilmesi halinde bu ceza üç kat, bu fiillere iştirak edenlere ise bir kat olarak uygulanır.

Vergi incelemesine başlanılmasından veya takdir komisyonuna sevk edilmesinden sonra verilenler hariç olmak üzere, kanuni süresi geçtikten sonra verilen vergi beyannameleri için bu madde uyarınca kesilecek ceza yüzde elli oranında uygulanır " denmektedir.

VUK 341 ve 344. Maddelerden anlaşılacağı üzere inşaat firmalarınca hatalı net alan hesaplamaları nedeni ile %18 yerine %1 KDV oranı uygulamalarının bir sonucu olarak vergi ziyayı cezası ile muhatap olmalarına neden olmaktadır.

Net Alan Hesaplaması İle İlgili Olarak Uygulamada Yapılan Hatalar ve Bu Hatalara Bağlı Olarak Yapılan Muhasebe Kaydı Hataları

Örnek Uygulama

X Firması 31.05.2009 tarihinde 101.000 TL'ye KDV dahil olarak bir adet daire satışı yapılmıştır.. Daire net alanı 148 metrekare olup, %1 KDV oranı uygulanmıştır.

Satışı yapılan dairenin 22 metrekare açık oto garajı mevcuttur. Daire satışı ile birlikte dairenin teslimi yapılmış ve 101.000 TL KDV dahil fatura düzenlenmiştir ve bedel banka hesabına yatırılmıştır.

Uygulamada dairelerin net alanları hesaplanırken, Garaj ve balkonların metrekareleri dikkate alınmamaktadır. Ve bu nedenle aşağıdaki muhasebe kaydı yapılmaktadır.

YANLIŞ İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....31.05.2009.....		
	102- BANKA	101.000	
	391-HESAPLANAN KDV		1.000
	391.01 Hesaplanan Kdv		
	600-SATIŞLAR		100.000
	600.01 Konut Satışları		
	..... Nolu Fatura ile Konut satış faturası		

Bu muhasebe kaydındaki muhasebe hesapları doğru yerde kullanılmıştır. Ancak hesaplama yanlış yapıldığı için kayıt hatalı olacaktır.

Mükelleflerce dairenin net alanının hesaplanmasında balkon, kömürlük, garaj, teras vb. ek bölümler dikkate alınmamakta ve dairelerin sadece iç alanlarının toplamı dikkate alınarak fatura düzenlenmektedir.

Yukarıda izah ettiğimiz kıstaslar dikkate alındığında 22 metrekarelik oto garajının 4 (18 metrekaresi istisna olduğundan) metrekaresinin net faydalı alana eklenmesi gerektiği görülecektir. Bu ekleme ile birlikte dairenin net alanının 148 metrekare değil 152 metrekare olacağı görülecektir.

Bu durumda KDV Oranı %18 olarak uygulanması gerekmektedir. Vergi dairesi tarafından tespit edilmesi halinde vergi ziyai cezası kesilecek olup, ayrıca kesilen fatura eksik düzenlendiği için %10 özel usulsüzlük cezası uygulanacaktır. Mükellefçe bu hatanın vergi dairesinden önce tespiti halinde vergi ziyai ve özel usulsüzlük cezası uygulanmayacak olup, %17 lik farkın 15 gün içerisinde vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Eğer firmanın KDV alacağı varsa bu alacak dikkate alınarak düzeltme yapılacak ve kalan bakiye varsa ödenecektir.

Net faydalı alan hesaplaması doğru yapılması halinde olması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

DOĞRU İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....31.05.2009.....		
	102- BANKA	118.000	
	391-HESAPLANAN KDV		18.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	600-SATIŞLAR		100.000
	600.18 Konut Satışları		
	..... Nolu Fatura ile Konut satış faturası		

2.3. BİR DAİRENİN BİRDEN FAZLA KİŞİYE SATIŞI HALİNDE NET ALANIN HESABI HUSUSU

Konut satışlarında satışı yapılan kişi genelde bir kişidir. Ancak kişiler ortaklık yaparak veya başka amaçlarla da bir konuta birden fazla kişi hisseleri oranında sahip olabilmektedir.

KDV Kanununa göre 150 metrekarenin altındaki konut teslimlerinde KDV oranı %1 olarak uygulanmaktadır. 150 metrekarede dâhil olmak üzere 150 metrekare ve üzerindeki konutlarda ise KDV oranı %18 olarak uygulanmaktadır.

180 metrekarelik bir daireye 1/3 hisse ile üç kişi sahip olduğunda her bir ortağın hissesine düşen metrekare 60 metrekaredir. Vergileme açısından da her birine satılan metrekare ölçüsü 150 metrekarenin altında olduğundan %1 KDV oranı uygulanması gerektiği düşünülebilir.

VUK ‘un 3.Maddesine göre “Vergi kanunları lafzı ve ruhu ile hüküm ifade eder. Lafzın açık olmadığı hallerde vergi kanunlarının hükümleri, konuluşundaki maksat, hükümlerin kanunun yapısındaki yeri ve diğer maddelerle olan bağlantısı göz önünde tutularak uygulanır “ denmektedir.

Konut satışlarında metrekare kavramı kişiye değil konutun kendisine uygulanmaktadır. Konuta hisseleri oranında ortak olan kişi sayısının metrekare hesabında her hangi bir önemi bulunmamaktadır. Satılan konutun metrekaresi burada önem kazanmaktadır.

Şayet satışı yapılan konutun metrekaresi 150 metrekare ve üzerinde ise KDV Oranı %18 olarak uygulanacaktır. Satışı yapılan konutun metrekaresi 150 metrekarenin altında ise KDV oranı %1 olarak uygulanacaktır.

Ancak kanımızca vergilerin şahsiliği ilkesi gereğince, konutun kendisine değil, kişinin sahip olduğu vergi konusu dâhilinde mükellefiyet tesisi gerekmektedir. Bu durum çeşitli ihtilaflara yol açacağı düşünülse de vergilemenin ruhuna uygun olduğu tartışma konusudur.

Örnek Uygulama

SEÇER A.Ş 20.01.2010 Tarihinde Olimpiyat sitesindeki 180 metrekarelik bir adet dairenin 1/3 hissesini A ya, 1/3 hissesini B ye ve 1/3 hissesini de C ye olmak üzere müşterek tapu verilmek suretiyle 3 kardeşe satmıştır. Satış bedeli KDV hariç 200.000 TL’dir. Dairenin satışı ile birlikte satış bedeli banka hesabına yatırılmıştır ve satışla birlikte dairenin fiilen teslimi yapılmıştır.

Uygulamada her bir kişiye isabet eden dairenin metrekaresi dikkate alınarak buna göre fatura düzenlenmektedir. Yukarıdaki örneğimizde A, B ve C ye 180 metrekarelik daireden 60 metrekare pay düşmektedir. Bu nedenle her bir kişiye satışı yapılan alanın 60 metrekare olduğu dikkate alınarak %1 oranlı KDV uygulanmaktadır.

HATALI İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.01.2010.....		
	102- BANKA	202.000	
	391-HESAPLANAN KDV		2.000
	391.01 Hesaplanan Kdv		
			200.000
	600-SATIŞLAR		
	600.01 Konut Satışları		
	..... Nolu Fatura ile Konut satış faturası		

Katma Değer Vergisi kanununda, net faydalı alanı 150 metrekarenin altındaki daire satışlarının KDV oranının %1 olduğu hükme bağlanmıştır. Yukarıda da belirttiğimiz üzere konut satışlarında metrekare kavramı kişiye değil konutun kendisine uygulanmaktadır. Konuta hisseleri oranında ortak olan kişi sayısının metrekare hesabında her hangi bir önemi bulunmamaktadır.

Bu nedenle yukarıdaki örneğimiz için uygulanması gereken KDV oranı %1 değil %18 olmalıdır. Yapılması gereken doğru işlem ve muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olmalıdır.

DOĞRU İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.01.2010.....		
	102- BANKA	236.000	
	391-HESAPLANAN KDV		36.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	600-SATIŞLAR		200.000
	600.18 Konut Satışları		
	..... Nolu fatura ile konut satış faturası		

2.4. ARSA KARŞILIĞI KONUT TESLİMLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİNİN HESAPLANMASI

Bireyler tasarruflarını kârlı bir yatırım amacı olarak gördükleri arsa ve araziye yatırmakta ve zaman sonra imar uygulamaları ve şehirlerin genişlemesi ile daha önce yatırım amaçlı alınan bu arsa ve arazileri değerlendirme imkânı doğmakta ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile verilerek karşılığında belli sayı ve oranda konut alınmaktadır.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birisi arsa sahibinin müteahhide arsasının teslimi, ikincisi ise yüklenici tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir.

Karşılıklı olarak gerçekleşen bu teslimlerin her birinin KDV karşısındaki durumu aşağıda açıklanmıştır:

2.4.1. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi

Arsa sahibi ile bu arsaya konut yapmak isteyen yüklenici aralarında yapacakları bir akitle arsa sahibinin arsasına karşılık konut vermektedir.

Arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımının mutlak ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürülmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi KDV'ye tabidir.

Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işleri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmayacaktır.(GVK, 81 madde) Arsa sahibinin gayrimenkul ticareti ile uğraşmaması ve trampaya konu arsanın şahsi mal varlığına dâhil olması halinde KDV hesaplanmamaktadır. Burada arsa sahibinin ticari bir amaç gütmeyeceği arsasının bir değişime uğrayarak konuta dönüştüğü ve değer açısından herhangi bir farklılık meydana gelmediği farz edilmektedir. Bu nedenle şahsi mal varlığına dâhil olan arsanın kat karşılığı olarak trampası KDV konusuna girmemektedir.

Arsanın kişiye miras kalması halinde de durum farklı değildir. Burada önemli olan husus arsanın alımından veya ediminden ziyade satıştır. Kişinin üstsoyundan miras kalan arsayı, kat karşılığı olarak verip, karşılığında daire alması halinde, yükleniciye herhangi bir fatura kesmesi gerekmemekte ve KDV'nin konusuna girmemektedir.

Ancak bu işlemin sürekli olarak yapılması ve bu işin bir ticari kazanç vasıtası haline getirilmesi halinde durum farklılaşmakta ve Gelir İdaresi bu işlemleri GVK 37/4 maddesi uyarınca ticari kazanç saymaktadır. KDV Kanununda yapılan işlemin ticari bir işlem olmasından hareketle işlemi KDV'ye tabi tutmaktadır.

-Danıştay Dördüncü Dairesi; karşılığında daire alabilmek amacı ile tapuda arsasını müteahhide yapmış olduğu arsa teslimini gelir sağlayan bir muamele olarak kabul etmemiştir. Yapılan işlemin arsanın değerlendirilmesine yönelik bir hazırlık işlemi olduğunu ve her ne kadar tapuda satış işlemi yapılmış olsa bile gerçek niyetin karşılığında daire almak olduğundan hareketle vergiyi doğuran olayın meydana gelmediğine karar vermiştir.(D.4.Daire E:1995/2348 K:1996/2097).

2.4.2. Yüklenici Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

KDV Kanununun geçici 8. maddesi gereğince, 150 m²'ye kadar konutların teslimi (150 metrekare dahil değil) 31.12.1992 tarihine kadar KDV'den istisna edilmiştir. Söz konusu istisna uygulaması ile ilgili olarak 9 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Buna göre, yüklenici tarafından arsa sahibine, arsanın karşılığı olarak yapılan 150 m²'ye kadar konut teslimlerine KDV uygulanmayacaktır.

Yüklenici tarafından arsa sahibine yapılan işyeri veya 150 m²'den büyük konut teslimlerinde ise emsal bedel üzerinden KDV uygulanacaktır.

Yüklenici tarafından arsa sahibine teslim edilen 150 m²'ye kadar konutlar dolayısıyla yüklenilen KDV indirilemeyecek, bu vergiler gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınacaktır. Ancak yüklenilen vergilerden, işyeri veya 150 m²'den büyük konutlara isabet eden kısım indirim konusu yapılabilecektir.

Gerçek kişi müteahhidin kazancı Gelir Vergisi Kanununa göre "Gayrimenkullerin alım-satım ve inşa işleriyle devamlı uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazanç ticari kazançtır hükmü gereğince ticari kazanç sayılmaktadır.(GVK 37/4).

2.5. GERÇEK KİŞİLERCE YIL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA ALIM SATIM MUAMELESİ YAPILMASI HALİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI

Gerçek kişiler zaman içerisindeki birikimlerini arsa veya konut olarak değerlendirmekte ve bu birikimlerini bazen başka bir yatırıma dönüştürmek bazen de ihtiyaçları nedeni ile satmaktadır.

Gerçek kişiler bu satış işlemini, bu işi yapan gerçek ve tüzel kişiler gibi bir organizasyon halinde yapmasalar dahi Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80.nci maddesinin 6.bendinde "İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraat istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların gelir vergisine tabi olduğunu belirtmiştir.

KDV Kanunu açısından ise durum farklıdır. KDV Kanunu açısından bir yıl içerisinde birden fazla konut alım satımı yapan gerçek kişilerin bu işi ticari bir faaliyet olarak yaptığını kabul etmektedir ve KDV'ye tabi tutmaktadır.

Danıştay'ın görüşü de bu yöndedir. Danıştay dava konusu yapılan bir olayda bir yıl içerisinde birden fazla daire satışı yapılmasının, ticari kazanç hükümlerine göre vergileme için tek başına yeterli olmayacağını ayrıca bu satışların kazanç gayesi amaçlanarak yapılmasını şart koşturmuştur.(D.V.D.Kurulu E:2003/233, K:2003/414).

Gerçek kişiler veraset yoluyla veya satın alma yolu ile sahip oldukları arsaları vererek karşılığında konut veya işyeri almaktadır. Bu işlem gerçek kişiler açısından arsayı değerlendirme işlemidir.

Arsa sahibi olan kişi bu işlemi mutat olarak yapmıyorsa ve arızı olarak elde ettiği bir arsayı değerlendirme amacı güdüyorsa arsa sahibinin arsa teslimi Katma Değer Vergisi ne tabi değildir.

Konu ile ilgili Danıştay kararları aşağıdaki gibidir.

-Danıştay Yedinci Dairesi; kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden almış olduğu dairelerden 5 tanesini aynı yıl içerisinde ayrı ayrı kişilere satılmasını konu alan bir davada, yapılan satışları ticari kazanç bünyesinde yapılan satış kabul ederek(GVK 37/4) satışlar nedeni ile KDV hesaplanması gerektiğine hükmetmiştir(D.7.Daire E:2001/876 K:2004/1416).

-Danıştay Yedinci Dairesi; Yıl içerisinde birden fazla daire alım satımı yapan davalının, alım satım işlemini devamlı surette yaptığına dair bir delil niteliğinde olduğu, bu alım satımın ticari bir organizasyon dâhilinde yapılmadığının ve kazanç sağlama amacının olmadığını kanıtlayamamasının ise davalıya ait olduğuna hükmetmiştir. (D.VDD E:2003/233 K:2003/414).

-Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu; farklı yıllarda edindiği 9(dokuz) adet gayrimenkulü aynı günde tek bir kişiye satan davalı hakkında "gayrimenkul alım, satım ve inşasından elde edilen kazançların ticari kazanç sayılarak vergilendirilmesi için devamlılık koşulu aranmıştır. Bir işlemin devamlılık taşıdığı ise işlemin aynı vergilendirme döneminde yinelenmesi ya da önceki vergilendirme döneminde de yapılmış olmasına göre belirlenebilir. Maddi ve şekli anlamda bir ticari organizasyonun belirgin olmadığı durumlarda kazanç doğuran işlemin çokluğu, devamlılık unsurunu belirleyen en nesnel ölçüdür. Devamlılık unsurunun gerçekleşmesi halinde, bu işlemlerin kazanç sağlamak amacıyla yapılmadığını kanıtlayamaması vergi mükelleflerine düşer. Farklı yıllarda iktisap edildikten sonra 1999 yılında elden çıkarılan birden çok taşınmaz bulunması, gayrimenkul alım satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil etmekte

olup, satışların aynı günde bir kişiye yapılmış olması bu durumu değiştirmemektedir" kararı vermiştir.(D.3.Daire E:2001/2606 K:2003/4436).

-Danıştay Dokuzuncu Dairesi; sürekli olarak gayrimenkul alım satımı ile işigal etmeyen davalının, veraset yolu ile intikal eden arsasının üzerine konut ve işyeri inşa ederek henüz yapı kullanma izni almadan satan davalının kazancını ticari kazanç kabul etmemiş, yapılan işlemin servetin değerlendirilmesi olduğuna hükmetmiştir.(D.9.Daire E:2001/4269 K:2002/5821).

-Danıştay Üçüncü Dairesi; 1990 yılında başladığı iş hanı inşaatını 1993 yılında bitiren mükellefin, yapı kullanma izni için 1993 yılında başvurmasına rağmen bir kısım eksikliklerin tamamlanmasına müteakip 1997 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınan ve ekonomik kriz yüzünden 1998 yılında satılan iş hanı nedeni ile her ne kadar yapı kullanma izin belgesi 1997 yılında alınmış olsa da, iş hanı inşaatının gerçekte 1993 yılında bittiğini kabul ederek, iş hanı satışındaki temel amacın kazanç sağlamak olmadığı ve ekonomik kriz nedeni ile borçlarını ödemek amacı ile yapıldığını ve bu nedenle ticari kazançtan ve devamlılık unsurundan bahsedilemeyeceğinden hareketle söz konusu satışa ilişkin kazancın değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerektiğine hükmetmiştir.(D.3.Daire E:2002/2559 K:2003/3083).

-Danıştay Dördüncü Dairesi; 1987 yılında verdiği bir kararda maliki olduğu arsasının üzerine yapmış olduğu çok katlı binanın tümünün tek bir alıcıya satışını ticari kazanç saymamış ve bir bütün olarak bina satışını tek bir satış olduğuna hükmetmiştir. (D.4.Daire E:1986/4765 K:1987/46).

2.6. TESLİMDEN ÖNCE FATURA DÜZENLENMESİ HALİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ

Konut sektöründe henüz konut teslimi yapılmadan önce yapılan sözleşmeye istinaden avans adı altında bedeller alınmaktadır. Bu avanslar nedeni KDV Kanununa göre herhangi bir fatura kesilmesine gerek bulunmamaktadır.

Dolayısıyla ilerde yapılacak mal teslimi ve hizmet ifalarının karşılığını oluşturan bedele mahsuben avans alınması işleminde henüz ortada gerçekleştirilmiş bir teslim ve hizmet söz konusu olmadığı için KDV'den bahsedilmesi mümkün değildir. Çünkü avans alınması işlemi tek başına KDV'yi doğuran bir olay olmayıp gerçekleştirilmiş bir teslim ve hizmetin karşılığını oluşturmamaktadır.(Şimşek, 2001).

Konut teslimlerinde fiili teslimin yapıldığı aşamada fatura kesilmesi ve KDV hesaplanması gerekmektedir. Ancak ticari hayatta alıcılar bazen kredi alabilmek için bazen de

indirim işlemlerinde kullanabilmek amacıyla avans olarak verdikleri bu bedeller içinde fatura talep edebilmektedir.

KDV Kanununun 10 maddesi b bendinde mal tesliminden önce fatura kesilmesi halinde KDV yönünden vergiyi doğuran olayın meydana geleceği ifade edilmiştir.

Alıcılar tarafından talep edilmesi halinde müteahhit firma fatura düzenleyecek ve düzenlediği faturada hesapladığı faturayı beyan edecektir. Ancak fiili teslim yapılacağı aşamaya kadar beklenmesi ve maliyet kalemlerinin bitmesi sonucunda alınan bu bedeller gelir hesabına intikal ettirilebilir.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunu açısından fiili teslim esas alınacağından daha önceden herhangi bir bedel ödenmesi, bu kanunlar açısından vergiyi doğuran olayı değiştirmemektedir.

Teslimden önce fatura düzenlenmesi halinde, alınan bedeller avans hesaplarına aktarılacaktır. Fiili teslim aşamasına kadar herhangi bir gelir hesabına aktarılmayacak ve gelir tablosuna eklenmeyecektir.

Örnek Uygulama

X firması 110 metrekarelik lüks bir daire satışı yapmıştır. Bu daire satışı ile ilgili olarak 20.04.2009 tarihinde 101.000 TL, 20.06.2009 tarihinde 202.000 TL ve 20.09.2009 tarihinde 101.000 TL olmak üzere toplam 404.000 TL bedel avans alınarak, 25.12.2009 tarihinde daire fiilen teslim edilmiştir. Her bir avans işlemi ile ilgili olarak fatura düzenlenmiştir.

Yukarıdaki örneğimizin Muhasebe Sistemi ve Uygulama Tebliği gereğince ve Tek Düzen Muhasebe Sistemine göre kayıtları aşağıdaki gibi olması gerekmektedir.

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.04.2009.....		
	102- BANKA	101.000	
	340-ALINAN AVANSLAR		100.000
	340.01 Taştan Seçer den Alınan Avanslar		
			1.000
	391-HESAPLANAN KDV		
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	..... Nolu fatura ile alınan avans		

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.06.2009.....		
	102- BANKA	202.000	
	340-ALINAN AVANSLAR		200.000
	340.01 Taştan Seçer den Alınan Avanslar		
			2.000
	391-HESAPLANAN KDV		
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	..... Nolu fatura ile alınan avans		

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....20.09.2009.....		
	102- BANKA	101.000	
	340-ALINAN AVANSLAR		100.000
	340.01 Taştan Seçer den Alınan Avanslar		
	391-HESAPLANAN KDV		1.000
	391.01 Hesaplanan Kdv		
	..... Nolu fatura ile alınan avans		

FİİLİ TESLİM TARİHİNDE YAPILACAK KAYIT

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....20.09.2009.....		
	340-ALINAN AVANSLAR	400.000	
	340.01 Taştan Seçer den Alınan Avanslar		
	600-SATIŞLAR		400.000
	600.01 Konut Satışları		
	Alınan avansların gelir hesaplarına devri		

2.7. DÖVİZ CİNSİNDEN VADELİ KONUT VEYA İŞYERİ SATIŞLARINDA KATMA DEĞER VERGİSİ

İnşaat şirketlerinin, kendi adlarına yapıp sattıkları konut ve iş yerleri, imal edilen emtia niteliğindedir. İnşaat şirketleri yönünden imal edilen emtia niteliğinde bulunan konut ve işyerlerinin satış işlemi ticari faaliyet kapsamında KDV Kanununun 1/1.maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

İlke olarak, konut ve iş yeri teslimlerinde KDV yönünden vergiyi doğuran olay, tapuya tescil ile meydana gelmektedir. Ancak, tapuya tescil edilmemekle birlikte gayrimenkulün satışının yapılması, alıcının kullanımına terk edilmesi gibi gayrimenkulün tasarruf hakkının devredildiği durumlarda da, tasarruf hakkının devredildiği durumlarda, tasarruf hakkının devredildiği tarihte KDV doğmaktadır. Bu gibi durumlarda tapuya tescili beklemeye gerek bulunmamaktadır.(Kızılot, 2010).

İnşaat şirketleri satış bedellerini Türk Lirası olarak belirleyebildikleri gibi döviz olarak ta belirleyebilirler. Bu takdirde dövizli bedelin satış tarihindeki TCMB döviz alış kuru karşılığı KDV'nin matrahını oluşturmaktadır.

İnşaat şirketi veya yüklenici tarafından yapılması gereken diğer işlem ise fiili teslimin yapıldığı tarihte dövizli bedelin toplam Türk Lirası karşılığı hesaplanıp, İlk satış işlemindeki toplam Türk Lirası karşılığında bir artış söz konusu bu tutarı da ayrı bir kur farkı faturası ile faturalandırmak ve KDV hesaplamaktır.

Maliye bakanlığı 19.04.1995 tarih ve 21436 sayılı muktezasında da kur farkı bedellerinin vade farkı gibi işlem göreceğini dolayısı ile KDV'nin konusuna girdiğini belirtmiştir.

Örnek Uygulama

SEÇER A.Ş, 20.04.2009 Tarihinde Olimpiyat sitesinde 180 metrekarelik bir daireyi 120.000 dolar + KDV den satış protokolü yapılmıştır. 20.04.2009 Tarihindeki döviz kuru 1.62 TL'dir. Satış Bedeli 20.04.2009 tarihinde şirketin banka hesabına yatırılmıştır. Fiili teslim 30.11.2009 tarihinde yapılmıştır. 31.12.2009 tarihindeki TCMB döviz kuru 1.48 TL'dir.

DOĞRU İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.04.2009.....		
	102- BANKA	229.392	
	102.01 Dolar		
	340-ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI		194.400
	340.01 .....den Alınan Avanslar		
	391-HESAPLANAN KDV		34.992
	391.18 Hesaplanan Kdv		
	..... Nolu fatura ile alınan avans kaydı		

FİİLİ TESLİM TARİHİNDE YAPILACAK KAYIT

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....31.12.2009.....		
	340-ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	194.400	
	340.01 .....den Alınan Avanslar		
	600-SATIŞLAR		194.400
	600.18 Konut Satışları		
	Fiili teslimin yapılması ile gelir hesabına devir		

DÖVİZ KURUNDAKİ FARK İÇİN YAPILACAK KAYIT

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....31.12.2009.....		
	656-KAMBİYO ZARARLARI	16.800	
	656.01 Kur Farkları		
	102-BANKALAR		16.800
	102.01 Dolar		
	Kur farkı muhasebe Kaydı		

2.8. KURUMLARIN AKTİFİNE KAYITLI OLAN ARSALARIN KAT KARŞILIĞI OLARAK VERİLMESİ HALİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN ÖZELLİKLİ DURUMLAR

Bilindiği üzere, 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri KDV'den istisna bulunmaktadır. İstisnanın uygulanabilmesi için, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satış suretiyle devir ve tesliminin yapılması gerekmektedir. Taşınmazların satış dışındaki bağış, hibe şeklinde gerçekleşen devir ve teslimleri istisnanın kapsamı dışındadır.(Aras, 2010).

Arsanın kat karşılığı olarak verilmesi gerçekte bir satış işlemi sayılmamaktadır. Bu işlemde KDV'nin istisna edilmesindeki amaç kurumların sermaye yapısını güçlendirmektir. Kat karşılığı olarak verilme durumunda ise arsa vasfı değişerek konut şekline bürünmekte bir nevi fiziken bir değişiklik meydana gelmektedir.

Uygulamada, en az iki tam yıl süreyle şirket aktifine kayıtlı bulunan arsaların kat karşılığı yüklenicilere verilmesi işlemine KDV Kanununun 17/4-r maddesinde düzenlenen KDV

istisnasının uygulanıp uygulanmayacağı konusunda tereddütlerle karşılaşılmaktadır ve bu konuda yaşanan ihtilaflar nedeni ile idare ile mükellef davalık olmaktadır.

Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde buldukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır.

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.”

Söz konusu hükmün konuluş gerekçesi ise şu şekilde ifade edilmiştir:

“Kanun’un 32. maddesi ile KDV Kanununun 17. maddesinin 4 numaralı fıkrasına (r) bendi eklenerek kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri, bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri istisna kapsamına alınmaktadır. Düzenleme, kurumların mali yapılarını güçlendirme ve bankaların alacaklarının tahsilini hızlandırma amacını taşımaktadır. Bu nedenle istisna uygulamasına bu amaca uygun düşecek sınırlamalar getirilmiştir. Buna göre:

1. İstisna, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hissesi ve gayrimenkullerin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve tesliminde uygulanabilecektir. Bankalara borçlu olanlar ile kefillerinin iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin müzayede yoluyla yapılanlar dâhil devir ve teslimleri ise mali sektörün özelliği göz önüne alınarak bu şartın dışında tutulmuştur.

2. İstisna “satış” yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlerde uygulanabilecektir. Bağış, hibe şeklindeki devir ve teslimler istisna kapsamı dışında tutulmuştur.

3. İştirak hissesi ve gayrimenkullerin ticaretini yapanların ticaret amacıyla elde ettikleri bu mevcutların devir ve teslimi istisna kapsamı dışında tutulmuştur.

4. Madde hükmüne göre, istisna kapsamındaki işlemin bünyesine giren KDV’nin, işlemin yapıldığı tarihe kadar indirim yoluyla telafi edilen kısmının indirimi kabul edilmekte, indirilemeyen kısmı ise teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi

matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınabilmektedir. Böylece, düzenlemenin genel amacına uygun olarak kısmi istisna uygulamasının yol açabileceği ek mali yük önlenmiş olmaktadır.(Aras, 2010).

Kurumlar Vergisi kanunu açısından istisnanın konuluş gerekçesi ise aşağıdaki şekildedir.

“İstisna uygulaması esas itibarıyla bütün kurumlar açısından geçerlidir. Ancak, esas faaliyeti menkul kıymet veya taşınmaz ticareti olan kurumların bu amaçla, diğer bir ifadeyle ticari faaliyet çerçevesinde iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir. Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen ve kiralama veya başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir.

Taşınmaz ticareti, aynı zamanda söz konusu taşınmazların kiralanmasını da kapsamaktadır. Faaliyet konusu, taşınmazların inşası ve kiraya verilmesi olan kurumların bu amaçla inşa ettikleri ve aktiflerinde bulundurdukları taşınmazların satılması neticesinde elde edilen kazançların istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmayıp, "...taşınmazların kiralanmasıyla uğraşan kurumların..." ifadesi konuya açıklık kazandırmak amacıyla bent hükmüne eklenmiştir.

Örneğin, inşaat faaliyetinde bulunan bir firmanın satın aldığı arsayı iki yıl geçtikten sonra satması halinde ya da faaliyet konusu alış veriş merkezleri inşa etmek ve kiraya vermek olan şirketin bu amaçla inşa ettiği taşınmazları iki yıl geçtikten sonra satması halinde, söz konusu kurumların bu istisnadan yararlanması söz konusu olmayacaktır.

Aynı şekilde, iştirak amacı olmayıp ticari amaçla elde tutulan iştirak hisselerinin satışından elde edilen kazançlar da, elde tutulma süresine bakılmaksızın istisna kapsamı dışında bulunmaktadır. İstisnanın temel amacı kurumların mali yapılarının güçlendirilmesinin teşviki olduğundan, ekonomik açıdan firmalara ilave imkân sağlamayan işlemler istisna kapsamı dışında kalacaktır. Bu bağlamda, kurumların yönetimini etkileyecek şekilde birbiriyle ilişkili kişi veya kurumlar ya da aynı gruba dahil şirketler arasında yapılacak taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarından fiktif olarak elde edilecek kazançlara istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.”

Esas itibari ile kurumların aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazların kat karşılığı verilmesi kurumların sermaye yapısına herhangi bir katkı sağlamadığından söz konusu amaca hizmet etmemektedir ve bu nedenle istisnadan yararlanması mümkün değildir.

Kanunun lafzına ve ruhuna bakıldığında vergi hukukunun yorumu esas alınarak, istisnadan yararlanılmasının mümkün olmadığı söylenebilir.

Danıştay Üçüncü Dairesi; 5422 sayılı yasanın geçici 23'üncü maddesi uyarınca kooperatiflerin gayrimenkul satışından doğan kazançlarının kurumlar vergisinden müstesna tutulması için gayrimenkullerin iki tam yıl süreyle kooperatifin aktifinde yer alması, satıştan doğan kazancın sermayeye eklenmeyerek özel bir fon hesabında gösterilmesi, hiçbir şekilde ortaklara dağıtılmaması ve kooperatifin amaçlarının gerçekleştirilmesinde kullanılması koşullarının bir arada gerçekleşmesi gerektiği şeklinde karar vererek, kooperatif inşaatı bittiği için ortaklara dağıtılan satış kazancının Katma Değer Vergisi yönüyle istisnadan yararlanamayacağına hükmetmiştir.(D.3.Daire E:2004/1680 K:2005/1486).

Örnek Uygulama

SEÇER A.Ş Aktifinde kayıtlı olan ve 2001 yılında 100.000 TL ye satın almış olduğu 2000 metrekaresel bir arsayı, 20.05.2008 Tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile X firmasına 10 adet Konut karşılığı vermiştir. 20.01.2010 Tarihinde kat karşılığı olarak verilmesi gereken daireler SEÇER A.Ş ye teslim edilmiştir. Arsanın bugünkü emsal bedeli 1.200.000 TL'dir.

Uygulamada Katma Değer Vergisi Kanununun 32.maddesindeki 2 yıl ve daha fazla aktifte kalan taşınmazların satışındaki KDV istisnasından yararlandırılmaktadır.

HATALI İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....20.01.2010.....		
	252-BİNALAR	200.000	
	250-ARAZİ VE ARSALAR		200.000
	250.01 Arsa		
	Şirkete ait olan Arsanın Verilerek Karşılığında Daire Alınması		

Bu işlem Kurumlar Vergisi kanununun da yukarıda izah edilen nedenlerle istisnanın amacını taşımadığından bu istisnadan yararlanması mümkün bulunmamaktadır.

Yapılması gereken işlem; arsanın emsal bedeli hesaplanarak satışı yapılmalı ve dairelerde yüklenici firmadan faturalı olarak satın alınmalıdır.

DOĞRU İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
.....	.....20.01.2010.....		
	120-ALICILAR	1.236.000	
	250-ARAZİ VE ARSALAR		200.000
	250.01 Arsa		
	391-HESAPLANAN KDV		36.000
	391.18 Hesaplanan Kdv		1.000.000
	679- D.OLAĐANDIŐI GELİR VE KARLAR		
	679.01 Arsa Satış Karı		
	Şirkete ait olan Arsanın Verilerek Karşılığında Daire Alınması		

Ayrıca, arsanın alış bedeli alış tarihi ile satış tarihi arasındaki dönemde meydana gelen ÜFE artışı dikkate alınarak eskalasyon yapılmak suretiyle güncellenebilir.

2.9. ÜRETİLEN KONUTLARDAN GERÇEK KİŞİNİN KENDİ KULLANIMINA KONUT TAHSİS ETTİĞİ DURUMLARDA ÖZELLİKLİ DURUMLAR

Gerçek veya tüzel kişilerce kendi ihtiyaçları nedeni ile bazen de piyasadaki durgunluk nedeni ile satamayabilir veya satmaktan vazgeçebilir.

KDV Kanununun 3.maddesine teslim sayılan haller şunlardır.

a) Vergiye tabi malların her ne suretle olursa olsun, vergiye tabi işlemler dışındaki amaçlarla işletmeden çekilmesi, vergiye tabi malların işletme personeline ücret, prim, ikramiye, hediye, teberru gibi namlarla verilmesi,

b) Vergiye tabi malların, üretilip teslimi vergiden istisna edilmiş olan mallar için her ne suretle olursa olsun kullanılması veya sarfı,

c) Mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyetliğin devri,

Satış akdine dayalı mal teslimlerinde KDV matrahı satış bedelidir. Kanunun 3'ncü maddesinde dört fıkrada halinde sıralanan ve teslim sayılan hal olarak isimlendirilen satış işlemlerinde satış bedeli yoktur.

Bu durumda KDVK'nın emsal bedelle ilgili maddesine bakmak gerekecektir.

Katma Değer Vergisi Kanunu 27.madde ile emsal bedel ve emsal ücreti düzenlenmektedir.

Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti

Madde 27-

1. Bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrah işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücretidir.
2. Bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedeli veya emsal ücreti esas alınır.
3. Emsal bedeli ve emsal ücreti Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunur.
4. KDV uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir.

5. Serbest meslek faaliyetleri için ilgili meslek teşekküllerince tespit edilmiş bir tarife varsa, hizmetin bedeli, bu tarifede gösterilen ücretten düşük olamaz’’ denmektedir (KDV Kanunu,1984).

Görüldüğü üzere KDV Kanununu, Emsal bedelin Vergi Usul kanunu hükümlerine göre tespit olunacağını ifade etmektedir.

Vergi Usul Kanununda Emsal bedel tespiti 267.madde de yapılmaktadır.

Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.

Emsal bedeli sırayla, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur.

Birinci sıra: (Ortalama fiyat esası) Aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan "Ortalama satış fiyatı" ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran % 25'ten az olmaması şarttır.

İkinci sıra: (Maliyet bedeli esası) Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için % 5, perakende satışlar için % 10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.

(2686 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle değişen fıkra) Üçüncü sıra: (Takdir esası) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz.

Emsal bedelinin mükellef tarafından bizzat hesaplandığı hallerde, bu hesaplara ait kayıt ve cetveller ispat edici kâğıtlar olarak muhafaza edilir.

Yukarıdaki esaslarla mukayyet olmaksızın kaza mercilerinin resen biçtikleri değerler ile zirai kazanç ölçülerini tespit eden kararnemelerde yer alan unsurlar emsal bedeli yerine geçer.

Ücretle yapılan imalatta ücretin gerçek miktarının bilinmemesi veya doğru olarak tayin edilememesi hallerinde tespit edilecek emsal ücret de aynı esaslara göre tayin olunur.(www.vergiturk.com)

Danıştay'a göre " mütahhede kalan dairelere ait emsal bedellerinin, Vergi Usul Kanununun 267. maddesinin üçüncü sırasına (takdir esası) göre belirlenmesi gerekir"(Danıştay Kararları, 1991).

Danıştay Dördüncü Dairesi; arsa karşılığı inşa edilen dairelerden, satışı yapılan dairelere ait oluşan fiyat dikkate alınarak işletmeden çekilen dairelerin emsal bedellerinin satışı yapılan dairelerden daha düşük olamayacağına karar vermiştir (D.4.Daire E:1997/2065 K:1998/2082).

Danıştay Dördüncü Dairesi; işletmeden çekilen taşınmazların maliyet bedelinin gerçeği yansıtmadığı hususunda somut bir saptama yapılmadan, emsal bedelinin takdirine gidilemeyeceğine karar vermiştir. Danıştay bu kararı ile emsal bedelle ilgili olarak mükellefin kayıtlarının ve maliyetlerinin tespit edilmesini ve gerekli tetkiklerden sonra somut tespitler elde edilmesi halinde emsal bedeli uygulamasına geçileceğine hükmederek keyfi uygulamaları engellemiştir(D.4.Daire E:1997/2660 K:1998/3783).

Örnek Uygulama

Ahmet Bey Erzurum'da 20 Adet konutu kapsayan bir inşaat yapmıştır. İnşaatın toplam maliyeti 2.000.000 TL'dir. Konutların tamamı 120 metrekaaredir ve garajı bulunmamaktadır. Üretilen bu konutlardan 17 tanesini ortalama 120.000 TL den satmıştır. Kalan üç daireyi satmayıp, kendi kullanımına tahsis etmeyi düşünmektedir.

Uygulamada gerçek kişilerin kendi şahsi kullanımına tahsis ettikleri daireler için maliyet bedelinden veya daha düşük bir bedelden fatura kesilmekte ve vergi kaybı yaşanmaktadır.

HATALI İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....31.12.2009.....		
	131-ORTAKLARDAN ALACAK	303.000	
	600-SATIŞLAR		300.000
	600.01 Konut Satışları		
	391-HESAPLANAN KDV		3.000
	391.01 Hesaplanan KDV		
	Şahsi kullanıma tahsis edilen 3 adet dairenin muhasebe kaydı		

DOĞRU İŞLEM VE MUHASEBE KAYDI

Mad. No	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
....	.....31.12.2009.....		
	131-ORTAKLARDAN ALACAK	363.600	
	600-SATIŞLAR		360.000
	600.01 Konut Satışları		
	391-HESAPLANAN KDV		3.600
	391.01 Hesaplanan KDV		
	Şahsi kullanıma tahsis edilen 3 adet dairenin muhasebe kaydı		

Yukarıda İzah ettiğimiz üzere şahsi kullanıma tahsis edilen daireler maliyet bedelinden fatura edilemez. VUK 267.maddesine göre emsal bedel hesaplanması gerekir. Emsal bedel hesaplanırken de yapılan satışların ortalama fiyatı esas alınması gerekmektedir.

2.10. KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPILAN KONUT TESLİMLERİNDE TESLİM TARİHİNİN TESPİTİ HUSUSU

1163 sayılı kooperatifler kanunu gereği konut yapı kooperatiflerinin amacı ortaklarını ucuz birer konut sahibi yapabilmektir. Kooperatif üyelerince aidat yöntemi ile toplanan tutarlar ile konut üretimi yapılmaktadır.

Kooperatif yönetim kurulu konut üretimini bitirdikten sonra her bir üyeye ait olacak veya tahsis edilecek dairenin tespiti amacı ile noter huzurunda çekiliş yapmaktadır. Bu çekiliş sonucunda her bir üyeye tahsis edilen daireler tespit edilmiş olmaktadır. Bu çekiliş sonucunda kooperatif yönetim kurulunca her bir üyeye çekiliş sonucundaki daire tahsis edilir.

KDV açısından teslim de işte bu aşamada doğmaktadır. Üyelere yönetim kurulunca hangi dairenin veya bağımsız bölümün tahsis edildiğinin tebliği ile KDV açısından Vergiyi doğuran olay doğmaktadır.

Hangi üyeye hangi dairenin verileceği husus genellikle noter huzurunda yapılan çekilişle belirlenmektedir.

03.07.2009 tarih ve 5904 sayılı kanunla yapılan değişiklik öncesi konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptıkları teslimler KDV'nin konusuna girmemekte idi. 5904 sayılı kanun ile 3065 sayılı kanunun 17.maddesinde yapılan değişiklik ile bu tarihten sonra ruhsat alan kooperatiflerin üyelerine konut teslimleri metrekaresi ne olursa olsun KDV'nin konusuna girmektedir.

2.11. İKİZ (BİRLEŞTİRİLMİŞ) KONUTLARDA KATMA DEĞER VERGİSİ PEÇELEMESİ

Peçeleme vergiden kaçınmak amacıyla vergiye tabi olan bir muamele veya işlemi, vergiye tabi olmayan bir işlem görüntüsü vererek vergi ödemekten kaçınma işlemidir. Peçeleme vergi hukukuna özgü bir müessese olup muvazaadan farklı özellikler gösterir.

Örneğin gerçekte 150 metrekarenin üzerinde konut alan kişilere, yükleniciler tarafından inşaat projesinde ve tapuda iki ayrı konut satışı yapılarak metrekareler düşük gösterilmektedir. Bu sayede KDV oranı %18 den %1 e çekilmektedir.

Vergiyi doğuran olay tamamlandıktan sonra ve tapu işlemleri bittikten sonra alıcı 2 daire arasındaki duvarı kaldırarak geniş bir daireye sahip olmaktadır ve %17 KDV ödememektedir. Peçeleme işlemi yapılan konutlar ya aynı katta bulunmaktadır ya da altlı üstlü konutlar olmaktadır. Peçeleme işlemlerinde çoğu zaman eşlerden ikisine iki ayrı tapu şeklinde satış yapılmakta ve fatura kesilirken %1 KDV uygulanmaktadır ve iki ayrı fatura kesilmektedir.

Bu işlem aslında “vergi peçelemesi” olup, “kanuna karşı hilenin” özel bir türüdür. Gerçekten, vergi yasasının amacına göre, vergilendirme konusu olan iktisadi sonuca, vergi yasasının doğrudan doğruya kapsamadığı bir hukuksal biçimle ulaşılmaya çalışılmaktadır. Bir diğer deyişle, vergilendirilmesi amaçlanan iktisadi sonuç, başka bir hukuksal kılıflandırma altında vergi dışı bırakılmak, yasa bu yoldan dolanılmak istenmektedir.(Aksoyoğlu, 2009).

Bursa defterdarlığınca verilen bir özalgede, konu ile ilgili özet olarak “ilgide kayıtlı yazınızda 27 ve 28 No.lu dairelerin tapuda ayrı ayrı kayıtlı olmasına rağmen birleştirildiği ve bir daire olarak kullanıldığı, kullanım alanlarının da 170 m² olduğunun bilirkişi raporu ve tapu kaydından anlaşıldığı belirtildiğinden, satışta uygulanacak KDV nispetinin %18 olması gerekmektedir” denilmektedir.(Bursa Defterdarlığı Muktezası, 2003).

VUK’ un 3.cü maddesinde 2365 sayılı kanunla yapılan değişiklikle, ispatlama aracı olarak serbest delil sistemi ile ekonomik değerlendirme anlayışı kabul edilmiştir. VUK’ un 3.maddesinden de anlaşılması gerektiği hususuna gelince vergilendirmede, olayların gösterildiği şekilde değil, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas alınması gerekir.(Uysal, 2009).

2.12. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE YAPILAN İNŞAAT

İŞLERİNDE İNDİRİMLİ KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI

Konut yapı kooperatifleri, üyelerini ucuz konut sahibi edebilme amacını gerçekleştirebilmek üzere yapılacak konutları birkaç yöntemle yapabilmektedirler.

Bu yöntemlerden birisi kooperatif yönetiminin bizzat inşaat işini takip etmesi ve yaptırmasıdır. Kooperatif yönetimi inşaat işlerinden anlayan mühendis, mimar veya yüklenicilerden oluşmaktadır. İhtisas sahibi olan bu kişiler konut inşaatını bizzat takip etmekte

ve yapımına eşlik etmektedir. Kooperatif inşaatının yapılan projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığını, kaliteli ve uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığı gibi hususları yakından takip etmekte ve yapanlara müdahale etmektedirler. Bu usule emanet usulü denilmekte olup, görev alan yönetim kurulu üyelerine belli bir huzur hakkı ve ücret konulmaktadır.

Diğer bir yöntem ise ihale usulüdür. İhale usulünde kooperatif genel kurulunca bir komisyon oluşturulmakta ve yapılacak konutlar bu komisyonca işi yapacak yüklenici ve inşaat firmalarına ihale edilmektedir. İhale edilen işlerle ilgili olarak İnşaat yapım (taahhüt) sözleşmesi düzenlenmekte ve şartlar ayrıntılı bir şekilde belirtilmektedir.

İhale usulünde konut yapım işinin tamamının veya bir kısmının yapımını üstlenen inşaat firmaları ve yüklenicilerce yapılan işle ilgili olarak KDV oranı %18 yerine %1 olarak uygulanmakta ve bir yönüyle kooperatifleşme teşvik edilmektedir.

İndirimli KDV uygulayan inşaat firmaları ve yükleniciler ise alışları dolayısı ile yükledikleri KDV tutarını Gelir İdaresinden iade isteyebilme hakkına sahip olmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalara 49, 66 ve 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile 5 No.lu KDV Sirkülerinde yer verilmiştir.

49 No.lu KDV Genel Tebliğinde Konut Yapı Kooperatiflerine yapılan hangi işlerin indirimli orana tabi olduğu şu şekilde belirtilmiştir. Bunlar

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması gerekmektedir.

Bu tebliğ ile konut yapı kooperatiflerine 31.12.1995 tarihine kadar yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den istisna edilmiştir.

Daha sonra yayımlanan 66 Seri Nolu KDV Genel Tebliği ile;

- Net alan 150 m²'ye kadar konut teslimleri,
- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,
- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece 150 m²'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,1 Ocak 1998 tarihinden itibaren KDV'ye tabi olacaktır.

2 Ocak 1998 tarihli ve 23218 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 97/10465 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla;

- Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri,
- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,

- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece 150 m²'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri, için 1 Ocak 1998 tarihinden geçerli olmak üzere, KDV oranı %1 olarak tespit edilmiştir.

%1 KDV oranı uygulamasında, net alan tanımı yönünden 9 ve 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliği, inşaat taahhüt işleri açısından da 49 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde yer alan açıklamalar geçerli olacaktır.

Bu durumda, Kanununun 1 inci maddesi kapsamına giren ve net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerine KDV oranı %1 olarak uygulanacaktır. 150 m²'yi aşan konutların tesliminde ise genel vergi oranı (%18) uygulaması devam edecektir.

5520 Sayılı kanunla yapılan değişiklik öncesi kooperatifler için indirimli orana tabi KDV uygulamasından yararlanabilmek için Konut Yapı Kooperatifleri Üst Birliğine kayıt olmak gerekmektedir..

5520 sayılı kanunla yapılan değişiklikler sonrası Konut Yapı Kooperatiflerinin Kurumlar Vergisinden muaf olma şartlarında önemli değişiklikler yapılmıştır.

5520 sayılı kanunun çıkmasına müteakip 26482 sayılı resmi gazete ve 03.04.2007 tarihinde yayımlanan 1 Seri No.lu KVGİT ile Yapı Kooperatiflerinin muafiyetlerden yararlanma şartlarına ilave olarak aşağıdaki yeni şartlar eklenmiştir. Bunlara bakacak olursak;

1. Kuruluşlarından, yapı inşaatlarının sona erdiği tarihe kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine ve Kurumlar Vergisi Kanununun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili kişilere veya işçi işveren ilişkisi bulunan kişilere yer verilmemesi,
2. Yapı ruhsatı ile arsa tapusunun kooperatif tüzel kişiliği adına olması.

Kanunda bu özel şartların getirilmesindeki ana düşünce şahısların veya şirketlerin vergi yükünden kurtulmak amacı ile kooperatif adı altında konut yapıp satmasının ve haksız KDV iadesi alınmasının önüne geçmektir.

İnşaat ruhsatı ve arsa tapusu kooperatifin kendi adına olmadığı durumlarda KDV %18 olarak uygulanmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan her taahhüt işi indirimli KDV uygulamasından yararlanamamaktadır. Hangi işlerin indirimli KDV uygulamasından yararlanacağı hususu 5 No.lu KDV Kanunu Sirküleri ile açıklanmaktadır.

İstisna kapsamına girip girmediği konusunda yukarıdaki genel tebliğlerde sayılmayan ve Maliye Bakanlığınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın görüşü çerçevesinde inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilebileceği anlaşılan işler Ek-9 da belirtilmiştir.

Ek-9 da gösterilen işlerin hepsinin veya birkaçının veya ayrı ayrı her birinin yükleniciler veya taşeronlarca konut yapı kooperatiflerine yapılması, istisna uygulamasına engel değildir. Yüklenicilerin konut yapı kooperatiflerine karşı üstlendikleri inşaat taahhüt işlerinin bir kısmını taşeronlara yaptırmaları halinde, taşeronun müteahhide verdiği hizmet KDV'ye tabi olacak, müteahhidin kooperatife yaptığı inşaat taahhüt işi ise vergiden müstesna olacaktır.

Ancak uygulamada idare, inşaat yapı ruhsatının sadece kooperatif adına düzenlenmiş olmasını yeterli görmeyerek inşaatın yapıldığı arsanın da kooperatif adına tescil edilmiş olması gerektiği koşuluyla yukarıdaki şartları benimsememiştir. Buna göre, inşaat yapılan arsanın kooperatife ait olmaması nedeniyle inşaat yapı ruhsatında kooperatifle birlikte arsa sahiplerinin de yer alması durumunda, bu şartları taşımayan kooperatiflere yapılan inşaat taahhüt işlerinin indirimli oran ya da istisna uygulamasından faydalanamayacağı yönünde işlem tesis etmiştir. Uygulamaya dayanak olarak ise Maliye Bakanlığınca bu yönde verilmiş olan görüşler gösterilmektedir.(Gencel, 2009).

2.13. VERGİ MÜKELLEFİ OLMAYAN KİŞİLER TARAFINDAN

YAPILAN KONUT TESLİMLERİ

Gerçek kişiler yatırım amaçlı olarak ellerinde bulundurdukları konut veya konutları satma ihtiyacı doğmaktadır. Bu ihtiyaç bazen başka bir konut almak amacı ile yapılabileceği gibi, finansal bir problemden de kaynaklanabilir.

Gerçek kişiler, konut alım satımından kâr elde etmeye başladıkça bu işi bir ticari organizasyona çevirmekte ve yıl içerisinde birden fazla alım satım yapabilmektedir. Gelir İdaresi yıl içerisinde birden fazla konut alım satımı yapanları tapu sicilindeki TC kimlik No üzerinden tespit etmekte ve gelir vergisi mükellefi olarak tescilini yapmaktadır. Bu tespit alım satımın yapıldığı yıldan sonra ortaya çıkmakta ve konut alım satımı yapan kişi, defter tutma ve fatura kesme gibi ödevlerini yerine getiremediğinden cezai yaptırımlara maruz kalmakta ve mağduriyetler ortaya çıkmaktadır.

193 Sayılı GVK'nın Mükerrer 80/6 maddesine göre "İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04.04.2007) beş yıl içinde(8) elden çıkarılmasından doğan kazançlar (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.(GVK,1961).

5615 Sayılı kanunla değişiklik yapılmadan önce iktisap tarihinden itibaren 4 yıl geçtikten sonra elden çıkarılan konutlar dolayısıyla değer artış kazancı hesaplanmayacaktır.

5615 Sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde elden çıkarılan konutlar dolayısı ile elde edilen kazançlar değer artış kazancı sayılacak ve mükerrer 80.maddeye göre vergilendirilecektir.(5615 Sayılı Kanun, 2007).

Bir yıl içerisinde birden fazla konut alım satımı yapılan durumlarda gelir idaresi ticari bir organizasyonun varlığına hükmetmekte ve elde edilen kazançlar ticari kazanç sayılmaktadır.

Maliye Bakanlığı bir özelgesinde "Satın alınan ve iktisap tarihinden itibaren 4 yıl geçmeden elden çıkarılan ve bir işletmenin aktifine kayıtlı olmayan araziden elde edilen kazanç değer artış kazancı olarak vergilendirilir " şeklinde görüş bildirmiştir.(5615 Sayılı Kanun, 2007).

2.14.REZİDANS VE HOME-OFİSLERİN TESLİMİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ ORANININ BELİRLENMESİ

Rezidanslar, birçok imkânı bir arada sunmaya çalışan yapılar olup, rezidanslar da genellikle restoran, otopark, havuz ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Rezidanslara olan talebin başında ise, sosyal imkan, teknolojik donanım, resepsiyon hizmeti, 24 saat teknik servis hizmetlerinin ve sosyal aktivite alanlarının var olması gelmektedir.

Ülkemizde her geçen gün rezidanslara olan talep artmakta olup, artan bu talep doğrultusunda birçok müteahhit rezidans inşaatı yapmaktadır. Diğer taraftan, home-ofislere yani konut – işyerlerine olan talebin başında ise, gelişen teknolojiyle birlikte birçok yeni iş sahalarının oluşması, konut ile iş yeri ikametlerinin farklı şehirlerde olması, birçok işin evlerde yapılabilir hale gelmesi veya maliyetlerin asgari seviyede

tutulması için yeni bir işyeri maliyetine katlanmamak için, yapılacak işin ikamet edilen evde yapılması gibi nedenler gelmektedir. Bu ihtiyaçlardan doğan rezidans veya home-ofislerin, KDV karşısında ki durumu önemlilik arz etmektedir (Arpaç, 2010).

KDV Kanununa göre 150 metrekareye kadar olan konut teslimleri %1 oranlı KDV ye tabidir. İşyerlerinde ise metrekareye bağlı olmaksızın KDV oranı %18 olarak uygulanacaktır.

Rezidans olarak yapılan iş merkezlerinde inşaat ruhsatlarında home-ofis(konut işyeri) ve işyeri olarak belirlenmesi zorunludur. Bir bölüm ya işyeri yada home-ofis olarak belirlenmek zorundadır. İşte KDV hesaplamasında, satışı yapılan bağımsız bölümün inşaat ruhsatında, konut olarak (home-ofis) belirlenmişse 150 metrekarenin altındaki konutlarda KDV oranı %1, 150 metrekare ve üzeri konutlarda (home-ofisler) ise KDV oranı %18 olarak hesaplanacaktır. Rezidanslarda inşaat ruhsatlarında işyeri olarak belirtilmiş olan işyerlerinin KDV oranı ise %18 olarak hesaplanacaktır.

2.15. KAT İRTİFAKI YOLUYLA YAPILAN SATIŞLARDA KATMA DEĞER VERGİSİ HESABI

İnşaat şirketleri inşaat ruhsatı aldıktan sonra, ruhsatta belirtilen bağımsız bölümlerin her biri için kat irtifakı tesis etmekte ve satış yaparken ilk önce kat irtifakını vermekte ve böylece alıcılar için bir nevi güvence olmaktadır. Gelir idaresine göre, kat irtifakı yoluyla satışları arsa payı satışı olarak kabul edilmekte ve arsa satışından dolayı KDV hesaplanması gerekmektedir. Ancak vergilemede asıl olan olayın gerçek mahiyetidir. Kat irtifakı yoluyla satışlarda aslında gerçekte arsa satışı yoktur.

Nitekim Danıştay “ Kat irtifakı suretiyle satış olayında, vergilendirme açısından satış işleminin arsa satışı olarak kabul edilmesi doğru değildir. Arsa üzerine inşa edilen dairelerin maliyeti de göz önüne alınarak daire satışı olarak nitelendirilmesi ve satış kazancının da buna göre belirlenmesi gerekir” yönünde görüşünü bildirmiştir (D.7.Daire E:1999/6528 K:1991/2478).

Kat irtifaklı satışlarda, gayrimenkul fiilen teslim edileceği aşamaya kadar fatura düzenlenmemesi ve fiili teslimim yapıldığı esnada gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi ve KDV hesaplanması gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASINA YÖNELİK ÖRNEK BİR UYGULAMA

3.1. UYGULAMANIN AMACI

Bu bölümde konut satışı yapan bir işyerinin indirimli orana tabi işlemleri nedeni ile KDV uygulamasını beyanname örnekleri ile birlikte ele alacağız. Konut sektörünün ana hammadde ve malzeme kalemlerinin KDV oranı %18'tir. Konut üretimi yapan gerçek ve tüzel kişiler satın alma yoluyla veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile iktisap ettikleri arsa üzerine ilgili belediyelerin de uygun görmeleri ve ruhsatlandırmaları halinde, çok katlı konut inşaatı yapmaktadırlar. Konutun üretimi için gerekli olan malzemeler temin edilmekte, bu emek faktörü ile birleştirilerek imalat yapılmaktadır.

Konutların fiili teslim aşamasına kadar kullanılan tüm mal ve hizmetler bir bütün olarak konutun maliyetini oluşturmaktadır. Konutun maliyetine belediye ruhsat ve harç giderleri, tapu harçları ve kat irtifak giderleri, proje ve etüt giderleri, hafriyat ve nakliyat giderleri de girmektedir.

Yukarıda sayılan mal ve hizmet alımları nedeni ile yüklenilen katma değer vergileri inşaat bitimine kadar KDV beyannameleri ile aylık dönemler halinde beyan edilmektedir.

Fiili teslimin yapılması ile konutların metrekareleri (net faydalı alan) itibari ile hesaplama yapılmakta ve fatura kesilmektedir. Fatura kesilirken net faydalı alanı 150 metrekare ve üzerinde (150 metrekare dâhil) olan konutlarda KDV oranı %18 olarak uygulanacağından yüklenilen vergiler yönünden yapılması gereken herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Ancak net faydalı alanı 150 metrekarenin altında olan konutların satışı halinde indirimli oran olan %1 KDV uygulanacaktır. Fiili teslimin yapılması ile birlikte fatura kesilecek ve yüklenilen vergiler nedeni ile iade hakkı doğacaktır. KDV iade alacakları Yeminli Mali Müşavir raporu veya vergi incelemesi yapıldıktan sonra yapılarak ödenmektedir.

Yıl içerisindeki KDV iade talepleri mahsuben yerine getirilmekte ve mükellefin vergi ve sosyal güvenlik prim borçlarına mahsup yapılabilmektedir. Yıl bittikten sonra yapılan iade taleplerinde ise iade tutarları mükellefin vergi dairesine herhangi bir borcu bulunmadığı takdirde

nakden yapılmaktadır. Mükellefin vergi borcu bulunması halinde ise söz konusu borç düşüldükten sonra iade yapılmaktadır.

Bu örnek uyulama ile konut sektöründe faaliyet gösteren bir mükellefin bir hesap dönemindeki verilerinden hareketle KDV beyannamelerinin düzenlenmesi ve %1 KDV li satışlar nedeni ile iadesi gereken KDV tutarı hesaplanmakta ve uygulama anlatılmaktadır.

3.2. UYGULAMAYA YÖNELİK VERİLER

Erzurum ilinde inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan Örnek İnşaat Taahhüt Limitet Şirketi konut üretim satmaktadır ve ayrıca inşaat taahhüt işleri de yapmaktadır.

-Firma 2008 yılında inşaat taahhüt işi olarak Erzurum il merkezinde kurulu bulunan S.S. X Konut Yapı Kooperatifi ile yapmış olduğu 01-01-2008 tarihli sözleşme ile 1.500.000,00 TL bedelli inşaat taahhüt işi yüklenmiştir.

-Taahhüt işi ile ilgili olarak yaptığı işi 31.12.2008 itibari ile bitirmiş ve hak ediş faturasını kesmiştir. Söz konusu kooperatif kurumlar vergisinden muaf olup inşaat ruhsatı ile arsa tapusu kendi adınadır. Sözleşme ile ilgili damga vergisi Vergi dairesine bildirilmiş ve ödenmiştir.

-Örnek Firma yine Erzurum il merkezinde kendisine ait arsa üzerine 22'şer daireden müteşekkil toplam 5 blok halinde 110 dairelik Y Sitesi'ni inşa etmiş olup, bu dairelerin net alanı 150 m² den küçük olup, arsanın alış bedeli 120.000 TL'dir. Bu dairelerin tamamını satmıştır. Daire satışları ile ilgili bilgiler Ek 5 te verilmiştir.

-Yıl içerisinde malzeme kullanımları ve bu malzemeler nedeni ile ödenen KDV tutarları ile ilgili bilgiler Ek-6 da verilmiştir.

-Aylar itibari ile KDV beyannamesi bilgileri Ek-7 de verilmiştir.

-Firma indirimli orana tabi mal ve hizmet teslimlerinden dolayı, KDV iade hakkı doğması nedeniyle 2008 yılı hesap dönemine ilişkin olarak (Ocak-Aralık dönemlerine ait) KDV İadesi talep etmektedir.

-Mükellef firma KDV İadelerini; 14 Eylül 2000 tarih ve 24170 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 74 seri No.lu KDV Genel Tebliğiyle; 23.09.2000 tarih ve 24179 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 76 Seri No.lu KDV Genel Tebliği hükümlerine göre istemektedir.

-Bu hususla ilgili olarak 3568 Sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu ile bu kanuna ilişkin 1 ve 6 numaralı Genel

Tebliğler hükümlerine göre firma ile Yeminli Mali Müşavir "KDV İadesi Tasdik Sözleşmesi" düzenlenmiştir.

3.3. İADE EDİLECEK KDV'NİN HESABI

Verilen Bilgilere göre KDV Kanununun 29/2 bendine göre indirimli orana tabi işlemler nedeni ile iade edilmesi gereken KDV tutarı hesaplanacaktır.

Örnek firmanın Konut yapı kooperatifine inşaat taahhüt işi yaptığı ve ayrıca kendi arsası üzerine 150 metrekaresinin altında daireler yapıp sattığı görülmektedir.

Örnek İnşaat firması konut teslimleri nedeni fiili teslim tarihi itibari ile faturalarını düzenleyecek ve 150 metrekaresinin altındaki (net alan) satışları için KDV kanununun 28' inci maddesi gereğince indirimli oran olan %1 KDV uygulayacaktır.

Öte yandan firma S.S X konut yapı kooperatifine yapmış olduğu inşaat taahhüt işi nedeniyle, Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k maddesi ve 3065 Sayılı KDV Kanununun 28'inci maddesi gereğince %1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir. (5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 2006).

Örnek İnşaat firması yüklendiği ve Ek-6 da gösterilen inşaat malzemesi kalemleri dolayısı ile ödemiş olduğu veya yüklendiği KDV'yi, KDVK 29/2 maddesi gereğince iade isteyebilecektir.

KDV iadesi alabilmek için inşaat firmasının 3568 sayılı Kanuna göre yetki almış bir Yeminli Mali Müşavir ile Tam Tasdik sözleşmesi düzenlemiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde talep ettiği KDV iadesi tutarı inceleme raporuna istinaden ve teminat vermek suretiyle iade alınabilecektir. Yeminli Mali Müşavir ile Takvim yılı başında tasdik sözleşmesi yapılması gerekmekte ve bu sözleşme yeminli mali müşavirce vergi dairesine süresi içerisinde bildirilmesi gerekmektedir.

Örnek firması Yeminli Mali Müşavir ile tam tasdik sözleşmesi yaptığından KDV iadesinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Örnek Firma genel KDV oranına tabi mal ve hizmet (İnşaat malzemeleri) temin ederek, yapımını üstlendiği S.S X Konut Yapı Kooperatifine ve kendi arsası üzerine inşa ettiği Yavuzlar Sitesindeki 110 adet konutun satışı ile %1 KDV oranına tabi teslimde bulunmuştur.

Dolayısı ile Örnek Firma Konut Yapı Kooperatiflerine karşı taahhüt ettiği inşaat işleri ve kendi arsası üzerine inşa ettiği konutların satışı nedeniyle yüklenip de indiremediği (%18-%1=)

% 17' lik bir KDV'nin gerçekleşen inşaat maliyetine isabet eden kısım kadarının iadesi gerekecektir.

Örnek Firma İnşaat malzemeleri, nakliyeler, genel üretim giderleriyle üretimi doğrudan etkilemeyen genel yönetim giderleri nedeniyle yüklendiği toplam Katma Değer Vergilerini, satışlardan tahsil ettiği vergiler ile giderememiş olduğu görülmektedir.

Örnek Firma KDV iadelerini; 14 Eylül 2000 tarih ve 24170 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 74 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile 23.09.2000 tarih ve 24719 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 76 Seri No.lu KDV Genel Tebliği hükümlerine göre istemektedir.

74 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde:

İade tutarının hesaplanmasına her takvim yılının ocak ayı itibariyle başlanacaktır.

Ocak döneminde varsa indirimli orana tabi işlemlerin bünyesine giren vergiler ile indirimli orana tabi işlemler nedeniyle hesaplanan vergi, defter ve belgeler esas alınarak mükellefler tarafından hesaplanacaktır. İndirimli orana tabi işlemler nedeni ile yüklenilen vergiden, hesaplanan vergi çıkarılarak ilk hesaplama yapılacaktır.

Beyanamede sonraki döneme devreden vergi mevcutsa ve indirimli orana tabi işlemlerin bünyesine giren vergi ile bu işlemler nedeni ile HESAPLANAN KDV arasındaki vergi farkını aşmıyorsa bu vergi farkının tamamı, bu vergi farkını aşmıyorsa devreden vergi tutarı aylık iade edilebilir vergi olarak kabul edilecektir “ denilmektedir. (KDV Genel Tebliği, 2000).

Örnek Firma Ocak-Aralık/2008 Dönemine ait Yüklenilen KDV tablosu Ek-6 da görüldüğü gibidir.

Kurumun 2008 yılına ilişkin indirimli orana tabi teslimler nedeniyle İadesi gereken KDV hesaplama tablosu aylık KDV Beyannamelerindeki değerler esas alınarak Ek-8 de gösterilmiştir.

Kurumun 2008 yılı için İndirimli Orana Tabi Teslimler nedeniyle yüklenip, indirim yolu ile gideremediği ve iadeye esas olan yüklenilen KDV tutarı Ek-8 de gösterildiği gibi 963.222,51 TL olarak yer almaktadır. Ancak İade hesabına 31,12,2008 tarihi itibariyle % 1 KDV tahsil edilerek fiilen teslim edilen daireler için yüklenilmiş olan Katma Değer Vergiler dahil edileceğinden; stokta kalan malzemeler ile inşaatı devam eden başkaca şantiyelerde kullanılan malzemeler için yüklenilen Katma Değer Vergileri dahil edilmemiştir.

İadeye esas KDV hesabı; 31.12.2008 tarihi itibariyle tamamlanarak fiilen teslim edilen daire ve taahhüt işinden dolayı yüklenilen Katma Değer Vergileri ile sınırlı kalmıştır.

Hesaplanan Toplam İade Edilebilir KDV Tutarı : 775.769,94

Bakanlar Kurulu Kararı İle İndirilecek Tutar : 13.000,00

İade Edilecek KDV Tutarı : 762.769,94

Yapılan hesaplamalar neticesinde mükellef firmanın 2008 yılında tamamlayarak ihale makamı olan kooperatife teslim ettiği inşaat hak ediş bedeli ile kendi arsası üzerine yapmış olduğu Yavuzlar Sitesi için kullandığı inşaat malzemeleri nedeniyle yüklenmiş olduğu KDV tutarının Ek-6 dan da anlaşılacağı üzere 855.014,55 TL olduğu görülmüştür.

İndirimli orana tabi teslimler dolayısı ile düzenlenen faturalarda %1 olarak hesaplanan ve tahsil edilen KDV olan 79.244,61 TL'nin toplam yüklenilen KDV'den tenzili sonucunda kalan (855.014,55-79.244,61) 775.769,94 TL'nin ise toplam devreden KDV tutarı olan 1.268.910,62 TL den daha az olduğu görülmüştür.

Bu nedenle hak ediş raporunda görülen S.S X Konut Yapı Kooperatifi inşaat maliyeti ile kendi arsası üzerine yapmış olduğu Yavuzlar Sitesine isabet eden yüklenilen KDV ' den; tahsil edilen %1'lik KDV tutarının tenzil edilmesinden sonra kalan tutar olan 775.769,94 TL'nin iade edilmesi gereken KDV tutarı olduğu anlaşılmıştır.

İndirimli orana tabi teslim ve hizmetler nedeni ile KDV İadesi uygulamasında 2008 yılı için Bakanlar Kurulu Kararı ile 13.000,00 TL'nin üzerinde yer alan tutarın iade edileceği göz önüne alındığında (775.769,94-13.000,00) 762.769,94 TL'nin Örnek Firmada iade edilecek KDV tutarı olduğu anlaşılmıştır.

74 No.lu KDV Genel Tebliğinde belirtildiği üzere; İndirimli işlemler nedeniyle yüklenilen vergiden, hesaplanan (tahsil edilen) vergiler çıkartılmış ve aradaki "fark" KDV Beyannamesindeki devreden KDV ile mukayese edilmiştir. Kurumun yüklendiği vergilerin tamamı indirimli işlemler nedeniyle yüklenilen KDV'dir.

Yüklenilen KDV ile hesaplanan kdv arasındaki farkın devreden KDV 'den "küçük" olduğu; bir diğer ifade ile devreden KDV'nin devamlı olarak daha fazla olduğu görülmektedir.

76 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin 2. bendinde özetle:

"İadesi talep edilen KDV'nin; İade talep edilen aya kadar, bütün aylardaki devreden KDV ile mukayesesinin yapılacağı ve herhangi bir ayda devreden iade edilecek KDV tutarının altında kalması halinde bu düşük olan tutarında iadeye esas olacağı" belirtilmiştir.

Tebliğin bu hükmü gereğince Örnek Firma iade talep edilen Ocak-2008 ayına ait KDV beyannamesi de incelenmiş ve İade talep edilen ay olan Ocak/2009 ayına ait KDV beyannamesinde de herhangi bir ödeme çıkmamış olduğu gibi; "Sonraki Döneme Devreden KDV' tutarının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Bir diğ er ifade ile iadenin talep edildiğ i ay olan Ocak/2009 ayında sonraki döneme devreden KDV mevcut olup; iade edilmesi gereken KDV tutarı 762.769,94 TL olarak kesinleşmektedir.

Örnek Firma KDV iade talebi, hem konut yapı kooperatifine yapılan inşaat- taahhüt iş i ile ilgili, hem kurumun 150 m²'den küçük dairelerin teslimi ile ilgilidir.

Örnek Firma KDV iadesinin yasal dayanağ ı 3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 28.maddesidir. Bu konuda 30-07-2002 tarih ve 24831 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Bakanlar Kurulu Kararı Ekinde" yer alan I Sayılı listenin 12'nci bendinde yer alan ifadeye göre;

" Konut Yapı Kooperatiflerine yapılan İnşaat Taahhüt iş leri " deki KDV oranı % 1 olarak tespit edilmiştir.

İndirimli orana tabi teslim niteliğindeki bu işlemlerle ilgili olarak Maliye Bakanlığınca yayınlanan 74 ve 76 seri No.lu KDV Genel Tebliğleri hükümleri doğ rultusunda iş lem yapılacaktır.

Örnek Firma 2008 yılı içinde indirim yoluyla telafi edilemeyen ve Aralık 2008 dönemi itibariyle 13.000,00 TL'sini aş an KDV tutarı iadeye esas alınacak olup; buna ait usul ve esaslar 74 ve 76 seri numaralı KDV Genel Tebliğlerinde açıklanmıştır.

Örnek Firmaya ait KDV beyannameleri Ek-11 da gösterilmiştir. KDV beyannameleri esas itibari ile ilgili dönemdeki aş ağıdaki verileri içermektedir.

- Satış tutarı,
- Hesaplanan KDV Tutarları,
- İndirilecek KDV tutarları(Yüklenilen KDV tutarları),
- Ödenmesi Gereken KDV tutarları
- Tecil Edilmesi Gereken Vergi Tutarlarını
- İade Edilmesi Gereken KDV Tutarlarını
- Matrahın Oranlara Göre Dağılımlarını
- Kümülatif satış tutarlarını, ihracat tutarlarını içermektedir.

KDV beyannameleri aylık dönemler halinde verilmektedir. Beyan dönemi takip eden ayın 24'ünün bitimine kadardır.

KDV iadesi almak isteyen firmalar mal aldıkları firmalarla ilgili olarak yeminli mali müşavirce, mal ve hizmet aldıkları firmalarla karşıt incelemeler yapılmakta ve alınan faturaların gelir idaresine bildirilip, bildirilmediği teyit edilmektedir. Ayrıca bu şekilde yapılan karşıt incelemelerle alakalı olarak vergi dairelerine de yazılar yazılarak, mal ve hizmet alınan gerçek ve tüzel kişilerin sahte ve muhteviyatı itibari ile yanıltıcı belge kullanıp kullanmadıkları, beyannamelerini süresinde vergi dairesine verip vermedikleri, tahakkuk eden KDV'nin ve diğer vergilerin ödenip ödenmediği teyit edilmektedir.

Söz konusu teyit işlemlerinde 27 ve 29 seri No.lu YMM Genel Tebliğinde belirtilen hususlar esas alınmaktadır.

Konu ile İlgili Tebliğde:

“İndirilecek KDV'nin üçte biri veya daha fazlasının; karşıt inceleme zorunluluğu dışında bırakılan mal ve hizmet alımlarından kaynaklandığı hallerde, karşıt inceleme zorunluluğu kapsamı dışında bırakılan mal ve hizmet alımları ile ilgili indirilecek KDV'nin yarısına tekabül eden mal ve hizmet alımları ile ilgili karşıt inceleme yapılması yeterli olacaktır.” Şu kadar ki, karşıt inceleme kapsamında bulunan mal ve hizmet alımları tutarı ile % 80 oranına ulaşamadığı hallerde bu oranın sağlanıp sağlanmadığı dikkate alınmayacaktır” denilmektedir.

Alınan teyitlerden sonra beyanı yapılmış ve vergisi ödenmiş olan mal ve hizmet faturalarından imal edilen ve indirimli orana tabi işlemlerin bünyesine giren alımlar dolayısı ile tahsil edilemeyen KDV iade alınmaktadır.

Örnek firma 2008 yılında indirimli orana tabi işlemler dolayısı ile yaptığı teslimler nedeni ile iade alması gereken KDV tutarı 762.769,94 TL'dir.

Bu tutar 2009 yılı Ocak Ayı KDV beyannamesinde düzeltilecek ve devreden KDV tutarından düşülerek vergi dairesinden YMM raporu ile birlikte iadesi mahsuben veya nakden istenebilecektir.

3.4. İADESİ GEREKEN KDV TUTARININ VERGİ VE SGK PRIM

BORÇLARINA MAHSUBU

Yıl içerisinde yapılan mahsuplar nedeni ile mahsubu gereken KDV iadesi alacaklarının, hangi borçlara mahsup edileceği 99 No.lu KDV Genel tebliğinde açıklanmıştır (99 Seri No.lu Kdv Genel Tebliği, 2006)

3.4.1. Mahsubu Talep Edilebilecek Borçlar

İade alacağı hak sahibi mükellefin kendisinin, ortaklarının vergi borçlarına, ithalat sırasında uygulanan vergilere, SGK prim borçlarına (sigorta primi, işsizlik sigortası primi, eğitime katkı payı, özel işlem vergisi, idari para cezası, tasarrufu teşvik kesintisi, katkı payı, konut edindirme yardımı ve benzerleri ile ferilerine) mahsubu talepleri miktarına bakılmaksızın inceleme raporu, teminat veya YMM raporu aranılmadan yerine getirilecektir.

İade alacağı öncelikle mükellefin ithalde alınanlar dışındaki vergi borçlarına mahsup edilecektir. Artan bir miktar olursa, mükellefin isteğine bağlı olarak; kendisinin, ortaklarının vergi ve SGK prim borçlarına mahsup yapılacaktır.

Nakden veya mahsuben iade taleplerinde dilekçenin yanı sıra ilgili yıldaki alış ve satış faturalarının listesi ve yıllık iade tutarının hesaplanmasına ilişkin tablonun vergi dairesine ibrazı şarttır.

3.5. KONUT SEKTÖRÜNDE UYGULANAN HESAP PLANI

Konut Sektöründe faaliyet gösteren firmalar konut üretimi yaptıklarında muhasebe kayıtları ticari mal alım satımı yapan işletmelerden farklılık arz etmektedir. Konut sektöründe faaliyet gösteren firmalar için Ek-11 de verilmiştir.

SONUÇ ve ÖNERİLER

İnşaat sektörü ülkemizde önemli bir yere sahiptir. Bu sektörde faaliyet gösteren çok sayıda firma bulunmaktadır. Sanayi bölgelerine yapılan yoğun göç ve kentleşme oranı firma sayısını her geçen gün daha da arttırmaktadır.

Vergi kanunlarının konut sektörü ile ilgili özellikli durumlara cevap verecek ölçüde açık olmaması uygulamada farklılıklara yol açmakta ve mükellefle vergi idaresi arasında uyuşmazlıklara ve davalara neden olmaktadır. Mükellefler zaman zaman cezalı tarhiyatlara muhatap olmakta ve mağduriyetler yaşamaktadır.

Uygulamada konutun fiili teslim tarihi ile fatura düzenlenme tarihi arasında zaman farkı bulunmaktadır. Faturalar teslim tarihinden önce protokol yapılması aşamasında düzenlenmektedir. Fatura düzenlenmesi ile birlikte hem satış geliri tahakkuk etmekte hem de KDV'nde vergiyi doğuran olay meydana gelmiş olmaktadır. Bu durum, teslim tarihinin farklı yıllara sarkması halinde kazanılmayan bir kazancın vergisinin ödenmesine ve dolayısıyla vergi mükelleflerinin likidite durumunda sıkıntılara yol açmaktadır. Ayrıca, bilanço ve gelir tablosunun yapısı da bozulmaktadır.

Uygulamada Balkon, Garaj, kömürlük ve diğer ortak alanların dikkate alınmamasından veya eksik hesaplanmasından KDV oranı ile ilgili hatalar ortaya çıkmaktadır. Böyle durumlarda vergi ziyayı ve usulsüzlük cezalarına muhatap olunmaktadır. Konut teslimlerinde net faydalı konut alanının tespiti hususu ile ilgili olarak 30 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğindeki hususlar dikkate alınmalıdır.

Bir dairenin birden fazla kişiye satışı halinde net alanın hesabı hususu ile ilgili olarak uygulamada metrekare hesabı kişiye düşen pay olarak dikkate alınmakta ve bu durum KDV Kanunu ile çelişmektedir. Çünkü konut satışlarında metrekare kavramı kişiye değil konutun kendisine uygulanmaktadır. Bu hususta kişiye düşen metrekare 150 metrekarenin altında ise KDV oranında hatalar yapılmakta olup, vergi mükellefleri vergi ziyayı cezaları ile ve usulsüzlük cezaları ile karşılaşmaktadır.

Arsa karşılığı konut teslimlerinde katma değer vergisinin nasıl hesaplanacağı hususu ile ilgili olmak üzere arsa sahibine kat karşılığı sözleşmelerine istinaden teslim edilecek daireler için emsal bedel üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir.

Uygulamada herhangi bir bedel alınmadığından faturada düzenlenemeyeceği ve KDV de hesaplanmayacağı görüşü hakimdir. Ancak vergi idaresince arsa sahibine yapılan 150 metrekarenin üzerindeki konut teslimlerinde emsal bedel üzerinden KDV hesaplanmakta ve mükelleflere vergi cezası ve usulsüzlük cezaları uygulanmaktadır.

Teslimden önce fatura düzenlenmesi halinde katma değer vergisi hesaplanması hususu ile ilgili olarak uygulamada düzenlenen faturalar katma değer vergisi beyannamesine dahil edilmemekte ve fiili teslim dönemi beklenmektedir. Oysa fatura düzenlenip katma değer vergisi hesaplanmış ise beyan edilmesi ve indirimler düşüldükten sonra gerekiyorsa vergi dairesine ödenmesi gerekir.

Döviz cinsinden vadeli konut veya işyeri satışları ile ilgili olarak alınan döviz bedellerinde zaman içerisinde oluşacak kur farkı dikkate alınarak kur farkı faturası kesilmesi gerekirken, uygulamada kur farkı hesaplanmamakta ve vergi kaybına yol açılmaktadır.

Kurumların aktifine kayıtlı olan arsaların kat karşılığı olarak verilmesi işlemi kurumun sermayesini güçlendirici bir işlem olmadığı halde ve kanun koyucunun istisnayı koyma amacı gerçekleşmediği halde KDV ve Kurumlar Vergisi kanunundaki istisnadan yararlandırılmaktadır. Oysa bu işlemin istisna olarak değerlendirilmesi mümkün olmayıp, KDV ve Kurumlar Vergisi yönüyle vergi kaybı ortaya çıkmaktadır.

Üretilen konutlardan gerçek kişinin kendi kullanımına konut tahsis ettiği durumlarla ilgili olarak, emsal bedel üzerinden fatura kesilip Katma Değer Vergisi hesaplanması gerekirken mükellefler bu konutların bedellerini emsal bedelin çok altında bir bedelle çekmekte ve vergi kaybı yaşanmaktadır.

Kooperatifler tarafından yapılan konut teslimlerinde teslim tarihinin tespiti hususu ile ilgili olarak kooperatif yönetim kurulu konut üretimini bitirdikten sonra her bir üyeye ait olacak veya tahsis edilecek dairenin tespiti amacı ile noter huzurunda çekiliş yapmaktadır. Bu çekiliş sonucunda her bir üyeye tahsis edilen daireler tespit edilmiş olmaktadır. KDV açısından teslim de bu aşamada gerçekleşmektedir. Üyelere yönetim kurulunca hangi dairenin veya bağımsız bölümün tahsis edildiğinin tebliği ile KDV açısından vergiyi doğuran olay doğmaktadır. Uygulamada kooperatifin tasfiye bitimi beklenmekte ve faturalar kooperatif tüzel kişiliği bittiğinde düzenlenmektedir. Bu

durumda faturalar zamanında düzenlenmediğinden usul hatası yapılmakta ve vergi cezaları ile karşı karşıya kalınmaktadır.

İkiz konutlarda Katma Değer Vergisi Peçeleme hususu ile ilgili olarak uygulamada inşaat ruhsatları muvazaalı olarak sonradan iki konutun birleşmesine olanak tanıyacak veya bu amacı ihtiva edecek şekilde yapılmakta ve bu yolla vergi kaybına yol açılmaktadır.

Konut Yapı Kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde Katma Değer Vergisi uygulaması ile ilgili olarak uygulamada kooperatiflere yapılan bütün işler bu istisna kapsamına giriyormuş gibi işlem yapılmakta, 5520 sayılı kanun 1.Seri No.lu tebliğindeki hususlar dikkate alınmamaktadır. Yapılan bu hatalı işlem ile her iki taraf vergi cezasına muhatap olabilmektedir.

Vergi mükellefi olmayan kişiler tarafından yapılan konut teslimleri ile ilgili olarak yıl içerisinde birden fazla konut alım satımı yapan kişiler vergi dairesine mükellefiyet kaydı tesis ettirmesi gerekirken, bu işlemler vergi dairesinden gizlenmekte ve tapu sicilindeki işlemlerin vergi dairelerine bildirilmesi neticesinde durum ortaya çıkmaktadır. Vergi dairesince tespit edilen bu işlemler sonucunda mükellefler usulsüzlük cezaları ve vergi cezaları ile karşılaşmaktadır.

Rezidans ve home-ofislerin tesliminde katma değer vergisi oranının hesaplanması ile ilgili olarak satılan home-ofislerin tümü işyeri olduğu varsayılarak işlem yapılmakta, fazla ve yersiz olarak katma değer vergisi ödenmektedir.

Kat İrtifakı yoluyla yapılan satışları Gelir İdaresi arsa payı olarak saymakta ve fatura düzenlenmesi istenmektedir. Danıştay kararı ışığında fiili teslimin yapılacağı aşamaya kadar fatura düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır.

Yukarıda sıralanan farklılıkların kaldırılarak uygulama birliğinin sağlanabilmesi ve konut sektörünün önünün açılabilmesi için aşağıdaki düzenlemeler yapılmalıdır.

Katma Değer Vergisi kanununda konutların net faydalı alanının hesaplanması ile ilgili olarak sade ve herkesin anlayabileceği bir tanım yapılmalıdır. Balkon, garaj gibi kısımlar net faydalı alana dahil edilmemelidir.

Konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptıkları teslimler Katma Değer Vergisinden muaf tutulmalıdır.

Konut Yapı Kooperatiflerine yapılan tüm işler için Katma Değer Vergisi İstisnası getirilmelidir.

150 metrekareye kadar konut teslimlerinde katma değer vergisi oranı sıfırlanmalı ve 150 metrekarenin üzerindeki konut teslimlerinde ise %1 KDV oranı uygulanmalıdır.

Tapu kanununda değişiklik yapılarak konut teslimlerindeki harçlar indirilmeli ve satıcı ve alıcıların gerçek rakamlar üzerinden alış-satış yapabilmelerinin önü açılmalıdır.

Gerçek kişilerin konut satışı yapılmasının önündeki engeller kaldırılmalı, yıl içinde bir adet olan satış sınırı makul bir sınır olan 3 veya 4 adete çıkarılmalıdır.

İnşaat firmalarının Katma Değer Vergisi iadesinin önündeki bürokratik engeller kaldırılmalı ve konut satışı yaptığı anda vergi iadesini alabileceği bir sistem getirilmelidir. Aksi halde firmalar, vergi yükünü finanse etmek durumunda kalmaya devam edeceklerdir.

İnşaat firmalarında mühendis zorunluluğu getirilmeli, konut yapı kooperatiflerinin bir yapı denetim firması ile anlaşma yapmadan inşaat yapmasının önüne geçilmelidir.

Konut inşaatlarında Sosyal Güvenlik Kurumunca hesaplanan asgari işçilik ölçümlene oranları azaltılmalı ve sektör teşvik edilmelidir.

Konut inşaatlarında kalıpcı, demirci ve benzeri ustaların vergi kayıtları olmadığından bu kişilere ödenen bedeller gider pusulası ile stopajsız olarak gider yazılabilmelidir.

KAYNAKÇA

- Akal, Z., Eke, N., Aksoy, S. (1983). *Türk İnşaat Ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları*. Ankara: MPM Yayınları.
- Akdoğan, A. (2009). *Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Arslan, M. (2001). *Türk Vergi Sistemi*. Ankara: Nobel Yayınları.
- Arslan, E. (2007). *Türkiye de Katma Değer Vergisi Uygulaması ve Etkileri*. (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Akdoğan, A. (2009). *Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi*. Ankara: Gazi Kitabevi
- Aslıipek, S. (2008). *İkiz Konutlarda Katma Değer Vergisi Peçeleme*. [Elektronik Sürüm]. :
- Erişim Tarihi: 10 Ekim 2010 ,
- <http://www.bilgidenetim.com/makale/goster/83>,
- Beyer Glen, H. (1970). *Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken*,(1969). (Çev.Selim Budak), Ankara: İmar İskan Genel Müdürlüğü Yayınları
- Beş Bin Altıyüz Beş Sayılı Kanun (2007). *Resmi Gazete*. 26483. 21 Haziran 2006.
- Bursa Vergi Dairesi Başkanlığının 20.06.2007 ve B.07.1.GİB.4.16.16.02-300-07- /950 sayılı Özelgesi. Erişim Tarihi: 12 Ekim 2010 ,
- http://www.bursavdb.gov.tr/Img/Uploads/Mukteza/kdv/ kdv_351.doc,
- Bursa Defterdarlığı'nın 17/04/2003 tarih ve B.07-4.DEF.0.16.12. GEL: KDV.300.03.34 sayılı Özelgesi. Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
- <http://www.imobursa.org.tr/Content/Docs/KonutTeslimNetAlan.doc>,
- Coşkun, A. (2010). “En Az İki Tam Yıl Aktife Kayıtlı Bulunan Arsaların Kat Karşılığı Verilmesi İşleminin KDV Karşısındaki Durumu”. *Yaklaşım Dergisi*, 209, 145-148
- Çöklü, C. (2004). *Uygulamada Yapı Kooperatifleri*. İstanbul: Beta Yayınları

Danıştay Dördüncü Daire (1986). Esas No:1986/4765, K:1987/46. Ankara: Danıştay.
Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011, <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>,

Danıştay Yedinci Daire (1991). Esas No.: 1990/6528: Karar No: 1991/2478.
[Elektronik Sürüm].*Danıştay Kararları Dergisi*, 4(4).

Erişim Tarihi:02 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>,

Danıştay Dördüncü Daire (1995). Esas No:1995/2348, Karar No:1996/2097. Ankara:
Danıştay. Erişim Tarihi : 10 Ocak 2011
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>

Danıştay Dördüncü Daire (1997). Esas No:1997/2065, Karar No:1998/2082. Ankara:
Danıştay. Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>,

Danıştay Dördüncü Daire (1997). Esas No:1997/2660, Karar No:1998/3783. Ankara:
Danıştay. Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>,

Danıştay Yedinci Daire (1999). Esas No :1999/6528, Karar No: 1991/2478. Ankara:
Danıştay. Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>,

Danıştay Üçüncü Daire (2001). Esas:2001/2606, Karar No:2003/4436. Ankara:
Danıştay.
Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>

Danıştay Dokuzuncu Daire. (2001). Esas No :2001/4269, K:2002/5821. Ankara:
Danıştay.
Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>,

Danıştay Üçüncü Daire (2002). Esas:2002/2559, Karar No:2003/3083. Ankara:
Danıştay.

Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>

Danıştay Vergi Davaları Dairesi (2003). Esas :2003/233, Karar No:2003/414. Ankara:
Danıştay. Erişim Tarihi: 13 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, .

Danıştay Vergi Davaları Genel Kurulu (2003). Esas:2003/233 Karar 2003/414 Sayılı
Kararı. [Elektronik Sürüm]. *Danıştay Kararları Dergisi*, 4(4).

Erişim Tarihi: 12 Aralık 2010,
<http://www.danistay.gov.tr/dbs/container.csb>

Danıştay Üçüncü Daire (2004). Esas No:2004/1680, Karar No:2005/1486. Ankara:
Danıştay. Erişim Tarihi: 14 Şubat 2011,
<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>.

Dirimtekin, H. (1989). *Türkiye Ekonomisi*. Eskişehir: Eskişehir İİBF Yayınları.

Dokuz No'lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği (1984). *T.C Resmi Gazete*. 18622. 31
Aralık 1984

Ersoy, A. (1989). *Katma Değer Vergisi ve Muhasebe Uygulamasına İlişkin Öneriler*.
Ankara: Gazi Üniversitesi Yayınları

Gencil, U. (2009). “Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde
Katma Değer Vergisi Uygulamasında Son Durum”. [Elektronik Sürüm].
Yaklaşım Dergisi, 200. Erişim Tarihi : 15 Aralık 2010,
http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/read_frame.asp?file_name=20090815049.htm,

Kavrakoğlu İ. Kaylan, R., Özekici, S. (1983). *Konut Sorunu ve Çözümü İçin Öneriler*.
İstanbul: İstanbul Sanayi Odası Yayınları.

Kızılot, Ş. (2010). *İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik*.
Ankara: Yaklaşım Yayıncılık .

Kızılot , Ş. (2010). *İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik*.

Ankara: Yaklaşım Yayıncılık

Kolçak, M. (1994). *Türk Vergi Sistemi*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi Basımevi.

Koray, A. (2009). “Arsa Karşılığı Konut Teslimlerinde Matrah, KDV ve Muhasebe Uygulamaları”. [Elektronik Sürüm].

Erişim tarihi : 05 Ocak 2011 ,
<http://www.muhasibetr.com/yazarlarimiz/012>,

Kurban, D. (2008). *Özel İnşaatlarda Vergi Muhasebe Uygulamaları*. Bursa: SMMM Odası Yayınları.

Maç, M., Türüt, Ş. (2000). “Topraktan Konut yada İş Yeri Satışlarında Vergiyi Doğuran Olay ve Matrah”. *Yaklaşım Dergisi*, 91, 21-33

Maliye Bakanlığının, 09.09.1991 Tarihli ve 62108 sayılı Özelgesi. Erişim Tarihi : 10 Ocak 2011,
<http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/makaleler/2003113968.htm>,

Maliye Bakanlığının 17.06.1997 tarih ve 25172 sayılı Özelgesi. Erişim Tarihi : 10 Ocak 2011,
<http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/makaleler/20080912745.htm>,

Siyasi ve Sosyal Araştırmalar Vakfı (1989). *Hızlı Sanayileşme ve Hızlı Şehirleşmenin Yarattığı Ekonomik ve Sosyal Sorunlar*. Ankara: Siyasi ve Sosyal Araştırmalar Vakfı.

Şimşek, A. (2001). “İleri Tarihlerde yapılacak Teslim ve Hizmetler İçin Ödenen Avanslarda Katma Değer Vergisi”. [Elektronik Sürüm]. *Yaklaşım Dergisi*, S.104.

Tolu, A. (2003). “Gayrimenkul Satışlarında Kdv Uygulaması”. [Elektronik Sürüm]. *E-Yaklaşım Dergisi*, 131, 120-127. Erişim Tarihi : 12 Şubat 2011,
<http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/makaleler/2003113968.htm>,

Turan, N. (1999). *Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo Ekonomik Analizi*. (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- TÜBİTAK (2002). *Hedefler ve Yaklaşımlar*. Ankara: 21. Yüzyılda Bilimsel Yayıncılık, TÜBİTAK.
- Otuz No'lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği (1998). *T.C Resmi Gazete*. 20021.16 Aralık 1998.
- Oskay, S. (2006). *Mortgage ve Sigorta Uygulamaları*. İstanbul: TSRŞB Yayınları
- Öncel, M., Kumrulu, A., Çağan, N. (2004). *Vergi Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Özbalcı, Y. (2007). *Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamalar*. Ankara: Oluş Yayıncılık.
- Özel, Y. (2008). "Müteahhitlerin Konut ve İşyeri Satışlarında KDV". [Elektronik Sürüm]. *E-Yaklaşım Dergisi*, 189. Erişim tarihi :05 Aralık 2010 ,
http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/read_frame.asp?file_name=20080912745.htm,
- Özer, M. (2008). "Konut Teslimlerinde Katma Değer Vergisi Hesaplaması Açısından Net Alanın Tanımı, Hesaplanması Ve Önemi" [Elektronik Sürüm]. *E-Yaklaşım Dergisi*, 182. Erişim Tarihi : 11 Kasım 2010,
http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/read_frame.asp?file_name=20080210940.htm,
- Özdemir, N. (1981). *Kooperatifçilik*. Ankara : A.İ.T.İ.A. Yayınları.
- Öztürk, N. (1997). *Türkiye de Konut Sektörü*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). Sivas: Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Uysal, A. (2009). *Açıklamalı ve Örnekli Vergi Usul Kanunu*. Ankara : Uysal Yayınları.
- Üçbin Altıyüz Beş Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (1984). *Resmi Gazete*, 18563, 25 Ekim 1984 .
- Üç Seri No'lu Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası, Genel Tebliği (1985), *T.C Resmi Gazete*. 18705. 25 Mart 1985
- Yetgin, F. (2007). *Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori- Uygulama)*. İstanbul: Dünya Kitapları.

Yetmişdört Seri No'lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği (2000). *T.C Resmi Gazete*. 24170. 14 Eylöl 2000.

Yirmi Dokuz No'lu YMM Genel Tebliği (2001). *Resmi Gazete*. 24334. 02 Mart 2001.

Yüz Doksanüç Sayılı Gelir Vergisi Kanunu (1961). *Resmi Gazete*. 10700. 06 Ocak 1961.

EKLER**Ek-1** 2000-2010 Konut İhtiyacı ve Artışı

İller	2000	2010	2000-2010
Adana	312.899	379.605	66.706
Adıyaman	60.828	86.082	25.254
Aksaray	62.473	88.130	25.657
Amasya	49.333	58.152	8.818
Ankara	937.139	1.138.901	201.762
Antalya	281.100	411.405	130.305
Artvin	20.761	25.759	4.998
Aydın	144.377	179.682	35.306
Balıkesir	180.517	216.400	35.882
Bingöl	20.408	27.642	7.234

Bitlis	35.373	50.313	14.940
Bolu	36.685	46.777	10.092
Bursa	416.683	555.726	139.044
Çanakkale	70.612	87.893	17.280
Çankırı	28.224	36.093	7.870
Çorum	74.827	89.206	14.380
Denizli	106.535	125.403	18.867
Diyarbakır	133.406	174.517	41.110
Düzce*	31.742	37.947	6.204
Edirne	69.206	73.069	3.864
Erzincan	31.095	35.657	4.562
Erzurum	106.258	142.329	36.071
Eskişehir	150.170	169.873	19.703
Gaziantep	204.922	270.203	65.281

Giresun	64.343	79.007	14.664
Hakkâri	18.127	28.790	10.663
Hatay	132.300	139.353	7.052
İçel	231.609	289.362	57.753
İğdır*	15.741	21.898	6.157
İstanbul	2.542.651	3.299.004	756.353
İzmir	817.224	1.020.536	203.312
K.Maraş	110.382	142.384	32.002
Karabük*	42.211	41.075	-1.136
Kars	32.488	34.752	2.264
Kastamonu	42.030	48.197	6.166
Kayseri	172.427	200.082	27.655
Kilis*	14.618	9.954	-4.664
Kırklareli	58.389	72.306	13.917
Kocaeli	184.068	223.092	39.024
Konya	294.233	383.831	89.598
Kütahya	84.631	107.066	22.435
Malatya	101.902	132.531	30.629
Manisa	194.849	228.958	34.109
Mardin	63.281	90.705	27.423
Muğla	82.410	109.191	26.781

Ordu	84.546	97.887	13.341
Osmaniye	68.638	88.341	19.703
Rize	46.862	67.863	21.001
Samsun	151.540	176.798	25.258
Şanlıurfa	134.682	189.016	54.335
Siirt	21.470	28.384	6.914
Sinop	27.396	31.253	3.858
Şırnak	27.768	41.255	13.486
Tekirdağ	118.518	170.227	51.709
Tokat	83.650	104.565	20.915
Trabzon	109.196	152.137	42.941
Tunceli	12.350	11.893	-457
Van	68.161	102.912	34.751
Yalova	40.717	43.474	2.757
Yozgat	65.356	91.340	25.984
Zonguldak	63.797	64.502	705
Toplam	10.906.368	13.766.711	2.860.343

*Türkiye’de Konut Sorunu İstanbul Mühendisler Odası Yayınlarından alınmıştır.

Ek-2 Yıllar İtibariyle Türkiye Nüfusu

Sayım Tarihi	Nüfus	İl Sayısı	İlçe Sayısı	Bucak ve Köy Sayısı
2009-(ADNKS)	72.561.312	81	-	-
2008-(ADNKS)	71.517.100	81	-	-
2007-(ADNKS)	70.586.256	81	-	-
22.10.2000	67.803.927	81	850	37.366
21.10.1990	56.473.035	73	829	36.233
20.10.1985	50.664.458	67	580	36.031
12.10.1980	44.736.957	67	572	36.155
26.10.1975	40.347.719	67	572	36.115
25.10.1970	35.605.176	67	572	35.995
24.10.1965	31.391.421	67	571	35.638
23.10.1960	27.754.820	67	570	35.441
23.10.1955	24.064.763	66	493	34.787
22.10.1950	20.947.188	63	422	34.252
21.10.1945	18.790.174	63	396	34.063
20.10.1940	17.820.950	63	370	34.024
20.10.1935	16.158.018	57	356	34.876
28.10.1927	13.648.270	63	328	40.600

Ek-3 Katma Değer Vergisi'nin toplam Vergi Gelirleri İçindeki Payının Yıllar İtibarıyla Gelişimi

Yıllar	Vergi gelirleri Tahsilâtı (Bin TL)	Toplam KDV Tahsilâtı(Bin TL)	Toplam içindeki payı (%)
1991	78.643,00	22.832,00	29,03
1992	141.602,00	42.088,00	29,72
1993	264.273,00	81.877,00	30,98
1994	587.760,00	176.742,00	30,07
1995	1.084.350,00	354.980,00	32,74
1996	2.244.094,00	743.026,00	33,11
1997	4.745.484,00	1.561.562,00	32,91
1998	9.228.596,00	2.725.083,00	29,53
1999	14.802.280,00	4.164.334,00	28,13
2000	26.503.698,00	8.379.554,00	31,62
2001	39.735.928,00	12.438.860,00	31,30
2002	59.631.868,00	20.400.201,00	34,21
2003	84.316.169,00	27.031.099,00	32,06
2004	101.038.904,00	34.325.208,00	33,97
2005	131.948.778,00	42.263.650,00	32,03
2006	151.271.701,00	50.723.560,00	33,53
2007	171.098.466,00	55.461.123,00	32,41
2008	189.966.082,00	60.061.889,00	31,62

(Akdoğan, 2009).

Ek-4 Bankalar Birliğinin Rakamlarına Göre Yıllar İtibari ile Konut Kredisi Kullanım Tutarları ve Konut Kredisi Kullananların Sayıları

Yıl	Kullanılan konut kredisi tutarı (Milyon TL)	Konut kredisi kullanan sayısı (Kişi)
1997	39	17.659
1998	68	18.592
1999	46	10.586
2000	673	58.615
2001	48	2.911
2002	258	10.915
2003	804	26.992
2004	2.712	100.449
2005	12.967	272.252
2006	15.604	268.274
2007	15.535	240.799
2008	15.360	237.283
2009	21.222	337.203

Ek-5- Dönem İçerisinde Kesilen Faturalar Listesi

Sıra No	Fatura No ve Tarihi	Satış Bedeli	KDV	Toplam
1	31-12-08/807101	66.336,63	663,37	67.000,00
2	31-12-08/807102	68.316,83	683,17	69.000,00
3	31-12-08/807103	69.306,93	693,07	70.000,00
4	31-12-08/807104	64.356,44	643,56	65.000,00
5	31-12-08/807105	60.396,04	603,96	61.000,00
6	31-12-08-807106	76.237,62	762,38	77.000,00
7	31-12-08-807107	70.297,03	702,97	71.000,00
8	31-12-08-807108	58.416,84	584,16	59.001,00
9	31-12-08-807109	45.544,55	455,45	46.000,00
10	31-12-08-807110	73.267,33	732,67	74.000,00
11	31-12-08-807111	72.554,46	725,54	73.280,00
12	31-12-08-807112	59.405,94	594,06	60.000,00
13	31-12-08-807113	54.455,45	544,55	55.000,00
14	31-12-08-807114	71.287,13	712,87	72.000,00
15	31-12-08-807115	64.356,44	643,56	65.000,00
16	31-12-08-807116	59.405,94	594,06	60.000,00
17	31-12-08-807117	58.415,84	584,16	59.000,00
18	31-12-08-807118	69.306,93	693,07	70.000,00
19	31-12-08-807119	69.306,93	693,07	70.000,00
20	31-12-08-807120	59.405,95	594,06	60.000,01
21	31-12-08-807121	49.504,95	495,05	50.000,00
22	31-12-08-807122	49.504,95	495,05	50.000,00
23	31-12-08-807123	65.346,53	653,47	66.000,00

24	31-12-08-807124	66.336,63	663,37	67.000,00
25	31-12-08-807125	64.356,44	643,56	65.000,00
26	31-12-08-807126	64.356,44	643,56	65.000,00
27	31-12-08-807127	57.425,74	574,26	58.000,00
28	31-12-08-807128	73.267,33	732,67	74.000,00
29	31-12-08-807129	64.504,95	645,05	65.150,00
30	31-12-08-807130	53.465,35	534,65	54.000,00
31	31-12-08-807131	49.504,95	495,05	50.000,00
32	31-12-08-807132	64.356,44	643,56	65.000,00
33	31-12-08-807133	65.346,53	653,47	66.000,00
34	31-12-08-807134	54.455,45	544,55	55.000,00
35	31-12-08-807135	24.752,48	247,52	25.000,00
36	31-12-08-807136	64.356,44	643,56	65.000,00
37	31-12-08-807137	68.316,83	683,17	69.000,00
38	31-12-08-807138	54.455,45	544,55	55.000,00
39	31-12-08-807139	24.752,48	247,52	25.000,00
40	31-12-08-807140	71.287,13	712,87	72.000,00
41	31-12-08-807141	66.336,63	663,37	67.000,00
42	31-12-08-807142	69.306,93	693,07	70.000,00
43	31-12-08-807143	44.059,41	440,59	44.500,00
44	31-12-08-807144	44.059,41	440,59	44.500,00
45	31-12-08-807145	39.603,96	396,04	40.000,00
46	31-12-08-807146	39.603,96	396,04	40.000,00
47	31-12-08-807147	24.752,48	247,52	25.000,00
48	31-12-08-807148	24.752,48	247,52	25.000,00
49	31-12-08-807149	49.504,95	495,05	50.000,00

50	31-12-08-807150	49.504,95	495,05	50.000,00
51	31-12-08-807151	59.405,94	594,06	60.000,00
52	31-12-08-807152	24.752,48	247,52	25.000,00
53	31-12-08-807153	59.405,94	594,06	60.000,00
54	31-12-08-807154	24.752,48	247,52	25.000,00
55	31-12-08-807155	24.752,48	247,52	25.000,00
56	31-12-08-807156	59.405,94	594,06	60.000,00
57	31-12-08-807157	49.504,95	495,05	50.000,00
58	31-12-08-807158	24.752,48	247,52	25.000,00
59	31-12-08-807159	24.752,48	247,52	25.000,00
60	31-12-08-807160	56.435,64	564,36	57.000,00
61	31-12-08-807161	59.405,94	594,06	60.000,00
62	31-12-08-807162	24.752,48	247,52	25.000,00
63	31-12-08-807163	24.752,48	247,52	25.000,00
64	31-12-08-807164	24.752,48	247,52	25.000,00
65	31-12-08-807165	44.554,46	445,54	45.000,00
66	31-12-08-807166	44.554,46	445,54	45.000,00
67	31-12-08-807167	68.316,83	683,17	69.000,00
68	31-12-08-807168	68.316,83	683,17	69.000,00
69	31-12-08-807169	64.356,44	643,56	65.000,00
70	31-12-08-807170	63.366,34	633,66	64.000,00
71	31-12-08-807171	68.316,83	683,17	69.000,00
72	31-12-08-807172	64.356,44	643,56	65.000,00
73	31-12-08-807173	64.356,44	643,56	65.000,00
74	31-12-08-807174	70.792,08	707,92	71.500,00
75	31-12-08-807175	52.475,25	524,75	53.000,00

76	31-12-08-807176	42.574,26	425,74	43.000,00
77	31-12-08-807177	34.653,47	346,53	35.000,00
78	31-12-08-807178	62.871,29	628,71	63.500,00
79	31-12-08-807179	24.752,48	247,52	25.000,00
80	31-12-08-807180	49.504,95	495,05	50.000,00
81	31-12-08-807181	67.821,78	678,22	68.500,00
82	31-12-08-807182	66.336,63	663,37	67.000,00
83	31-12-08-807183	24.752,48	247,52	25.000,00
84	31-12-08-807184	64.430,69	644,31	65.075,00
85	31-12-08-807185	62.376,24	623,76	63.000,00
86	31-12-08-807186	62.376,24	623,76	63.000,00
87	31-12-08-807187	44.554,46	445,54	45.000,00
88	31-12-08-807188	44.554,46	445,54	45.000,00
89	31-12-08-807189	67.326,73	673,27	68.000,00
90	31-12-08-807190	68.316,83	683,17	69.000,00
91	31-12-08-807191	66.336,63	663,37	67.000,00
92	31-12-08-807192	71.287,13	712,87	72.000,00
93	31-12-08-807193	70.297,03	702,97	71.000,00
94	31-12-08-807194	69.306,93	693,07	70.000,00
95	31-12-08-807195	47.029,70	470,30	47.500,00
96	31-12-08-807196	64.356,44	643,56	65.000,00
97	31-12-08-807197	73.267,33	732,67	74.000,00
98	31-12-08-807198	68.316,83	683,17	69.000,00
99	31-12-08-807199	44.554,46	445,54	45.000,00
100	31-12-08-807200	69.306,93	693,07	70.000,00
101	31-12-08-807201	68.316,83	683,17	69.000,00

102	31-12-08-807202	44.554,46	445,54	45.000,00
103	31-12-08-807203	44.554,46	445,54	45.000,00
104	31-12-08-807204	66.336,63	663,37	67.000,00
105	31-12-08-807205	72.277,23	722,77	73.000,00
106	31-12-08-807206	73.267,33	732,67	74.000,00
107	31-12-08-807207	73.267,33	732,67	74.000,00
108	31-12-08-807208	44.554,46	445,54	45.000,00
109	31-12-08-807209	46.534,65	465,35	47.000,00
110	31-12-08-807210	70.470,30	704,70	71.175,00
	TOPLAM	6.142.258,57	61.422,44	6.203.681,01

Ek-6 İnşaat İmalat Kalemleri İçinde Kullanılan Malzemeler Nedeniyle Yüklenilen KDV İcmali

Sıra	Malzeme cinsi	S.s. Bizbize	Yavuzlar Sitesi	Toplam tutar	Yüklenilen KDV
1	ALÇI PROFİL	718,01	1.370,86	2.088,87	376,00
2	ASANSÖR	40.000,00	96.751,42	136.751,42	24.615,26
3	BOYA	32.500,00	91.263,44	123.763,44	22.277,42
4	BEYAZ ÇİMENTO	1.651,00	3.127,53	4.778,53	860,14
5	CAM MOZAIK	21.000,00	0,00	21.000,00	3.780,00
6	CAM	11.038,19	0,00	11.038,19	1.986,87
7	CAM YÜNÜ	5.351,66	11.086,15	16.437,81	2.958,81
8	ÇİMENTO	35.460,64	22.888,95	58.349,59	10.502,93
9	ÇİROZ	1.124,00	5.862,30	6.986,30	1.257,53
10	ÇİVİ	3.133,36	12.804,94	15.938,30	2.868,89
11	DOĞALGAZ MALZ.	64.475,81	126.537,82	191.013,63	34.382,45
12	DEMİR	218.164,00	1.267.821,73	1.485.985,73	267.477,43
13	TUĞLA	18.056,15	57.335,08	75.391,23	13.570,42
14	DEMİR DOĞRAMA	14.672,56	34.424,26	49.096,82	8.837,43
15	DERZ DOLGU	375,00	2.115,59	2.490,59	448,31
16	FAYANS YAPIŞTIRICI	1.454,25	7.457,81	8.912,06	1.604,17
17	İZOLASYON	4.420,00	0,00	4.420,00	795,60
18	KOMBİ	72.189,56	0,00	72.189,56	12.994,12
19	LAMİNANT PARKE	80.608,00	126.750,00	207.358,00	37.324,44
20	KARTONPIYER ALÇI	1.096,35	34.274,32	35.370,67	6.366,72
21	SAC	26.289,55	44.876,95	71.166,50	12.809,97
22	PVC	36.000,00	250.000,00	286.000,00	51.480,00

23	SERAMİK	12.500,00	79.050,75	91.550,75	16.479,14
24	SIVA ALÇISI	9.773,48	43.450,00	53.223,48	9.580,23
25	SATEN ALÇI	1.529,89	32.925,80	34.455,69	6.202,02
26	SÜPÜRGE LİK	2.226,65	0,00	2.226,65	400,80
27	ŞİL TE	1.073,84	0,00	1.073,84	193,29
28	SERAMİK YAPIŞT.	223,52	0,00	223,52	40,23
29	KERESTE	31.788,00	141.876,56	173.664,56	31.259,62
30	ÇELİK KAPI	13.500,00	33.003,42	46.503,42	8.370,62
31	MOZAİK		5.751,24	5.751,24	1.035,22
32	VİTRİFİYE	4.235,25	0,00	4.235,25	762,35
33	SIHHİ TESİSAT	3.851,86	0,00	3.851,86	693,33
34	ALİMUNYUM CAM BÖLME	0,00	1.390,00	1.390,00	250,20
35	ASMOLEN	0,00	8.259,67	8.259,67	1.486,74
36	BRİKET	0,00	246,10	246,10	44,30
37	ELEKTRİK MAL.	0,00	111.154,88	111.154,88	20.007,88
38	ÇATI PULU	0,00	40,68	40,68	7,32
39	HAZIR BETON	0,00	964.023,04	964.023,04	173.524,15
40	KAPI	0,00	77.000,00	77.000,00	13.860,00
41	KUM	0,00	42.000,00	42.000,00	7.560,00
42	LAVABO	0,00	4.340,00	4.340,00	781,20
43	MERMER	0,00	4.238,00	4.238,00	762,84
44	KÖPÜK	0,00	2.114,00	2.114,00	380,52
45	BAĞLAMA TELİ	0,00	14.677,90	14.677,90	2.642,02
46	BRANDA	0,00	1.470,00	1.470,00	264,60
47	KLOZET	0,00	4.650,00	4.650,00	837,00

48	KREÇ	0,00	5.376,26	5.376,26	967,73
49	BANYO ETEJERİ	0,00	800,00	800,00	144,00
50	PANEL RADYATÖR	0,00	109.494,08	109.494,08	19.708,93
51	PPRC BORU	0,00	1.600,00	1.600,00	288,00
52	STRAFOR	0,00	11.372,90	11.372,90	2.047,12
53	POSTA KUTUSU	0,00	1.800,00	1.800,00	324,00
54	MENTEŞE	0,00	1.800,00	1.800,00	324,00
55	FAYANS	0,00	87,70	87,70	15,79
56	BİMS	0,00	10.579,20	10.579,20	1.904,26
57	SİLİKON MALZEMESİ	0,00	1.440,12	1.440,12	259,22
58	MEBRAN	0,00	664,41	664,41	119,59
59	PROFİL TUTKALI	0,00	100,00	100,00	18,00
60	BASAMAK MERMER	0,00	60.000,00	60.000,00	10.800,00
61	MENFEZ	0,00	165,18	165,18	29,73
62	GALVENİZ BORU	0,00	1.889,19	1.889,19	340,05
63	HELA TAŞI	0,00	2.400,00	2.400,00	432,00
64	ASPIRATÖR	0,00	1.300,00	1.300,00	234,00
65	SUNTA VİDASI	0,00	320,00	320,00	57,60
	KDV. TOPLAM	770.480,58	3.979.600,23	4.750.080,81	855.014,55

Ek-7 2008 Yılı Katma Değer Vergisi Beyannameleri İcmali

KDV Bilgileri	Ocak-08	Şubat-08	Mart-08	Nisan-08	Mayıs-08	Haziran-08
Teslim ve Hizmet Toplamı	0	0	0	0	0	0
Genel Orana Tabi İşlemler	0	0	0	0	0	0
İndirimli Orana Tabi İşlemler	0	0	0	0	0	0
Toplam Hasılatın İnd.Orana Tabi İşlemler Oranı (%)	0	0	0	0	0	0
Önceki Dönem Devreden KDV	746.147,88	305.677,34	310.449,40	363.093,89	476.127,69	605.460,32
Bu döneme Ait İndirilecek KDV	0	4.772,06	52.644,49	113.033,80	129.332,63	126.305,36
İnd.Or.Tabi Tes.İçin Yük. KDV	0	4.772,06	52.644,49	113.033,80	129.332,63	126.305,36
Toplam İndirilecek KDV	746.147,88	310.449,40	363.093,89	476.127,69	605.460,32	731.765,36
Hesaplanan ve İlave Ed. KDV	0		0	0	0	0
İade Edilecek KDV	440.470,54	4.772,06	57.416,55	170.450,35	299.782,98	426.088,34
Sonraki Dön. Devreden KDV	305.677,34	310.449,40	363.093,89	476.127,69	605.460,32	731.765,68
KDV Bilgileri	Temmuz-08	Ağustos-08	Eylül-08	Ekim-08	Kasım-08	Aralık-08
Teslim ve Hizmet Toplamı	1.000,00	0	0	0	0	7.642.257,57
Genel Orana Tabi İşlemler	1.000,00	0	0	0	0	0
İndirimli Orana Tabi İşlemler	0	0	0	0	0	7.642.257,57
Toplam Hasılatın İnd.Orana Tabi	0	0	0	0	0	% 100,00

İşlemler Oranı (%)						
Önceki Dönem Devreden KDV	731.765,68	897.444,13	971.598,72	1.084.716,71	1.191.692,72	1.243.234,41
Bu döneme Ait İndirilecek KDV	188.785,24	74.154,59	135.347,99	106.976,01	51.951,92	158.920,82
İnd.Or.Tabi Tes.İçin Yük. KDV	188.785,24	74.154,59	135.347,99	106.976,01	51.951,92	158.920,82
Toplam İndirilecek KDV	920.550,92	971.598,72	1.106.946,71	1.191.692,72	1.243.644,64	
Hesaplanan ve İlave Ed. KDV	23.106,79	0	22.230,00	0	410,00	133.255,61
İade Edilecek KDV	591.766,79	665.921,38	779.039,37	886.015,38	937.557,30	963.222,51
KDV	897.444,13	971.598,72	1.084.716,71	1.191.692,72	1.243.234,41	1.268.910,62

KDV Bilgileri	Ocak-08	Şubat-08	Mart-08	Nisan-08	Mayıs-08	Haziran-08
Teslim ve Hizmet Toplamı	0	0	0	0	0	0
Genel Orana Tabi İşlemler	0	0	0	0	0	0
İndirimli Orana Tabi İşlemler	0	0	0	0	0	0
Toplam Hasılatın İndirimli Orana Tabi İşlemler Oranı (%)	0	0	0	0	0	0
Önceki Dönem Devreden KDV	746.147,88	305.677,34	310.449,40	363.093,89	476.127,69	605.460,32
Bu döneme Ait İndirilecek KDV	0	4.772,06	52.644,49	113.033,80	129.332,63	126.305,36
İnd.Or.Tabi Tes. İçinYük. KDV	0	4.772,06	52.644,49	113.033,80	129.332,63	126.305,36
Toplam İndirilecek KDV	746.147,88	310.449,40	363.093,89	476.127,69	605.460,32	731.765,36

Hesaplanan ve İlave Ed. KDV	0		0	0	0	0
İade Edilecek KDV	440.470,54	4.772,06	57.416,55	170.450,35	299.782,98	426.088,34
Sonraki Dön. Devreden KDV	305.677,34	310.449,40	363.093,89	476.127,69	605.460,32	731.765,68
KDV Bilgileri	Temmuz-08	Ağustos-08	Eylül-08	Ekim-08	Kasım-08	Aralık-08
Teslim ve Hizmet Toplamı	1.000,00	0	0	0	0	7.642.257,57
Genel Orana Tabi İşlemler	1.000,00	0	0	0	0	0
İndirimli Orana Tabi İşlemler	0	0	0	0	0	7.642.257,57
Toplam Hasılatın İndirimli Orana Tabi İşlemler Oranı (%)	0	0	0	0	0	%100,00
Önceki Dönem Devreden KDV	731.765,68	897.444,13	971.598,72	1.084.716,71	1.191.692,72	1.243.234,41
Bu döneme Ait İndirilecek KDV	188.785,24	74.154,59	135.347,99	106.976,01	51.951,92	158.920,82
İnd.Or.Tabi Tes.İçin Yük. KDV	188.785,24	74.154,59	135.347,99	106.976,01	51.951,92	158.920,82
Toplam İndirilecek KDV	920.550,92	971.598,72	1.106.946,71	1.191.692,72	1.243.644,64	
Hesaplanan ve İlave Ed. KDV	23.106,79	0	22.230,00	0	410,00	133.255,61
İade Edilecek KDV	591.766,79	665.921,38	779.039,37	886.015,38	937.557,30	963.222,51
S.Dön.Dvr.KDV	897.444,13	971.598,72	1.084.716,71	1.191.692,72	1.243.234,41	1.268.910,62

EK-8 Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan Ve İnşaat Taahhüt İşi Kapsamında Değerlendirilebilecek İşler

-Ahşap taban rabıtası

- Alüminyum doğrama, alçıpan tavan (alüminyum, polikarbon levha vb.) çatı kaplama, çatı trapez, alüminyum cephe giydirme aydınlatma armatür ve spotları

-Amerikan panel kapı, mutfak dolabı ve PVC pencere yapımı

-Artezyen kuyusu ve elektrik trafosu

-Bahçe içi doğalgaz servis hattı

-Bahçe ve çim aydınlatma armatürleri teslim ve montajı

-Bahçe yollarına kilitli parke taşı döşenmesi

-Balkon veranda ve korkuluklarının imalat ve yerine montajı

-Barbekü yapım işi

-Bekçi ve şantiye evi inşaatı

-Box yapım

-Cam mozaik kaplama işi

- Çatı katı yan duvar üstü, pencere ve balkon üstlerine mermer, baca dibi güvercinlik dereleri, su olukları

- Çelik kapı imalatı, montajı ve pres kapı yapım işi

- Çevre düzeni işleri

- Çocuk parkı, plastik dış cephe kaplama malzeme montaj işi

- Duşakabin montaj yapım işi

- Eco therm tipi garaj kapıları ve motorlarının teslimi ve montaj işi

- Elektrik temini ve direk tipi trafo

- Fayans ve karo yerine ikame edilen duvardan duvara rafting makine halısı döşenmesi

-Ferforje demir işleri

- Gazbeton elemanları

- Hasır çelik yapım

- Hazır beton imal edilip mikserlerle götürülerek kalıplara dökülmesi işi (çimento, çakıl, kum ve suyun transmikserlerle karıştırılarak ve şantiyeye nakledilerek pompalarla daha önce hazırlanmış betonarme kalıplara basılması)
- Hazır demir imalatı (betonarme demirlerinin projesine göre imalatçı tarafından fabrikada kesilip etriye, çiroz, pilye, gönnye ve diğer bükme işlerinin hazırlanıp inşaat sahasına nakli ve kalıbı hazır katlara çıkarılıp yine projesine göre yerine monte edilerek beton atmaya hazır hale getirilmesi işlemi)
- Hoparlör tesisatı
- İnce sıva, kör kasa
- Isı merkezi pompa grupları, ısıtma eşanjörü, ısıtma şebekesi, boru tesisatlarının izolasyon malzeme ve montajı
- Isı ve su ve sığınak izolasyon işi
- Isıcam teslimi ve montajının ayrı ayrı taahhüt edilmemesi şartıyla ısıcamın konutlara monte edilmesi
- İstinat duvarlarının yapımı, ara yolların yapımı, yan duvarların yapımı ve fens teli ile çevrilmesi işi
- Kamelya yapım işi
- Kartonpiyer alçı ve montaj işleri
- Kapı kolu teslimi ve montajı işi
- Kapı zilleri, kapı görüşmeli kat telefonları
- Klima tesisatı yapımı (split klima tesisatı)
- Kombi ve tesisatı işi
- Kombi makinesi alımı-montaj işleri
- Konutlara bilgisayar sistemli elektronik elektrik sayacı takılması
- Konutların mermer, doğrama ve pencerelerin pen cinsinden yapımı
- Kooperatifin arsasına getirilecek yüksek gerilim hattı ile yüksek gerilim trafolarının satın alınması ve satıcı tarafından monte edilmesi
- Kooperatiflerin kalorifer bacalarının yapım ve yapılmış bacaların tadil edilmesi

- Kooperatiflerin konut inşaatlarına başlamak üzere arazilerinde yaya ve trafik yollarının açılarak, maki ve bitkilerin temizlenmesi, buna bağlı olarak kayaların kırılarak yaya ve trafik yollarının açılması
- Kum çıkarma ve nakli
- Makine alçı sıva, alçı dekorasyon
- Manyetik tip su arıtma cihazının, içinden geçirilen sert suyun yumuşatılmasından sonra kullanıcılara verilmesini sağlayan cihaz
- Merkezi ısıtma sistemlerinin doğalgaza dönüştürülmesi ve doğalgaz hattı döşenmesi
- Merkezi kilit, zil sistemi ve diyafon sistemi (görüntülü diyafon cihazı ve tesisatı yapım işi dahil)
- Mermer merdiven, sahanlık, limonluk, süpürgelik ve eşik yapımı
- Mermer yapımı ve taş şömine işi
- Mermer merdiven dış cephe taş kaplama işi
- Mutfak aspiratörü ve montajı işi
- Paratöner yapım işi
- Park ve sokak elektrik işleri
- (PDK) Prefabrik döşeme kirişleri yapım işi
- Pencere ve balkon denizliklerinin yaptırılması işi
- Ponzablok hafif yalıtım sistemleri
- Prefabrik trafo istasyon inşaatı ve bina içindeki hücre inşaatları
- PTT telefon şebekesi hafriyat, menol ve büz imalatı işi
- Saçak beton atılması ve blokların dış kapı girişlerinin mermer kaplanması işi
- Sığınak inşası işi
- Su yalıtım işlemi
- Su basmanı ve binanın kaba inşaatı
- Telefon şebekeleri ankastraları yaptırılması, çöp toplama kapları (konteynır) yapımı
- Temel duvarların beton ile desteklenmesi işi
- Temel kazma, düzeltme, yol açıp çakıl serme işi

- Tesfiye tabakası (şap yapım işi)
- Toprakaltı betonarme perde duvarlarının su yalıtımı işi
- Trafo binası yapımı işi
- Tranşe-tesisat bağlama yapım işi
- Yağmur suyu olukları ile indirme boruları montajı işi
- Yangın merdiveni
- Yol ve sanat yapıları inşaatı işi

EK-9. Örnek Firmanın 2008 Yılı İçinde Yasal Süresi İçinde Verdiği Katma Değer Vergisi

Beyannamelerinin Aylar İtibariyle Özeti

KATMA DEĞER VERGİSİ DÜZELTME BEYANNAME ÖZETİ :**OCAK 2008****Açıklama****Bedel**

Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel : 0,00

İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı :

Katma Değer Vergisi Matrahı : 0,00

Matrahın Oranlara Göre Dağılımı

<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>
0,00	% 18	0,00

Hesaplanan Katma Değer Vergisi : 0,00

İlave Edilecek Katma Değer Vergisi : 0,00

Toplam Katma Değer Vergisi : 0,00

Önc.Dönem.Devreden İndirilecek

Katma Değer Vergisi : 746.147,88

Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi : 0,00

Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminden

Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken

Katma Değer Vergisi :

İndirimler Toplamı :

746.147,88

Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi :

İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi : 440.470,54

Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi : 305.677,34

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ

SUBAT 2008

<u>Açıklama</u>	<u>Bedel</u>
Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	0,00
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı	
Katma Değer Vergisi Matrahı	0,00
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>	
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>
0,00	% 18
<u>Vergi</u>	0,00
Hesaplanan Katma Değer Vergisi	0,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi	0,00
Toplam Katma Değer Vergisi	0,00
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek	
Katma Değer Vergisi	305.677,34
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi	4.772,06
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi	
İndirimler Toplamı	310.449,40
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi:	310.449,40

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ :**MART 2008****Açıklama****Bedel**

Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	0,00
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı	:	
Katma Değer Vergisi Matrahı	:	0,00

Matrahın Oranlara Göre Dağılımı

<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>
0,00	% 18	0,00

Hesaplanan Katma Değer Vergisi	:	0,00
--------------------------------	---	------

İlave Edilecek Katma Değer Vergisi	:	0,00
------------------------------------	---	------

Toplam Katma Değer Vergisi	:	
0,00		

Önc.Dönem.Devreden İndirilecek

Katma Değer Vergisi	:	310.449,40
---------------------	---	------------

Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi	:	52.644,49
---	---	-----------

Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya

İşleminden Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle

İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi	:	
---	---	--

İndirimler Toplamı	:	363.093,89
--------------------	---	------------

Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi	:	
--------------------------------------	---	--

İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi	:	
---	---	--

Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi	:	363.093,89
---	---	------------

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ :**NİSAN 2008****Açıklama****Bedel .Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel : 0,00****İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı :****Katma Değer Vergisi Matrahı : 0,00****Matrahın Oranlara Göre Dağılımı****Matrah Oran Vergi .****0,00 % 18 0,00****Hesaplanan Katma Değer Vergisi : 0,00****İlave Edilecek Katma Değer Vergisi : 0,00****Toplam Katma Değer Vergisi : 0,00****Önc.Dönem.Devreden İndirilecek****Katma Değer Vergisi : 363.093,89****Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi : 113.033,80****Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya****İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle****İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi :****İndirimler Toplamı : 476.127,69****Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi :****İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi :****Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi : 476.127,69**

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ :**NİSAN 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	0,00
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	0,00
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
0,00	% 18	0,00	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	0,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	0,00
Toplam Katma Değer Vergisi		:	0,00
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	363.093,89
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	113.033,80
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya			
İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle			
İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	476.127,69
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	476.127,69

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ :**MAYIS 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
	0,00		
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	0,00
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
0,00	% 18	0,00	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	0,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	0,00
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
0,00			
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	476.127,69
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	129.332,63
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi			
İndirimler Toplamı		:	
605.460,32			
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	605.460,32

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ :**HAZİRAN 2008****Açıklama**

Bedel .Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel :
0,00

İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı :

Katma Değer Vergisi Matrahı :
0,00

Matrahın Oranlara Göre Dağılımı

<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>
0,00	% 18	0,00

Hesaplanan Katma Değer Vergisi : **0,00**

İlave Edilecek Katma Değer Vergisi : **0,00**

Toplam Katma Değer Vergisi :
0,00

Önc.Dönem.Devreden İndirilecek

Katma Değer Vergisi : **605.460,32**

Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi : **126.305,36**

**Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya
İşleminden Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle**

İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi :

İndirimler Toplamı :
731.765,68

Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi :

İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi :

Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi : **731.765,68**

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ**TEMMUZ 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
	1.000.00		
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	
	1.000.00		
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
1000,00	% 18	180,00	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	180,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	22.926.79
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
	23.206.79		
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	731.765.68
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	188.785.24
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle			
İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	
	920.550.92		
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	897.444.13

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ**AĞUSTOS 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
	0,00		
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	
	0,00		
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
0,00	% 18	0,00	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	0,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	0,00
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
	0,00		
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	897.444,13
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	74.154,59
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	
	971.598.72		
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	971.598.78

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ**EYLÜL 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
	0,00		
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	
	0,00		
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
0,00	% 18	0,00	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	0,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	22.230,00
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
22.230,00			
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	971.598,72
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	135.347,99
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminden Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	
1.106.946,71			
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	1.084.716,71

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ**EKİM 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
	0,00		
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	
	0,00		
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
0,00	% 18	0,00	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	0,00
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	0,00
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
	0,00		
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	1.084.716,71
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	106.976,01
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	
	1.191.692,72		
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	1.191.692,72

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ**KASIM 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
	2.279,03		
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	
	2.279,03		
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
2.279,03	% 18	410,33	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	410,33
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	0,00
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
	410,33		
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	1.191.692,72
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	51.951,92
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle			
İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	
	1.243.644,64		
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	1.243.234,41

KATMA DEĞER VERGİSİ BEYANNAME ÖZETİ**ARALIK 2008****Açıklama**

Bedel	.Tes.ve Hiz.Kar.Teş.Ed.Bedel	:	
7.642.257,57			
İstisna kap.giren.işlm.Ait tes.ve Hiz.Tutarı		:	
Katma Değer Vergisi Matrahı		:	
7.642.257,57			
<u>Matrahın Oranlara Göre Dağılımı</u>			
<u>Matrah</u>	<u>Oran</u>	<u>Vergi</u>	
7.642.257,57	% 1	76.422,58	
Hesaplanan Katma Değer Vergisi		:	76.422,58
İlave Edilecek Katma Değer Vergisi		:	56.822,03
Toplam Katma Değer Vergisi		:	
133.244,61			
Önc.Dönem.Devreden İndirilecek			
Katma Değer Vergisi		:	1.243.234,41
Bu Döneme Ait İndirilecek Katma Değer Vergisi		:	158.920,82
Satışlardan İade Edilen, İşlemi Gerçekleşmeyen veya İşleminde Vazgeçilen Mal/Hizmetler Nedeniyle İndirilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İndirimler Toplamı		:	
1.402.155,23			
Ödenmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
İade Edilmesi Gereken Katma Değer Vergisi		:	
Sonraki Döneme Devreden Katma Değer Vergisi		:	1.268.910,62

Ek-10 Konut Sektöründe Uygulanan Muhasebe Hesapları**150- İlk Madde Malzeme Hesabı**

150.01 Demir Alışları

150.01.01 8 lik Demir Alışları

150.01.02 12 lik Demir Alışları

150.01.03 18 lik Demir Alışları

150.02 Çimento Alışları

150.03 Tuğla Alışları

150.04 Çivi Alışları

150.05 Kereste Malzemesi Alışları

150.06 Kum Alışları

150.07 Alçı Malzemesi Alışları

150.07.01 Sıva Alçı Alışları

150.07.02 Saten Alçı Alışları

150.07.03 Kartonpiyer Alçı Alışları

150.08 Boya Malzemesi Alışları

150.09 Yalıtım Malzemesi Alışları

150.10 Hazır Beton Alışları

150.11 Sac Alışları

150.12 Pvc Malzemesi Alışları

150.13 Kapı Alışları

150.13.01 Oda Kapısı Alışları

150.13.02 Çelik Kapı Alışları

.....

.....

152 Mamuller Hesabi**152.01 Ada Pafta... Parselde Yapılan Sitesi****152.01.01 A Blok**

152.01.01.01 1 No.lu Daire

152.01.01.01 2 No.lu Daire

152.01.01.01 3 No.lu Daire

152.01.01.01 4 No.lu Daire

152.01.01.01 5 No.lu Daire

152.01.02 B Blok

152.01.02.01 1 No.lu Daire

152.01.02.01 2 No.lu Daire

152.01.02.01 3 No.lu Daire

152.01.02.01 4 No.lu Daire

152.01.02.01 5 No.lu Daire

152.02 Ada Pafta... Parselde Yapılan Sitesi**152.01.01 A Blok**

152.01.01.01 1 No.lu Daire

152.01.01.01 2 No.lu Daire

152.01.01.01 3 No.lu Daire

152.01.01.01 4 No.lu Daire

152.01.01.01 5 No.lu Daire

152.01.02 B Blok

152.01.02.01 1 No.lu Daire

152.01.02.01 2 No.lu Daire

152.01.02.01 3 No.lu Daire

152.01.02.01 4 No.lu Daire

152.01.02.01 5 No.lu Daire

.....

720 Direkt İşçilik Giderleri Hesabı

720.01 Brüt Ücret

720.02 SGK İşveren Payı

720.03 İşsizlik Sigortası İşveren Payı

720.04 Kıdem Tazminatı

720.05 İhbar Tazminatı

720.06 Taşeronlara Yaptırılan İşçilik Giderleri

730 Genel Üretim Giderleri Hesabı

730.01 Nakliye Giderleri

730.02 Hafriyat Giderleri

730.03 Elektrik Giderleri

730.04 Haberleşme Giderleri

730.05 Amortisman Giderleri

730.06 Kira Giderleri

730.07 Demirbaş Giderleri

730.08 Bakım Onarım Giderleri

730.09 Araç Yakıt Giderleri

730.10 Sigorta Giderleri

730.11 İaşe Giderleri

730.12 Temsil Ve Ağırılama Giderleri

.....

340. Alınan Sipariş Avansları Hesabı

340.01Ada Pafta...Parselde Yapılan Sitesi İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.01 A Blok İçin Alınan Avanslar

340.01.01.01 1 Nolu Daire İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.01.02 2 No.lu Daire İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.01.03 3 Nolu Daire için Alınan Sipariş Avansları

340.01.01.04 4 Nolu Daire için Alınan Sipariş Avansları

.....

340.01.02 B Blok İçin Alınan Avanslar

340.01.02.01 1 Nolu Daire İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.02.02 2 No.lu Daire İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.02.03 3 Nolu Daire için Alınan Sipariş Avansları

340.01.02.04 4 Nolu Daire için Alınan Sipariş Avansları

.....

340.01.03 C Blok İçin Alınan Avanslar

340.01.03.01 1 Nolu Daire İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.03.02 2 No.lu Daire İçin Alınan Sipariş Avansları

340.01.03.03 3 Nolu Daire için Alınan Sipariş Avansları

340.01.03.04 4 Nolu Daire için Alınan Sipariş Avansları

600.Yurtiçi Satışlar Hesabı**600.01 %1 KDV 'li Satışlar**

600.01.01 Sitesi satışları

600.01.01.01 A Bloktan Yapılan Satışlar

600.01.01.01.01 1 No.lu Daire Satışı

600.01.01.01.02 2 No.lu Daire Satışı

600.01.01.01.03 3 No.lu Daire Satışı

600.01.01.01.04 4 No.lu Daire Satışı

600.01.01.01.05 5 No.lu Daire Satışı

.....
600.01.01.02 B Bloktan Yapılan Satışlar

600.01.01.02.01 1 No.lu Daire Satışı

600.01.01.02.02 2 No.lu Daire Satışı

600.01.01.02.03 3 No.lu Daire Satışı

600.01.01.02.04 4 No.lu Daire Satışı

600.01.01.02.05 5 No.lu Daire Satışı

.....

600.08 %8 KDV' li Satışlar

.....

.....

.....

.....

600.18 %18 KDV li Satışlar

600.18.01 Sitesi satışları

600.18.01.01 A Bloktan Yapılan Satışlar

600.18.01.01.01 1 No.lu Daire Satışı

600.18.01.01.02 2 No.lu Daire Satışı

600.18.01.01.03 3 No.lu Daire Satışı

600.18.01.01.04 4 No.lu Daire Satışı

600.18.01.01.05 5 No.lu Daire Satışı

.....

600.18.01.02 B Bloktan Yapılan Satışlar

600.18.01.02.01 1 No.lu Daire Satışı

600.18.01.02.02 2 No.lu Daire Satışı

600.18.01.02.03 3 No.lu Daire Satışı

600.18.01.02.04 4 No.lu Daire Satışı

600.18.01.02.05 5 No.lu Daire Satışı

.....

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler	
Adı Soyadı	TAŞTAN SEÇER
Doğum Yeri ve Tarihi	TERCAN/12/03/1973
Eğitim Durumu	
Lisans Öğrenimi	ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ İ.İ.B.F İŞLETME BÖLÜMÜ
Y. Lisans Öğrenimi	
Bildiği Yabancı Diller	İNGİLİZCE
Bilimsel Faaliyetleri	
İş Deneyimi	
Stajlar	
Projeler	
Çalıştığı Kurumlar	S.M.M.M. TAŞTAN SEÇER MALİ MÜŞAVİRLİK BÜROSU
İletişim	
E-Posta Adresi	tastansecer@gmail.com
Tarih	